

N° RG 21/02284 - N° Portalis DBV2-V-B7F-IZH3

COUR D'APPEL DE ROUEN

1ERE CHAMBRE CIVILE

ARRET DU 1er FEVRIER 2023

DÉCISION DÉFÉRÉE :

19/03920

Tribunal judiciaire de Rouen du 11 mai 2021

APPELANTS :

Monsieur [Y] [X]

né le [Date naissance 5] 1951 à [Localité 7] (Algérie)

[Adresse 3]

[Localité 6]

représenté et assisté par Me Jean-Sébastien VAYSSE, avocat au barreau de Rouen

Madame [H] [G] épouse [X]

née le [Date naissance 1] 1954 à [Localité 9] (Algérie)

[Adresse 3]

[Localité 6]

représentée et assistée par Me Jean-Sébastien VAYSSE, avocat au barreau de Rouen

INTIMEE :

Madame [M] [F] veuve [V].

née le [Date naissance 2] 1941 à [Localité 8]

[Adresse 4]

[Localité 6]

représentée et assistée par Me Renaud DE BEZENAC de la Selarl DE BEZENAC ET ASSOCIÉS, avocat au barreau de Rouen

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été plaidée et débattue à l'audience du 14 novembre 2022 sans opposition des avocats devant M. Jean-François MELLET, conseiller, rapporteur,

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour composée :

Mme Edwige WITTRANT, présidente de chambre,

M. Jean-François MELLET, conseiller,

Mme Magali DEGUETTE, conseillère,

GREFFIER LORS DES DEBATS :

Mme [P] [R],

DEBATS :

A l'audience publique du 14 novembre 2022, où l'affaire a été mise en délibéré au 1er février 2023.

ARRET :

CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement le 1er février 2023, 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 Mme WITTRANT, présidente et par Mme CHEVALIER, greffier présent lors de la mise à disposition.

* *

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte des 15 et 16 mai 2002, Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] ont acquis de M. [C] un fonds situé [Adresse 3] (76), issu de la division d'une parcelle, sur laquelle ils ont fait construire une maison d'habitation. L'acte de vente contient une clause selon laquelle le 'vendeur' ne devra pas élaguer les arbres implantés sur la limite parallèle à la façade est de sa maison.

La parcelle voisine, située [Adresse 4], est d'abord restée propriété de M. [C], puis a été mise en copropriété au cours de l'année 2004. Mme [M] [F] veuve [V] a acquis de M. [C], le 31 août 2010, un lot dans cette copropriété.

Sur le jardin privatif de Mme [V], se trouve plantée, côté est, en bordure de propriété avec les époux [X], une rangée de thuyas.

Sur la propriété de M. et Mme [X] se trouve implantée en limite de propriété (sud-est, sur la partie biaisée) avec celle de Mme [V], une haie vive de type charmille ainsi qu'un thuya.

Le 23 juin 2015, M. et Mme [X] ont conclu avec M. [S], agissant en qualité de syndic bénévole, un protocole d'accord qui prévoit des règles d'élagage à leur charge. Cet accord a été amendé le 18 février 2016 s'agissant de la hauteur de la haie de charmille.

Au mois d'octobre 2018, Mme [V] a procédé à l'élagage des thuyas situés sur sa propriété.

Par acte d'huissier du 7 octobre 2019, se plaignant d'un trouble anormal du voisinage lié à l'ouverture d'un vis-à-vis sur leur maison, M. et Mme [X] ont fait assigner Mme [V] devant le tribunal de grande instance de Rouen en réparation de leurs préjudices.

Par jugement contradictoire en date du 11 mai 2021, le tribunal judiciaire de Rouen a :

- débouté Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] de l'ensemble de leurs demandes ;

- condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à ramener et maintenir la hauteur de la haie constituée de végétaux de type charmille plantée à la limite de leur propriété conformément aux protocoles d'accord des 23 juin 2015 et 18 février 2016 soit à une hauteur de 3,60 mètres côté propriété de Mme [M] [F] veuve [V] et de 4 mètres sur leur côté ;
- condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à ramener et maintenir la hauteur de l'arbre de type thuya conformément aux protocoles d'accord des 23 juin 2015 et 18 février 2016, soit 3,60 mètres côté propriété de Mme [M] [F] veuve [V] et 4 mètres sur leur propriété soit à une hauteur de 5,60 mètres côté propriété de Mme [M] [F] veuve [V] et de 6,60 mètres de leur côté ;
- condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à verser à Mme [M] [F] veuve [V] la somme de 4 000 euros en réparation du préjudice subi ;
- condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à verser à Mme [M] [F] veuve [V] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du jugement ;
- dit n'y avoir lieu à prise en charge au titre des dépens des frais de constats d'huissier de Me [W] engagés par Mme [M] [F] veuve [V] le 26 avril 2019 ;
- condamné solidairement M. [Y] [X] et Mme [H] [G] épouse [X] aux entiers dépens.

Par déclaration reçue au greffe le 2 juin 2021, M. et Mme [X] ont interjeté appel de la décision en toutes ses dispositions.

EXPOSE DES PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par dernières conclusions notifiées le 20 janvier 2022, M. et Mme [X] demandent à la cour, au visa des articles 544 et 1240 du code civil de réformer le jugement et de :

- débouter Mme [V] de l'intégralité de ses demandes ;

et statuant à nouveau,

- condamner Mme [V] à les indemniser comme suit :

. 10 000 euros à titre de dommages-intérêts pour le trouble de jouissance subi ;

. 10 000 euros au titre de la perte de valeur de leur bien immobilier ;

- condamner Mme [V] à faire cesser le trouble anormal de voisinage, par tout moyen, et ce sous astreinte de 250 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir ;

- condamner Mme [V] à régler à M. et Mme [X] la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article 700

du code de procédure civile ;

- condamner Mme [V] aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Me Jean-Sébastien Vaysse avocat au barreau de Rouen en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Ils soutiennent en substance ce qui suit :

- ils souffrent de la vue directe qui s'exerce désormais non seulement sur leur terrasse mais également à l'intérieur de leur domicile ;
- l'obligation de non-élagage est attachée non à la personne du vendeur mais au fonds lui-même, et elle s'est transmise avec la propriété, s'agissant d'une servitude ;
- en sollicitant la révision du premier protocole, Mme [V] a reconnu sa validité ainsi que l'opposabilité de la clause ;
- Mme [V] n'a pas qualité à agir puisque les protocoles ont été régularisés entre la copropriété et M. et Mme [X] ;
- ils respectent les règles d'élagage qui leur incombent ;
- le thuya litigieux préexistait et a été rabattu à 4 mètres.

Par dernières conclusions notifiées le 22 juin 2022, Mme [M] [F] veuve [V], demande à la cour d'appel, au visa des articles 651, 671, 673 du code civil, L.131-1 du code des procédures civiles d'exécution de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté M. et Mme [X] de l'ensemble de leurs demandes,
- confirmer la condamnation des appelants à verser à la concluante la somme de 4 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble anormal de voisinage subi outre les dépens,
- infirmer le jugement rendu en ce qu'il a :
 - . condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à ramener et maintenir la hauteur de la haie constituée de végétaux de type charmille plantée à la limite de leur propriété conformément aux protocoles d'accord des 23 juin 2015 et 18 février 2016 soit à une hauteur de 3,60 mètres côté propriété de Mme [M] [F] veuve [V] et de 4 mètres sur leur côté ;
 - . condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à ramener et maintenir la hauteur de l'arbre de type thuya conformément aux protocoles d'accord des 23 juin 2015 et 18 février 2016 soit 3,60 mètres côté propriété de Mme [M] [F] veuve [V] et 4 mètres sur leur propriété soit à une hauteur de 5,60 mètres côté propriété de Mme [M] [F] veuve [V] et de 6,60 mètres de leur côté ;

et statuant à nouveau,

- condamner solidairement M. et Mme [Y] [X] à ramener la hauteur de la haie constituée de végétaux type charmille à la

hauteur maximum de 2 mètres dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir et, passé ce délai, sous astreinte de 200 euros par jour de retard ;

- condamner solidairement M. et Mme [Y] [X] à ramener la hauteur du thuya planté à proximité de la clôture de la requérante et d'une hauteur de 10 à 11 mètres à la hauteur maximale de 2 mètres dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir et, passé ce délai, sous astreinte de 200 euros par jour de retard ;

- débouter M. et Mme [X] de l'ensemble de leurs demandes ;

- condamner solidairement en cause d'appel M. et Mme [Y] [X] à payer à Mme [V] la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner solidairement M. et Mme [Y] [X] aux entiers dépens qui comprendront le coût du procès-verbal de constat d'huissier de Me [W] du 26 avril 2019.

Elle soutient en substance ce qui suit :

- la clause de non-élagage ne constituait qu'un engagement unilatéral de M. [C] vis-à-vis de M. et Mme [X] alors qu'il était encore propriétaire ;

- elle n'est pas liée par le contenu des protocoles d'accord signés par le syndic et non approuvés par l'assemblée générale ;

- le trouble anormal n'est pas établi à son égard, mais en revanche elle en a bien subi un ;

- les termes de l'article 671 du code civil ne sont pas respectés, dès lors que le fonds des appelants accueille notamment un thuya de 10 mètres implanté à 43 centimètres de la clôture.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties, il est renvoyé aux écritures visées ci-dessus conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 12 octobre 2022.

Sur la clause de non-élagage des plantations du fond appartenant à Mme [V]

En application de l'article 686 du code civil, les propriétaires peuvent librement grever leur fonds de servitudes, pourvu qu'elles ne soit pas imposées aux personnes mais seulement au fonds et pour un autre fonds.

La question de savoir si les stipulations d'un acte engagent les propriétaires de lots à titre personnel ou affectent les fonds eux-mêmes d'une charge réelle dépend de la commune intention des parties que les juges du fond recherchent souverainement d'après les stipulations de l'acte et les circonstances de la cause.

Aux termes d'une clause intitulée 'conditions particulières', l'acte de vente des 15 et 16 mai 2002 interdit l'élagage des arbres existant en limite est de la parcelle divisée. Cette interdiction est faite uniquement au 'vendeur', en l'occurrence M. [C]. Elle n'est pas applicable aux ayants droits du vendeur et la clause ne mentionne aucune servitude.

C'est donc par motifs propres que le tribunal a estimé que cette clause n'avait pas le caractère d'une servitude attachée au fonds. Les termes choisis par les parties sont dénuées d'ambiguïté à cet égard.

Enfin, cette interdiction d'élagage n'est pas reprise dans le règlement adopté après mise en copropriété de la parcelle de M. [C], ni dans l'acte d'achat de son lot par l'intimée.

Le fait que son existence soit mentionnée dans la partie introductive d'une transaction conclue au nom du syndic de copropriété n'est pas de nature à la rendre opposable à un copropriétaire à titre particulier, ni le fait que Mme [V] ait sollicité la révision de ce protocole, qui ne concerne que les charges d'élagage de M. et Mme [X] et non les siennes.

Il n'est enfin pas contesté que la haie de thuya litigieuse est implantée sur la partie privative du lot appartenant à Mme [V] et qu'il s'agit elle-même d'une partie privative. Le syndicat des copropriétaires n'a donc aucune qualité pour transiger avec des tiers concernant cette haie.

M. et Mme [X] ne peuvent dès lors valablement fonder leurs demandes sur la clause de non-élagage insérée à l'acte de vente.

Sur les troubles de voisinage reprochés à Mme [V]

Ils font plaider un trouble du voisinage en arguant que leur voisine peut observer l'intérieur de leur maison ainsi qu'une partie de leur terrasse depuis qu'elle a rabattu sa haie.

Toutefois, en rabattant sa haie, à une taille conforme aux dispositions légales et aux usages applicables en la matière, Mme [V] n'a fait qu'exercer son droit de propriété dans des conditions qui ne traduisent aucune anomalie ni intention de nuire. Mme [V], qui souhaitait améliorer les conditions d'ensoleillement de son lot, n'est pas tenue de se clore dans l'intérêt de ses voisins ni de maintenir une hauteur de haie leur permettant, compte tenu de l'implantation qu'ils ont souhaité donner à leur habitation et à leurs ouvertures, de jouir d'une absolue intimité.

En outre, ainsi que l'a relevé le tribunal, il n'est pas démontré que la situation antérieure à l'élagage empêchait toute vue, et la vue sur la terrasse est en partie obstruée par des végétaux. Il a également relevé, à juste titre, que la construction est érigée dans une zone fortement urbanisée, que plusieurs étages de la copropriété litigieuse bénéficient de telles vues, mais également un autre immeuble implanté perpendiculairement.

Le trouble anormal n'est pas démontré dans ces conditions.

La décision n'appelle dès lors pas de critique en ce que le tribunal a rejeté les demandes formées par les époux [X]. Ces derniers ne sauraient être indemnisés ni au titre d'un trouble de jouissance, ni au titre d'une perte de valeur de leur bien.

Sur les plantations du fonds appartenant à M. et Mme [X]

Le tribunal a relevé que les plantations implantées sur la parcelle de M. et Mme [X] ne respectaient pas les prescriptions des articles 671 et 672 du code civil. Il a toutefois considéré que les protocoles d'accord conclus au nom du syndicat des copropriétaires, qui dérogent à ces prescriptions, étaient pleinement opposables à Mme [V], dès lors qu'elle avait sollicité la révision du premier de ces deux actes.

Mme [V] n'a toutefois pas signé ce protocole, ni son additif. Elle n'a à aucun moment manifesté son accord sur aucun de ces deux actes : elle a au contraire exigé que le premier soit révisé afin de favoriser l'ensoleillement de son lot. Il ne résulte d'aucune pièce qu'elle aurait ratifié le second ou exprimé son assentiment sur son contenu. Ces accords, signés par M. [S] au nom du syndicat des copropriétaires, et non autorisés par l'assemblée générale, ne lui sont pas donc opposables. Il sera du reste relevé que le syndic n'a pas le pouvoir de transiger avec un tiers afin de limiter le droit de jouissance des copropriétaires sur leurs parties privatives.

Mme [V] a pleinement qualité pour agir contre ses voisins sur le fondement de l'article 671 du code civil.

Il en résulte que le jugement doit être infirmé en ce qu'il a limité les tailles aux dispositions de ces protocoles. Ce sont les hauteurs légales qui doivent être respectées, or il n'est pas contesté qu'elles ne le sont pas : les charmilles ne sont pas rabattues en dessous de 4 mètres, les thuyas en dessous de 5,60 mètres, et la hauteur du thuya isolé est limitée à 4 mètres.

En application des articles 671 et 672 du code civil, tant la haie de charmille que le thuya, qui sont situés à moins de 2 mètres de la limite séparative, visibles en photographies 1, 7 et 8 du procès-verbal de constat dressé le 26 avril 2019 par Me [W], devront être rabattus à 2 mètres dans un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, sous astreinte de 200 euros par jour de retard et dans la limite de 4 mois.

Il n'y a pas lieu à condamnation in solidum s'agissant d'une obligation de faire, y compris s'agissant de l'astreinte.

Sur les troubles de voisinage reprochés à M. et Mme [X]

Le tribunal a relevé, à juste titre, l'existence d'un préjudice d'ensoleillement pour le fonds de l'intimée, lié à la hauteur illicite des végétaux plantés sur le fonds des appelants. Ce trouble du voisinage, qui perdure depuis 2015, est d'ailleurs à l'origine du litige, et il est suffisamment démontré par les pièces versées aux débats. L'assureur de Mme [V] en a officiellement demandé la cessation par mise en demeure du 4 août 2017. Le montant de 4 000 euros accordé au titre de son indemnisation n'appelle pas de critique et la décision sera confirmée de ce chef, ainsi que le demande l'intimée.

Sur les frais de procédure

Le coût du procès-verbal de constat de Me [W] est indemnisé au titre des frais irrépétibles.

Les dispositions du jugement relatives aux dépens et frais irrépétibles n'appellent pas de critique.

M. et Mme [X] succombent à l'instance et seront condamnés aux dépens d'appel, dont distraction au bénéfice de Me Vaysse.

Ils seront condamnés en outre à payer à l'intimée une somme pour frais irrépétibles qu'il convient de fixer à 2 000 euros au titre de l'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire, mis à disposition au greffe,

Confirme le jugement en ce que le tribunal a :

- débouté Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] de l'ensemble de leurs demandes ;
- condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à payer à Mme [M] [F] veuve [V] une somme de 4 000 euros au titre du trouble de voisinage ;
- condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à verser à Mme [M] [F] veuve [V] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] aux dépens ;

L'infirmes pour le surplus ;

et statuant à nouveau des chefs infirmés,

Condamne Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à rabattre à 2 mètres de hauteur la haie de charmille et le thuya situés en limite séparative avec le lot dont Mme [M] [F] veuve [V] est propriétaire [Adresse 4], dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt et sous astreinte de 200 euros par jour passé ce délai et dans la limite de 4 mois ;

Condamne solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] à payer à Mme [M] [F] veuve [V] une somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel ;

Rejette le surplus des demandes ;

Condamne solidairement Mme [H] [G] épouse [X] et M. [Y] [X] aux dépens d'appel, dont distraction au bénéfice de Me Vaysse.

Le greffier, La présidente de chambre,