N° RG 23/05870 -N°Portalis DBVX-V-B7H-PDL2

Décision du TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de LYON

Référé du 12 juin 2023

RG : 23/00202

[J]

[H]

C/

[Z]

[E] épouse [Z]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRÊT DU 04 Septembre 2024

APPELANTS :

1° Mme [I] [J]

née le 21 Septembre 1983

[Adresse 1]

[Localité 7]

2° M. [F] [H]

né le 27 Décembre 1977

[Adresse 1]

[Localité 7]

Représentés par Me Alban POUSSET-BOUGERE de la SELARL CVS, avocat au barreau de LYON, toque : 215

INTIMÉS :

1° M. [L] [Z]

né le 30 Décembre 1950 à [Localité 8]

[Adresse 3]

[Localité 7]

2° Mme [T] [E] épouse [Z]

né le 24 Juin 1952 à [Localité 7]

[Adresse 3]

[Localité 7]

Représentés par Me Sébastien CAMILLIERI, avocat au barreau de LYON, toque : 2078

* * * * * *

Date de clôture de l'instruction : 28 Mai 2024

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 04 Juin 2024

Date de mise à disposition : 04 Septembre 2024

Audience présidée par Véronique MASSON-BESSOU, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de William BOUKADIA, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Bénédicte BOISSELET, président

- Véronique MASSON-BESSOU, conseiller

- Antoine-Pierre D'USSEL, conseiller

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties présentes ou représentées en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Bénédicte BOISSELET, président, et par William BOUKADIA, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

Exposé du litige

[L] et [T] [Z] (ci-après les époux [Z]) sont propriétaires du fonds sis [Adresse 3] à [Localité 7], (Rhône) correspondant à la parcelle numéro [Cadastre 2] au cadastre de la commune, qu'ils ont acquis le 1er octobre 1986.

[F] [H] et [I] [J] (ci-après les consorts [J] - [H]) ont acquis le 3 décembre 2021 un ensemble immobilier sis [Adresse 4] à [Localité 7], composé des parcelles numérotées [Cadastre 5] et [Cadastre 6] au cadastre de la commune.

Ces parcelles sont contiguës à la parcelle numéro [Cadastre 2] appartenant aux époux [Z].

Les consorts [J] - [H] ont déposé le 30 juillet 2021 une déclaration préalable de travaux non soumis à permis de construire portant sur la rénovation de deux logements d'habitation, certains travaux consistant dans la modification de la façade Est du bâtiment donnant sur la parcelle des époux [Z].

Plus précisément, ils ont installé des carreaux en verre plein opaques et sans ouvrant sur une ancienne ouverture située à gauche de la façade Est et des carreaux identiques à droite de la façade Est.

Aux motifs que les époux [Z] avaient installé devant ces ouvertures des bâches qui obstruaient toute lumière et vue, les consorts [J] - [H], par exploit du 2 février 2023, ont assigné les époux [Z] devant le juge des référés du Tribunal judiciaire de Lyon, au visa de l'article 835 alinéa 1er du Code de procédure civile, aux fins de voir en substance constater l'existence d'un trouble manifestement illicite, voir condamner sous astreinte les époux [Z] à faire cesser ce trouble en retirant les bâches litigieuses, sollicitant en outre une somme de 10.000 € à titre provisionnel en indemnisation de leur préjudice de jouissance.

Par ordonnance du 12 juin 2023 le juge des référés a :

Débouté les consorts [J] - [H] de leur leur demande de condamnation sous astreinte ;

Débouté les époux [Z] de leur demande reconventionnelle en dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Condamné in solidum les consorts [J] - [H] à verser aux époux [Z] la somme de 800 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens de l'instance.

Le juge des référés a notamment retenu :

que les consorts [J] - [H] ne rapportent pas la preuve d'un trouble manifestement illicite dès lors que préalablement à leur acquisition, il apparaît qu'une des fenêtres était fermée par un volet ancien et que l'autre avait été murée pour ne laisser passer qu'un jour au travers de deux carreaux de verre ;

que la question de la violation de l'existence d'une servitude de vue ou de jour ne peut être utilement tranchée en l'absence d'autres éléments probants.

Par déclaration régularisée par RPVA le 19 juillet 2023, [I] [J] et [F] [H] ont interjeté appel de l'intégralité des chefs de décisions de l'ordonnance de référé du 12 juin 2023, à l'exception de celui rejetant la demande reconventionnelle en dommages et intérêts des époux [Z] pour procédure abusive.

Aux termes de leurs dernières écritures, régularisées par RPVA le 23 novembre 2023, les consorts [J] - [H] demandent à la cour de :

Vu l'article 853 (sic) du Code de procédure civile,

Infirmer l'ordonnance déférée dans les termes de l'appel (repris dans le dispositif de leurs écritures) et statuant à nouveau :

Constater le trouble manifestement illicite commis par les époux [Z],

Condamner les époux [Z] à faire cesser le trouble illicite dans les 15 jours de l'ordonnance rendue et passé ce délai sous astreinte de 1.000 € par jour de retard, en justifiant du retrait des bâches occultantes et de tout moyen obstruant les ouvertures au droit de leur tènement, et ce de façon définitive,

Condamner les époux [Z] à la somme provisionnelle de 15.000 € en raison du trouble de jouissance commis.

En tout état de cause,

Confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a rejeté la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive des époux [Z] ;

Rejeter la demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour procédure abusive des époux [Z] et rejeter l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions ;

Condamner les époux [Z] à la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et en tous les dépens, en ce compris le procès-verbal de constat du commissaire de justice du 5 décembre 2022.

Les appelants exposent :

qu'ils ont entrepris des travaux de rénovation du bien qu'ils venaient d'acquérir, en ce compris le remplacement d'anciennes fenêtres et qu'avant même d'entreprendre les travaux, ils ont interrogé les époux [Z] pour savoir s'ils préféraient l'installation d'un bâti support fixe opaque ou des pavés de verres ;

que ceux-ci ont indiqué préférer des pavés de verres, raison pour laquelle ils ont remplacé les anciennes ouvertures par

des carreaux de verres plein, opaques et sans ouvrant ;

que toutefois, une fois les travaux achevés, les époux [Z] ont apposé au droit de leurs ouvertures des bâches, obstruant ainsi toute lumière et vue, ce qu'ils ont fait constaté par huissier.

Ils soutiennent principalement que les agissements des époux [Z] constituent un trouble anormal de voisinage, caractérisant un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835 du Code de procédure civile, qu'il convient de faire cesser.

Ils font valoir à ce titre :

qu'il existait initialement une première ouverture avec une fenêtre et un volet, sur la gauche et une seconde ouverture sur la droite comportant des pavés de verres dormants ;

que la fenêtre située à gauche, en façade Est du bâtiment donnant sur la parcelle des époux [Z], existait avant leur acquisition et qu'elle était pourvue d'un volet, lequel, contrairement à ce que soutiennent les époux [Z], n'était pas constamment fermé, ce qu'ils démontrent par des attestations et que dès lors que le volet a été ouvert au cours des trente dernière années, tout comme la fenêtre, ils bénéficient d'un droit de jour ;

que s'agissant de la seconde ouverture, située sur la droite, elle existait également avant leur acquisition, et qu'ils ne l'ont pas créée mais ont seulement remplacé les verres dormants existants par d'autres.

Ils ajoutent que les époux [Z] ne sont pas fondés à revendiquer une prescription extinctive trentenaire qui leur permettrait aujourd'hui de porter atteinte à leur droit de propriété, alors que :

les photos qu'ils produisent ne sont aucunement datées et qu'il n'existe donc aucune certitude quant à une éventuelle prescription extinctive pérenne et continue depuis plus de 30 ans ;

en tout état de cause, ces photos ne démontrent pas qu'avant 2021 ils aient acquis une prescription extinctive, continue et de plus de 30 ans.

Ils s'opposent enfin à la demande reconventionnelle des époux pour procédure abusive, dès lors que le simple fait d'user des voies de recours et du double-degré de juridiction, ne peut caractériser une faute et encore moins un abus de leur part.

Aux termes de ses dernières écritures, régularisées par RPVA le 15 décembre 2023, les époux [Z] demandent à la cour de :

Vu l'article 706 du Code civil, vu les articles 676 et 677 du Code civil, vu l'article 544 du Code civil,

Au principal,

Confirmer l'ordonnance de référé du 12 Juin 2023 sauf en ce qu'elle les a déboutés de leur demande reconventionnelle de dommages-intérêts pour procédure abusive, et statuant de nouveau,

condamner in solidum les Madame [I] [J] et Monsieur [F]

MINASSIANà leur verser la somme de 10.000 € à titre d'indemnité du fait de leur action infondée et du préjudice subi.

Subsidiairement, si l'ordonnance était infirmée totalement ou partiellement ;

Dire et juger que les carreaux de verre installés dans la façade Est du bien des appelants ne respectent pas les dispositions de l'article 677 du Code civil ;

Ordonner le déplacement des carreaux de verre à une hauteur minimale de 2,60 mètres au-dessus du plancher conformément aux dispositions de l'article 677 du Code civil, et ce, dans un délai d'un mois à compter de la signification de la décision à venir, sous astreinte de 50 € par jour de retard.

Dans tous les cas :

Condamner solidairement les consorts [J] - [H] à leur verser la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Ils exposent :

que les aménagements querellés donnent directement sur leur fonds et leur jardin ;

que contrairement à ce que soutiennent les consorts, un des deux aménagements en carreaux de verre n'existait pas avant leur acquisition du bien et que le deuxième aménagement donnait sur une pièce non aménagée et servant de garage fermée par des volets qui n'étaient plus utilisés depuis plus de trente ans par les anciens propriétaires successifs.

Les intimés soutiennent principalement qu'aucun trouble manifestement illicite ne peut être retenu, aux motifs :

que les appelants ont remplacé une ancienne fenêtre par des carreaux de verre pleins, opaques et sans ouvrant et ont créé une ouverture dans laquelle ils ont placé ces mêmes carreaux ;

qu'ils ne peuvent donc se prévaloir d'une servitude de vue ou de « jour » qui entraînerait une restriction du droit de propriété des époux [Z], qui sont libres d'aménager leur fonds en limite de leur propriété alors que les briques de verre

ne sont pas des ouvertures mais participent à l'ouvrage lui même.

Subsidiairement, ils soutiennent être fondés à se prévaloir des dispositions de l'article 677 du Code civil, et à ce que soit ordonné le déplacement des carreaux de verre qui ont été posés, en ce que :

aux termes de l'article 677 du Code civil, les fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

les consorts [J] - [H] ont remplacé l'ancienne fenêtre condamnée par les volets fermés, et située à gauche de la façade Est, par des carreaux de verre alors que depuis qu'ils ont acquis leur bien en 1986 les volets sont restés fermés jusqu'aux travaux entrepris par les consorts [J] - [H] en 2021, soit pendant plus de 30 ans, la servitude de vue qui pouvait exister s'étant donc éteinte en application de l'article 706 du Code civil ;

concernant l'aménagement des carreaux situé à droite de la façade Est, ils justifient par des photos que les consorts [J] - [H] ont fait procéder à une nouvelle ouverture pour placer des carreaux en verre dans la façade ;

ces aménagements sont établis au-dessus du plancher à une hauteur inférieure à 2,60 mètres, ce qui justifie que soit ordonné le déplacement des carreaux de verre à une hauteur minimale de 2,60 mètres au-dessus du plancher conformément aux dispositions de l'article 677 du Code civil.

Ils ajoutent :

que les appelants sont infondés en leur demande provisionnelle, alors qu'ils n'ont pas respecté la hauteur imposée par l'article 677 du Code civil ;

que par ailleurs, ils sont fondés en leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive, alors qu'il est évident que la pose de carreaux en verre n'entraîne pour les époux [Z] aucune restriction à leur droit de propriété et qu'à tout le moins les demandeurs n'ont pas respecté les dispositions de l'article 677 du Code civil ;

que l'action des appelants étant vouée à l'échec depuis son origine et constitutive d'un préjudice d'anxiété pour les époux [Z], ils doivent être condamnés à les indemniser au regard de l'abus dans l'exercice du droit d'agir en justice.

Il convient de se référer aux écritures des parties pour plus ample exposé, par application des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1) Sur la demande de retrait des bâches occultantes

Selon l'article 835 alinéa 1er du Code de procédure civile, le juge des référés 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.

En l'espèce, il est constant :

que les consorts [J] - [H] ont déposé le 30 Juillet 2021 une déclaration préalable de travaux non soumis à permis de construire portant sur la rénovation de deux logements d'habitation, certains travaux consistant dans la modification de la façade Est du bâtiment donnant sur la parcelle des époux [Z] ;

que dans le cadre de ces travaux sur la façade Est, ils ont installé des carreaux en verre plein opaques et sans ouvrant sur une ancienne ouverture située à gauche de la façade Est et des carreaux identiques à droite de la façade Est.

Les consorts [J] - [H] soutiennent que le fait que les époux [Z] aient installé devant ces deux ouvertures des bâches occultantes, qui suppriment le jour dans les pièces d'habitation de leur fonds, constitue un trouble manifestement illicite au sens des dispositions précitées, justifiant qu'il leur soit ordonné de les enlever.

Ils font valoir à ce titre :

une atteinte à leur droit de propriété, un droit de jour de plus de 30 ans antérieur à leur acquisition, pour la fenêtre de gauche et pour l'ouverture de droite du cadre d'une ancienne fenêtre qu'ils ont comblée par les pavés en verre.

Les pièces versées aux débats, et notamment les photographies, confirment que sur le côté gauche de la façade Est, il existait une fenêtre fermée par un volet, laquelle donnait directement sur le fonds des époux [Z].

Les consorts [J] - [H] à l'emplacement de cette ancienne fenêtre ont installé des pavés de verres sans possibilité d'ouverture.

S'ils se prévalent d'une servitude de jour ou de vue, au visa de l'article 676 du Code civil, les époux [Z] leur opposent que cette servitude s'est éteinte par prescription.

Les parties produisent différentes attestations dont il ressort, pour les appelants, que le volet a été ouvert dans les 30 ans qui précédent les travaux des consorts [J] - [H] et que donc la servitude n'a pas été éteinte par prescription et pour les intimés que le volet a toujours été fermé, ce qui leur permet d'en déduire au contraire que la servitude de vue s'est éteinte par prescription.

Or, dès lors que les attestations des parties sont contradictoires et qu'aucun élément n'est produit pour établir qu'à l'évidence la servitude de vue des consorts [J] - [H] est ou non prescrite, que par ailleurs les consorts [J] - [H] ont supprimé toute ouverture puisqu'ils ont remplacé l'ancienne fenêtre par des briques de verres fixes, opaques et sans ouvrant, ce qui est en contradiction avec une servitude de jour émanant d'une fenêtre, il doit être retenu que l'existence d'un trouble manifestement illicite par atteinte au droit de propriété et plus précisément atteinte à un droit de vue ou de jour n'est pas démontrée s'agissant de l'ancienne fenêtre située côté gauche du mur Est.

S'agissant de de l'ouverture en partie droite du mur Est, il est soutenu :

par les époux [Z], qu'il n'existait pas d'ouverture mais trois grilles d'aération et que les consorts [J] - [H] ont créé une ouverture dans la façade, qu'ils ont comblé par des pavés opaques et non ouvrants, que par ailleurs une telle ouverture doit, au visa de l'article 677 du Code civil, être située à une hauteur minimale de 2,60 mètres au-dessus du plancher ;

par les appelants qu'il existait bien une ouverture, puisqu'est visible l'ancien châssis des fenêtres et qu'ils ont remplacé d'anciens verres dormants existants par d'autres.

Or, dans la mesure où rien ne permet de retenir de façon certaine qu'il existait ou non une ouverture avant les travaux réalisés par les consorts [J] - [H], les photographies produites n'étant pas oblitérées et les attestations produites étant contradictoires, où il ressort des déclarations des consorts [J] - [H] eux-mêmes qu'ils auraient en tout état de cause remplacé d'anciens verres dormants et donc ne donnant lieu à aucune vue et aucun jour par d'autres, la cour ne peut qu'en déduire que l'existence d'un trouble manifestement illicite n'est pas plus établie concernant l'ouverture située à droite de la façade Est.

La cour en conséquence confirme la décision déférée en ce qu'elle a débouté les consorts [J] - [H] de leur demande de condamnation sous astreinte, considérant que l'existence d'un trouble manifestement illicite n'était pas établie.

2) Sur la demande provisionnelle au titre du préjudice de jouissance

Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile, le juge des référés peut accorder au créancier une provision si l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

La cour observe que le premier juge n'a pas statué sur la demande présentée par les consorts [J] - [H] au titre de leur préjudice de jouissance.

En l'espèce, dès lors qu'il a été retenu que le trouble manifestement illicite n'était pas établi, il en résulte qu'il ne peut être retenu que les époux [Z] ont par leurs agissements causé un préjudice de jouissance aux consorts [J] - [H] dont ils leur doivent réparation.

La cour en conséquence dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de provision présentée par les consorts [J] - [H].

3) Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive des époux [Z]

La cour, à l'instar du premier juge, retient que le fait pour les consorts [J] - [H] d'user de leur droit d'ester en justice, à défaut d'autre élément, ne peut être analysé comme un usage abusif du droit d'agir en justice.

La cour confirme en conséquence la décision déférée en ce qu'elle a rejeté la demande de dommages et intérêts présentée par les époux [Z] pour procédure abusive.

4) Sur les demandes accessoires

Les consorts [J] - [H] succombant principalement à hauteur d'appel, la cour les condamne in solidum aux dépens de la procédure d'appel.

La cour condamne les consorts [J] - [H] à payer aux époux [Z] la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile à hauteur d'appel, justifiée en équité.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme la décision déférée dans son intégralité ;

Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de provision présentée par [I] [J] et [F] [H] ;

Condamne in solidum [I] [J] et [F] [H] aux dépens de la procédure d'appel.

Condamne in solidum [I] [J] et [F] [H] à payer à [L] [Z] et [T] [Z] la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile à hauteur d'appel ;

Rejette toute autre demande plus ample ou contraire.

LE GREFFIER LE PRESIDENT