

Recueil Dalloz 2004 p.2409



Troubles anormaux de voisinage pour perte d'ensoleillement et respect de la distance légale pour l'établissement de vues droites


Nadège Reboul-Maupin

**

Perturber l'environnement de ses voisins propriétaires par une construction immobilière qui vient les priver d'ensoleillement, obturer leur vue, augmenter les nuisances sonores, et engendrer une baisse de la valeur vénale de leurs biens immobiliers, tel est bien l'enfer que retrace l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 14 janv. 2004. Il fait alors appel non seulement à la théorie des troubles de voisinage mais aussi à l'application de la réglementation des vues sur la propriété du voisin pour essayer de mettre un terme à toutes « les animosités et les fâcheries » (V. les termes de G. Coquille cités in F. Terré et P. Simler, *Droit civil, Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 6e éd., 2002, n° 293).

Les faits de l'espèce sont simples : à la suite de la construction sur une parcelle de terrain d'un immeuble de six étages, les propriétaires respectifs d'une villa et d'un appartement séparés de ladite parcelle par un espace privé commun assignent la SCI constructrice en dommages-intérêts sur le fondement de troubles anormaux de voisinage et en suppression de vues illégales.

Dans ce conflit entre propriétaires, il est bien évident que la théorie des troubles de voisinage trouve à s'appliquer. Si le fait de construire n'est en soi que l'exercice normal de son droit de propriété, il n'en demeure pas moins qu'il ne doit pas priver les voisins de tout ensoleillement eu égard à sa hauteur et à sa masse. Cette gêne considérable remet en cause « le rapport d'équilibre » qui doit exister entre les fonds voisins (V. F. Terré et P. Simler, *op. cit.*, n° 327). Du même coup, elle atteint non seulement les voisins qui sont confrontés à l'obscurité mais aussi la valeur vénale du bien immobilier qui, d'après une expertise, est réduite de 25 %. Autant de données personnelles et réelles qui viennent conforter la solution rendue par la Cour de cassation. La réparation des troubles de voisinage n'adhère plus désormais à une simple conception moniste (V. R. Libchaber, *Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles de voisinage, Mélanges Mouly*, 1998, p. 421), elle est exposée à une analyse personnelle et réelle, en ce que le trouble peut être occasionné à des personnes, à savoir les propriétaires voisins, mais il peut aussi être causé par un fonds à un autre fonds, « ce qui permet judiciairement d'assujettir le fonds troublé au fonds qui le trouble » (V. R. Libchaber, *préc.*), et d'obtenir une réparation en dommages-intérêts pour dépréciation de sa valeur : « c'est dire que la théorie des troubles de voisinage s'applique aussi entre des fonds » (V. F. Terré et P. Simler, *op. cit.*, n° 327, note 2, citant Cass. 2e civ. 28 juin 1995, Bull. civ. II, n° 222 ; D. 1996, Somm. p. 59, obs. A. Robert  ; RTD civ. 1996, p. 179, obs. P. Jourdain  ; JCP 1995, IV, n° 2134 ; JCP 1996, I, n° 3921, obs. H. Périnet-Marquet ; V. Cass. 3e civ. 17 avr. 1996, JCP 1996, I, n° 3972, obs. H. Périnet-Marquet). En tout état de cause, il y a donc bien dans l'affaire rapportée l'existence de troubles de voisinage, encore faut-il qu'ils dépassent les inconvénients normaux de voisinage. En effet, le défaut d'ensoleillement (V. Cass. 3e civ. 18 juill. 1972, Bull. civ. III, n° 478 ; JCP 1972, II, n° 17203, rapp. Fabre), la privation de la vue sur les arbres et le bruit provoqué par l'augmentation de la circulation de véhicules dans un passage « sont bien anormaux s'ils sont graves et durables » (V. en ce sens, P. Malaurie et L. Aynès, *Droit civil, Les biens*, Defrénois, 2004, n° 1071). Mais la simple constatation d'un dommage grave et continu, subi par des propriétaires du fait de l'exercice légitime par une SCI de son droit de propriété, suffit-elle ? Ne faut-il pas l'apprécier « en fonction des circonstances de moment et de lieu » (P. Malaurie et L. Aynès, *op. cit.*) ? En l'espèce, il est justement reproché aux juges du fond d'avoir simplement constaté le trouble anormal sans caractériser le caractère anormal du trouble subi dans une zone fortement urbanisée. La critique n'est pas retenue par la Cour de cassation qui considère que les juges du fond ont suffisamment caractérisé le dommage « d'anormal au regard des charges de voisinage » (V. J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cimamonti, *Traité de droit civil, Les biens*, LGDJ, 2000, n° 110). Toutefois, les bruits occasionnés par l'augmentation du nombre de véhicules pourraient être relativisés dans une zone urbaine mais il n'en demeure pas moins que les autres inconvénients engendrés par la construction sont bel et bien notables et supposent une réparation sur le fondement du principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage », sans avoir à invoquer l'art. 1382 c. civ. et, en l'occurrence, sans avoir à prouver la faute de la SCI.

Toutefois, si l'application de la théorie des troubles anormaux de voisinage apparaît assez légitime, il en va autrement pour l'application de la réglementation légale des vues droites. Ces dernières, distinctes des jours, en ce qu'elles laissent passer l'air, la lumière et « les regards indiscrets » supposent d'être percées ou établies qu'à une certaine distance des limites des fonds voisins. L'art. 678 c. civ. prévoit alors une distance minimale de 1,90 mètre entre les deux fonds pour l'établissement des vues droites. L'art. 680 c. civ. précise encore que « la distance [...] se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a des balcons ou autres saillies semblables saillies depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés ». Dans l'affaire rapportée, les fonds sont séparés par un espace privé commun. Pour autant, la Cour de cassation qui, jusqu'à présent, considérait que l'art. 678 c. civ. ne concernait que les propriétés contiguës (V. en ce sens, Cass. 3e civ. 21 déc. 1987, Bull. civ. III, n° 217 ; 22 mars 1989, Bull. civ. III, n° 74 ; RTD civ. 1991, p. 147, obs. F. Zénati ), estime que « les prescriptions dudit article s'appliquent lorsque le fonds dans lequel la vue a été établie est séparé du fonds sur lequel elle donne par un espace privé commun », tout en précisant que « la distance légale pour l'établissement des vues droites se compte jusqu'à la limite du fonds sur lequel s'exerce la vue, même en présence de balcons ou autres saillies avançant au-delà de cette limite ». Cette deuxième partie de la solution précise le calcul de la distance mentionnée à l'art. 678 c. civ. Dans son visa, la Cour de cassation considère que la cour d'appel a violé non seulement l'art. 678 c. civ. mais aussi l'art. 680 c. civ. et adopte une interprétation assez stricte de ce dernier article puisqu'elle explique donc que la distance des vues droites se calcule en tenant compte de la largeur de l'espace privatif commun même en présence d'un *bow-window*. Pour l'instant, la distance avait été seulement appliquée à des fenêtres donnant sur un espace commun (V. Cass. 3e civ. 12 avr. 1972, Bull. civ. II, n° 217 ; A. Robert, *Rép. civ. Dalloz, v° Servitudes*, n° 566 : « lorsque les fonds sont séparés par un espace, quelle que soit sa qualification : passage, ruelle, chemin d'exploitation, cour, etc., affecté à un usage commun aux deux fonds, la distance légale pour l'établissement des vues droites se compte depuis la limite du fonds voisin, située non pas au milieu de l'espace commun, mais de l'autre côté de ladite voie », elle se trouve *a fortiori* retenue pour un *bow-window* qui n'est qu'un balcon clos. Il reste que l'arrêt peut sembler faire preuve d'audace en appliquant les prescriptions des art. 678 et 680 c. civ. Il n'en est rien car les termes assez généraux du premier texte visent les héritages clos ou non clos de son voisin, c'est-à-dire toutes les propriétés situées à proximité l'une de l'autre, et non simplement celles qui se touchent, et ceux du second font l'objet d'une interprétation stricte toute particulière en présence de fonds séparés par un espace privé commun. Ainsi, la Cour de cassation ne fait pas dire aux articles ce qu'ils ne disent pas mais tient compte pour le calcul de la distance légale des vues droites entre les deux fonds séparés d'un espace privé commun de la largeur de ce dernier, même en présence d'un balcon clos, ce qui permet à la SCI de se dispenser de l'obturation par un verre opaque de la façade du balcon. Moralité : le risque d'indiscrétion serait différemment apprécié selon que l'on est dans une situation de contiguïté ou de proximité.

Mots clés :

SERVITUDE * Servitude de vue * Ouverture * Fenêtre * Fonds voisin * Distance

Copyright 2015 - Dalloz – Tous droits réservés