

10 mai 2022

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion

RG n° 19/00046

Chambre Civile

Texte de la décision

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE SAINT DENIS DE LA REUNION

CHAMBRE D'APPEL DE MAMOUDZOU

Chambre Civile

ARRET DU 10 MAI 2022

(n° 22/48, 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/00046 - N° Portalis 4XYA-V-B7D-FST

Décision déferée à la Cour : Jugement rendu le 18 Mars 2019 par le Tribunal de Grande Instance de MAMOUDZOU - RG n° 19/201

APPELANTE

Madame [R] [S] [G]

7 rue Mahabou

97600 MAMOUDZOU

Représentée par Me Jean-baptiste KONDE MBOM, avocat au barreau de MAYOTTE

INTIMEE

SNC L'HORIZON, immatriculée au RCS de Mamoudzou sous le numéro 507 696 045, prise en la personne de son représentant légal en exercice

9 rue Mahabou

97600 MAMOUDZOU

Représentée par Me Emilie BRIARD de la SELARL B&J AVOCATS, avocat au barreau de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION substituée par Me Mélie RIVIERE, avocat au barreau de MAYOTTE

DÉBATS

En application des dispositions de l'article 945-1 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 1er mars 2022, en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant M. Philippe BRICOGNE, président de chambre, chargé d'instruire l'affaire.

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

M. Philippe BRICOGNE, président de chambre, rédacteur de l'arrêt

M. Martin DELAGE, président de chambre

M. Cyril OZOUX, président de chambre

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Madame Faouzati MADI-SOUF

ARRET :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt 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 M. Martin DELAGE, président de chambre par suite d'un empêchement du président et par Mme Nassabia ABOUDOU, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

1. Propriétaire de deux bâtiments situés, pour l'un au 7 de la rue Mahabou à Mamoudzou et pour l'autre au 9 de la même rue, Madame [R] [G] loue, suivant bail commercial à effet au 1er juillet 2011, l'immeuble situé au n° 9 à la S.N.C. L'Horizon qui exploite des chambres d'hôtes.

2. Saisi par assignation à jour fixe du 26 février 2019 délivrée par la S.N.C. L'Horizon qui invoquait des troubles de jouissance, le tribunal de grande instance de Mamoudzou a, par jugement du 18 mars 2019, entre autres dispositions :

- enjoint Madame [R] [G] d'avoir à détruire ou faire détruire le mur fermant le premier étage de son bâtiment situé au 7 rue Mahabou, du côté et le long du bâtiment situé au 9 loué à la demanderesse, ainsi que la dalle que supporte ce mur et qui a été ajoutée en prolongement de la dalle existante au mois de janvier 2019, sous astreinte provisoire de 100,00 € par jour de retard passé un mois après la signification de la décision et ce pendant une durée de trois mois,

- condamné Madame [R] [G] à payer à la S.N.C. L'Horizon la somme de 2.000,00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit que, dans ses dispositions qui précèdent, la décision est exécutoire par provision,

- condamné Madame [R] [G] aux entiers dépens de l'instance.

3. Par déclaration faite par RPVA le 6 mai 2019 au greffe de la chambre d'appel de Mamoudzou, Madame [R] [G] a interjeté appel de cette décision.

4. L'exécution provisoire a été suspendue par une ordonnance du premier président du 28 août 2019.

5. Par arrêt du 11 décembre 2020, la cour a :

- ordonné la réouverture des débats,

- ordonné une mesure d'expertise,

- désigné en qualité d'expert Monsieur [J] [U], expert inscrit sur la liste des experts de la chambre d'appel de MAMOUDZOU, avec pour mission de :

* se rendre sur les lieux aux n° 7 et 9 de la rue Mahabou à Mamoudzou,

* entendre les parties et recueillir leurs doléances,

* réunir tous éléments utiles au sujet des troubles de jouissance invoqués par la S.N.C. L'Horizon,

* déterminer les travaux à réaliser et leur coût prévisionnel pour y remédier,

* effectuer toute constatation ou observation utile à la solution du litige,

- renvoyé la cause et les parties à l'audience de mise en état du 11 mai 2021,

- réservé les dépens et les demandes au titre des frais irrépétibles.

6. L'expert a déposé son rapport le 14 septembre 2021.

* * * * *

7. Dans ses dernières conclusions régulièrement notifiées déposées au greffe le 25 janvier 2022 via RPVA, Madame [R] [G] demande à la cour de :

- la déclarer recevable et bien fondée en son appel,

- à titre principal,

- réformer le jugement attaqué en toutes ses dispositions,

- statuant à nouveau,

- débouter la S.N.C. L'Horizon de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions,

- condamner la S.N.C. L'Horizon aux entiers dépens de l'instance et à supporter l'intégralité des frais d'expertise,

- condamner la S.N.C. L'Horizon à lui payer la somme de 1.500,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- à titre subsidiaire,

- juger que chacune des parties supportera la moitié du montant des travaux d'extension de la chambre d'un montant

total de 8.965,00 € et les travaux d'étanchéité d'un montant total 3.000,00 €,

- juger que la moitié des frais d'expertise sera supportée par chaque partie,

- juger que chaque partie supportera ses frais irrépétibles et la moitié des dépens.

8. À l'appui de ses prétentions, Madame [R] [G] fait en effet valoir :

- que le grief tiré de l'inaccessibilité des climatiseurs n'est pas relevé par l'expert,

- que l'expert ne mentionne nullement la construction d'un mur qui aurait été édifié à la hâte le 23 janvier 2019 et qui serait responsable de l'obstruction des deux fenêtres de la chambre litigieuse,

- que la vue sur la mer n'est plus possible depuis le 2 février 2013 d'après une photo produite par la S.N.C. L'Horizon, soit depuis plus de six ans avant l'assignation en justice du 15 février 2019, de sorte que la gêne dans l'exploitation du commerce depuis 2019 pose question,

- que l'expert n'a pas établi que la volonté des parties était qu'aucune construction ne soit élevée sur cette partie pour préserver la vue sur le lagon et n'a donné aucun élément sur l'impossibilité d'exploiter la chambre en question,

- que les travaux exigés apporteront une valeur ajoutée tant à l'exploitant du fonds de commerce qu'à elle-même, ce qui justifierait un partage du coût des travaux.

* * * * *

9. Dans ses dernières conclusions régulièrement notifiées déposées au greffe le 4 février 2022 via RPVA, la S.N.C. L'Horizon demande à la cour de :

- déclarer recevable l'appel formé par Madame [R] [G],

- l'y dire mal fondée,

- confirmer le jugement entrepris en l'intégralité de ses dispositions y compris relatives à l'article 700 du code de procédure civile, sauf en ce qu'il a ordonné la destruction de l'ouvrage litigieux à l'origine du trouble de jouissance,

- statuant à nouveau sur ce point,

- condamner Madame [R] [G] à supporter le paiement de l'intégralité des travaux à réaliser afin de mettre fin au trouble de jouissance,

- juger qu'elle réalisera les travaux suivants préconisés par l'expert :

* l'extension devant la chambre n° 3 selon le plan fourni par CR POSE pour un montant de 9.598,00 €,

* une partie des travaux d'étanchéité préconisés par l'expert et estimés à 3.000,00€, à savoir :

' la récupération des eaux de pluie en toiture terrasse de son local,

' la mise en 'uvre en partie basse entre les deux murs d'une cunette étanche pour l'évacuation des eaux et supprimer les infiltrations,

- ordonner la compensation légale des sommes ainsi avancées par le preneur sur les loyers à échoir,

- juger que Madame [R] [G] effectuera les travaux suivants à ses frais exclusifs :

* l'obstruction des ouvertures, porte et fenêtres, sur sa construction et mise en 'uvre d'un crépi ou d'une peinture,

* la récupération des eaux de pluie sur la toiture terrasse de sa construction, du côté du bien loué,

- assortir cette condamnation du paiement d'une astreinte de 500,00 € par jour de retard à compter de la signification par huissier de justice de la décision à intervenir,

- y ajoutant,

- condamner Madame [R] [G] à lui verser la somme de 5.000,00 € à

titre de dommages et intérêts en réparation de l'inexécution contractuelle, avec compensation légale des sommes dues sur les loyers à échoir,

- condamner Madame [R] [G] à lui verser la somme de 7.288,00 € au

titre des frais irrépétibles d'appel, avec compensation légale des sommes dues sur les loyers à échoir,

- condamner Madame [R] [G] à supporter l'intégralité des dépens de l'appel, en ce compris les frais d'expertise à hauteur de 3.807,81 €, avec compensation légale des sommes dues sur les loyers à échoir.

10. À l'appui de ses prétentions, la S.N.C. L'Horizon fait en effet valoir :

- qu'en ayant construit un mur devant les fenêtres du bien qu'elle lui a donné à bail, Madame [R] [G] lui a occasionné un trouble de jouissance et contrevenu à son obligation contractuelle d'assurer une jouissance paisible du bien loué à son preneur, ce qu'a confirmé l'expert, bien qu'elle renonce à sa demande initiale de destruction,

- qu'elle sollicite l'homologation du rapport d'expertise, sauf en ce qu'il a retenu le devis fourni par Madame [R] [G], des doutes pouvant être émis sur le sérieux de l'entreprise sollicitée, alors que celle qu'elle a mobilisée a établi un devis plus complet et à peine plus cher,

- que, dans son arrêt avant dire droit, la cour a déjà relevé le trouble de jouissance, de sorte que l'expert n'avait pas pour mission de relever l'existence même des troubles allégués,

- que, non seulement Madame [R] [G] a ignoré ses protestations mais elle a terminé les travaux malgré l'ouverture du procès, avant de tout mettre en oeuvre pour retarder les opérations d'expertise.

* * * * *

11. L'ordonnance de clôture a été rendue le 8 février 2022.

12. Pour plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il convient de se reporter à leurs écritures ci-dessus visées figurant au dossier de la procédure.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le trouble de jouissance

1 - la preuve du trouble :

13. Les obligations du bailleur commercial relèvent du droit commun du louage de choses des articles 1714 et suivants du code civil.

14. Aux termes des dispositions de l'article 1719 du code civil, le bailleur est tenu d'un ensemble d'obligations par la nature même du contrat sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière.

15. Au nombre de ces obligations du bailleur figure celle de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

16. En l'espèce, si la cour a, dans son arrêt avant dire droit du 11 décembre 2020, pu considérer que 'les fenêtres d'une chambre de la S.N.C. L'Horizon se trouvaient totalement obstruées par la construction d'un nouveau mur sur le fonds de la bailleuse', avec une 'gêne évidente' et constater que 'le mur vient également toucher les supports de deux climatiseurs, ce qui représente également une gêne tant pour l'entretien que pour le fonctionnement même des matériels concernés', il convient d'observer que la responsabilité de Madame [R] [G] n'a pas été actée dans le dispositif qui, au contraire, a donné à l'expert mission de 'réunir tous éléments utiles au sujet des troubles de jouissance invoqués par la S.N.C. L'Horizon (et) déterminer les travaux à réaliser et leur coût prévisionnel pour y remédier' et de relever que la consignation au titre de l'avance sur les honoraires de l'expert a été mise à la charge de la S.N.C. L'Horizon.

17. Les travaux litigieux, constitués d'une 'surélévation de la construction en avant de la chambre obstruée, n'existaient pas au moment de la signature du bail en 2011' selon l'expert.

18. Madame [R] [G] est bien en peine de prouver le contraire puisqu'elle est dans l'impossibilité de les dater de façon certaine faute d'avoir construit munie d'un permis de construire ou d'avoir sollicité une déclaration réglementaire d'ouverture du chantier.

19. De son côté, la S.N.C. L'Horizon produit diverses attestations permettant de dater les travaux à fin janvier 2019, une demande d'intervention auprès de la mairie de Mamoudzou du 31 janvier 2019 au sujet d'un 'problème de construction illégale sans permis et sans affichage', une mise en demeure adressée à Madame [R] [G] le 25 janvier 2019 et un procès-verbal de constat d'huissier établi le 28 janvier 2019, toutes pièces qui permettent d'établir que les travaux litigieux n'existaient pas lors de l'entrée en jouissance en juillet 2011 et même avant puisque la prise de possession des lieux s'est faite dès le 15 août 2006 dans le cadre d'une cession de droit au bail commercial.

20. Selon l'expert, qui n'a pas été contesté par Madame [R] [G], les travaux effectués ont eu pour effet d'obstruer la vue sur la mer dont disposait une chambre et la vue latérale gauche de la terrasse. Il note également le fait que le masquage du mur de la chambre génère une humidité permanente faute de recevoir le soleil. Les photographies prises avant les travaux et produites par la S.N.C. L'Horizon auprès de l'expert permettent de mesurer la perte d'agrément considérable à laquelle ont conduit les travaux de surélévation.

21. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a implicitement retenu un manquement contractuel de la part de Madame [R] [G].

2 - la cessation du trouble :

21. Il sera donné acte à la S.N.C. L'Horizon de ce qu'elle ne sollicite plus la démolition de l'ouvrage, de sorte que le chef du jugement ayant enjoint Madame [R] [G] à y procéder sous astreinte sera infirmé.

22. En revanche, la S.N.C. L'Horizon demande à être autorisée à réaliser, aux frais de Madame [R] [G] et le cas échéant par compensation sur les loyers à due concurrence, les travaux suivants préconisés par l'expert :

- l'extension devant la chambre n° 3 selon le plan fourni par CR POSE pour un montant de 9.598,00 €,

- une partie des travaux d'étanchéité préconisés par l'expert et estimés à 3.000,00€, à savoir :

* la récupération des eaux de pluie en toiture terrasse de son local,

* la mise en 'uvre en partie basse entre les deux murs d'une cunette étanche pour l'évacuation des eaux et supprimer les infiltrations.

23. En outre, la S.N.C. L'Horizon demande la condamnation de Madame [R] [G] sous astreinte à effectuer les travaux suivants à ses frais exclusifs :

- l'obstruction des ouvertures, porte et fenêtres, sur sa construction et mise en 'uvre d'un crépi ou d'une peinture,

- la récupération des eaux de pluie sur la toiture terrasse de sa construction, du côté du bien loué.

24. Il conviendra de s'en tenir aux préconisations de l'expert, dans les conditions décrites au dispositif du présent arrêt, comme étant propres à faire cesser le trouble, étant ici précisé qu'elles sont en partie fondées sur un devis fourni par Madame [R] [G], cependant que celui produit par la S.N.C. L'Horizon n'a pas été soumis à l'appréciation de l'expert puisqu'elle lui a adressé son dire après le dépôt du rapport définitif.

25. Statuant à nouveau, la cour :

- autorisera la S.N.C. L'Horizon, avec compensation légale des sommes ainsi avancées par le preneur sur les loyers à échoir, à réaliser les travaux suivants préconisés par l'expert :

* l'extension devant la chambre n° 3 selon le devis fourni par MERI ELEC pour un montant de 8.965,00 €,

* une partie des travaux d'étanchéité estimés à 3.000,00€, à savoir :

' la récupération des eaux de pluie en toiture terrasse de son local,

' la mise en 'uvre en partie basse entre les deux murs d'une cunette étanche pour l'évacuation des eaux et supprimer les infiltrations,

- ordonnera à Madame [R] [G], dans le délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt et, au-delà, sous astreinte de 150,00 € par jour de retard pendant six mois après quoi il pourra être de nouveau statué, d'effectuer les travaux suivants à ses frais exclusifs :

* l'obstruction des ouvertures, porte et fenêtres, sur sa construction et mise en 'uvre d'un crépi ou d'une peinture,

* la récupération des eaux de pluie sur la toiture terrasse de sa construction, du côté du bien loué.

3 - l'indemnisation du trouble :

26. L'article 1231-1 du code civil dispose que 'le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure'.

27. En l'espèce, la S.N.C. L'Horizon n'avait pas formé de demande d'indemnisation de son trouble en première instance, mais il peut être considéré, en application des dispositions de l'article 566 du code de procédure civile, qu'elle était virtuellement comprise dans les demandes dont elle était l'accessoire, la conséquence ou le complément, de sorte qu'elle sera déclarée recevable, ce point n'ayant d'ailleurs pas donné lieu à litige.

28. Si Madame [R] [G] est fautive dans l'inexécution de son obligation contractuelle d'assurer une jouissance paisible, la S.N.C. L'Horizon n'offre pas de caractériser le préjudice qu'elle aurait subi en la circonstance.

29. Il convient de rappeler que le bail en cause est relatif à l'exploitation d'une activité de chambres et tables d'hôtes. Or, la S.N.C. L'Horizon ne fait pas même état d'une diminution de son chiffre d'affaires et ne produit aucune pièce particulière.

30. Il conviendra donc de débouter la S.N.C. L'Horizon de cette demande.

Sur les dépens

31. Madame [R] [G], partie perdante, sera condamnée aux dépens d'appel. Il convient de rappeler qu'ils comprennent nécessairement les frais de l'expertise ordonnée par la cour.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

32. En application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, la partie condamnée aux dépens prend en charge les frais irrépétibles exposés par la partie adverse dans les proportions que le juge détermine.

33. En l'espèce, l'équité commande de faire bénéficier la S.N.C. L'Horizon de ces dispositions à hauteur de 2.000,00 €.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort, par mise à disposition au greffe conformément à l'article 451 alinéa 2 du code de procédure civile,

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a enjoint Madame [R] [G] d'avoir à détruire ou faire détruire le mur fermant le premier étage de son bâtiment situé au 7 rue Mahabou, du côté et le long du bâtiment situé au 9 loué à la demanderesse, ainsi que la dalle que supporte ce mur et qui a été ajoutée en prolongement de la dalle existante au mois

de janvier 2019, sous astreinte provisoire de 100,00 € par jour de retard passé un mois après la signification de la décision et ce pendant une durée de trois mois,

Statuant à nouveau sur la cessation du trouble,

Autorise la S.N.C. L'Horizon, avec compensation légale des sommes ainsi avancées par le preneur sur les loyers à échoir, à réaliser les travaux suivants préconisés par l'expert :

- l'extension devant la chambre n° 3 selon le devis fourni par MERI ELEC pour un montant de 8.965,00 €,

- une partie des travaux d'étanchéité estimés à 3.000,00€, à savoir :

* la récupération des eaux de pluie en toiture terrasse de son local,

* la mise en 'uvre en partie basse entre les deux murs d'une cunette étanche pour l'évacuation des eaux et supprimer les infiltrations,

Ordonne à Madame [R] [G], dans le délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt et, au-delà, sous astreinte de 150,00 € (cent cinquante euros) par jour de retard pendant six mois après quoi il pourra être de nouveau statué, d'effectuer les travaux suivants à ses frais exclusifs :

- l'obstruction des ouvertures, porte et fenêtres, sur sa construction et mise en 'uvre d'un crépi ou d'une peinture,

- la récupération des eaux de pluie sur la toiture terrasse de sa construction, du côté du bien loué,

Confirme le jugement pour le surplus,

Y ajoutant,

Déclare recevable la demande en indemnisation de la S.N.C. L'Horizon mais au fond l'en déboute,

Condamne Madame [R] [G] aux dépens d'appel,

Condamne Madame [R] [G] à payer à la S.N.C. L'Horizon la somme de 2.000,00 € (deux mille euros) en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le greffier Le président

N. ABOUDOU M. DELAGE