

24 août 0201

Cour d'appel de Bastia

RG n° 10/00871

## Texte de la décision

Ch. civile B

ARRET No

du 24 AOUT 2011

R. G : 10/ 00871 C-MPA

Décision déferée à la Cour :  
jugement du 05 novembre 2010  
Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO  
R. G : 10/ 294

X...

Y...

Z...

F...

A...

G...

H...

C/

SCI ASPRETTO 86

COUR D'APPEL DE BASTIA

CHAMBRE CIVILE

ARRET DU  
VINGT QUATRE AOUT DEUX MILLE ONZE

APPELANTS :

Monsieur Jean X...

né le 07 Octobre 1950 à CASTELLO DI ROSTINO (20235)

...- ...

20090 AJACCIO

représenté par la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avoués à la Cour

assisté de Me Martin TOMASI, avocat au barreau de PARIS

Madame Marie Ange Y...

née le 26 Février 1953

... ..

20090 AJACCIO

représentée par la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avoués à la Cour

assistée de Me Martin TOMASI, avocat au barreau de PARIS

Monsieur Gilles Z...

né le 03 Décembre 1955 à PARIS

...

20090 AJACCIO

représenté par la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avoués à la Cour

assisté de Me Martin TOMASI, avocat au barreau de PARIS

Madame Catherine

F...

épouse Z...

née le 01 Janvier 1957 à SALIES DE BEARN (64270)

...

20090 AJACCIO

représentée par la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avoués à la Cour

assistée de Me Martin TOMASI, avocat au barreau de PARIS

Madame Angèle A...

née le 22 Décembre 1937 à AJACCIO (20000)

...

20090 AJACCIO

représentée par la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avoués à la Cour

assistée de Me Martin TOMASI, avocat au barreau de PARIS

Monsieur Alain  
G...

né le 08 Décembre 1942 à VILLENEUVE LA GARENNE (92390)

...

20090 AJACCIO

représenté par la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avoués à la Cour

assistée de Me Martin TOMASI, avocat au barreau de PARIS

Madame Henriette  
H...  
épouse G...

née le 14 Juillet 1946 à ALGER (ALGERIE)

...

20090 AJACCIO

représentée par la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avoués à la Cour

assistée de Me Martin TOMASI, avocat au barreau de PARIS

INTIMEE :

SCI ASPRETTO 86  
Prise en la personne de son représentant légal  
ZI du Vazzio  
20090 AJACCIO

représentée par Me Antoine-Paul ALBERTINI, avoué à la Cour

assistée de Me Joseph SAVELLI, avocat au barreau d'AJACCIO plaidant en visioconférence.

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 24 juin 2011, devant Madame Marie-Paule ALZEARI, Conseiller, chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Julie GAY, Président de chambre  
Monsieur Philippe HOAREAU, Conseiller  
Madame Marie-Paule ALZEARI, Conseiller

GREFFIER LORS DES DEBATS :

Madame Marie-Jeanne ORSINI.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aura lieu par mise à disposition au greffe le 24 août 2011.

ARRET :

Contradictoire,

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Madame Julie GAY, Président de chambre, et par Madame Marie-Jeanne ORSINI, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*

\* \*

FAITS, PROCEDURE ET MOYENS DES PARTIES

Les appelants ont acquis de la SCI ASPRETTO 86 des appartements en l'état de futur achèvement durant les années 1987 et 1988.

Par acte huissier du 10 août 2010, ils ont fait assigner cette dernière afin qu'il lui soit fait interdiction de vendre la parcelle située devant l'immeuble où ils ont acquis et qu'il soit instituée une servitude.

À titre subsidiaire, ils ont demandé que l'affaire soit renvoyée au fond.

Vu l'ordonnance en date du 5 novembre 2010 par laquelle le juge des référés du Tribunal de grande instance d'AJACCIO a dit n'y avoir lieu à référé, rejeté la demande de renvoi de l'affaire à une audience pour qu'il soit statué au fond, condamné les demandeurs au paiement de la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Vu la déclaration d'appel formalisée le 24 novembre 2010.

Vu les dernières conclusions déposées dans l'intérêt de la SCI ASPRETTO 86 le 8 mars 2011.

Elle conclut à la confirmation de la décision entreprise estimant que les appelants ne justifient pas de l'existence d'un dommage imminent et qu'il n'y a pas lieu de renvoi de l'affaire au fond. Elle soutient que l'existence d'un engagement contractuel de sa part n'est pas établi alors que les appelants ne peuvent se prévaloir d'une servitude de vue ni d'un préjudice de jouissance.

Elle conclut donc au rejet des demandes et réclame le paiement de la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions d'appelants du 29 avril 2011.

Ils sollicitent l'infirmer la décision entreprise estimant que la vente prochaine de la parcelle litigieuse constitue un dommage imminent au sens de l'article 809 du code de procédure civile.

Ils invoquent les dispositions des articles 1625 et 1626 du code civil, soutenant que la construction de l'immeuble projeté sur cette parcelle supprimera presque totalement la vue dont ils bénéficient leur occasionnant ainsi un trouble de jouissance mais également affectant gravement la valeur vénale de leurs appartements.

Ils rappellent qu'ils ont acquis leurs appartements sur l'affirmation de la SCI ASPRETTO 86 que seuls des bâtiments scolaires seraient édifiés sur la parcelle concernée.

À titre subsidiaire, ils prétendent au renvoi de l'affaire pour qu'il soit statué au fond au visa de l'article 917 alinéa 2 du code de procédure civile.

En tout état de cause, ils réclament le paiement de la somme de 6 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu l'ordonnance de clôture en date du 15 juin 2011 ayant renvoyé l'affaire pour être plaidée à l'audience du 24 juin 2011.

\*

\* \*

MOTIFS :

Attendu qu'en application de l'article 809 du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Attendu que sur le fondement de cet article, les appelants soutiennent que la vente prochaine de la parcelle AH 179, en ce qu'elle va permettre à la société acquéreur de construire un immeuble, constitue un dommage imminent ;

Attendu que le dommage imminent s'entend du dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer ; que pour fonder l'existence d'un dommage imminent, les appelants invoquent les dispositions des articles 1625 et 1626 du code civil ;

Attendu qu'au regard de la garantie d'éviction, ils soutiennent que la construction d'un immeuble sur la parcelle litigieuse va les priver de leur vue et, ainsi, diminuer la valeur vénale de leurs appartements ;

Attendu toutefois que sur le fondement de l'article 1626 précité, en l'état, les appelants n'établissent nullement, au regard des motifs invoqués, que la vente de la parcelle litigieuse va nécessairement entraîner la perte de la totalité ou partie de leurs propriétés ; que pareillement, le trouble de jouissance invoqué au regard de la perte de vue ne saurait être considéré comme une charge au sens de l'article 1626 ;

Attendu d'autre part que les mesures d'interdiction de la vente et d'institution au profit de leur parcelle AH 180 d'une servitude ayant pour objet d'interdire la construction de la parcelle AH 179 demandées, par leur caractère définitif et non provisoire ne sauraient constituer une des mesures conservatoires ou de remise en état prescrites par l'article 809 alinéa 1er du code de procédure civile ;

Attendu en effet que ces mesures sont nécessairement attentatoires au droit de propriété telle que protégé par l'article 544 du code civil ; que les mesures demandées excèdent ainsi nécessairement les pouvoirs du juge des référés ; que l'ordonnance entreprise sera donc confirmée ;

Attendu sur la demande subsidiaire que les appelants n'ont pas initié de demande conformément à l'article 917 alinéa 2 du code de procédure civile ; qu'au demeurant, au regard des motifs précédents, ils ne justifient nullement que leurs droits soient effectivement, à ce jour, en péril ; que cette demande sera donc également écartée ;

Attendu que les appelants, qui succombent, doivent supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile et être déboutés en leur demande fondée sur l'article 700 du même code ; qu'en revanche, il peut être alloué de ce chef à la SCI ASPRETTO 86 la somme de 1 000 euros mais sans qu'il y ait lieu d'en faire une application plus ample en cause d'appel.

\*

\* \*

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

Confirme l'ordonnance de référé du Tribunal de grande instance d'AJACCIO en date du 5 novembre 2010 en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 917 alinéa 2 du code de procédure civile,

Condamne solidairement Monsieur Jean X..., Madame Marie Ange Y..., Monsieur Gilles Z..., Madame Catherine F...  
épouse Z..., Madame Angèle A..., Monsieur Alain G...  
et Madame Henriette H...  
épouse G...aux entiers dépens d'appel dont distraction au profit de Maître ALBERTINI,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes les autres demandes des parties.

LE GREFFIER LE PRESIDENT