

RDI 2010 p.161**Trouble anormal du voisinage et lotissement**

Cour de cassation, 3^e civ., 21 oct. 2009, Syndicat des copropriétaires de la copropriété Le Rif-Nel c/ Sté civile d'attribution Du Couillet, pourvoi n° 08-16.692

Françoise Nési, Conseiller référendaire à la Cour de cassation

*
**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 8 avril 2008), rendu sur renvoi après cassation (3^e civile, 11 mai 2006, pourvoi n° 05-19.972), que la société civile d'attribution du Couillet (la SCA) créée par les époux Giverdon, a acquis en 2002 un lot du lotissement du Mas du Couillet autorisé en 1961 et ayant fait l'objet, en 1987, d'un arrêté de mise en concordance avec le plan d'occupation des sols, affiché et publié en 2003 ; que le syndicat des copropriétaires de la copropriété Le Rif-Nel et divers copropriétaires ont assigné les époux Giverdon et la SCA en démolition des constructions réalisées sur ce lot en vertu d'un permis de construire en ce qu'elles ne respecteraient pas le cahier des charges du lotissement, et en paiement de dommages-intérêts sur le fondement du trouble anormal du voisinage ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le syndicat des copropriétaires et les divers copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes en démolition alors, selon le moyen : [...]

Mais attendu, d'une part, qu'il ne résulte ni de l'arrêt, ni des conclusions d'appel du syndicat des copropriétaires et des divers copropriétaires que ceux-ci, qui ont seulement fait valoir que la mise en concordance avec les dispositions du POS n'avait pas modifié les règles du cahier des charges qui ne lui étaient pas contraires, aient soulevé l'exception d'illégalité de l'arrêté municipal du 20 octobre 1986 ; que le moyen est nouveau de ce chef, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu à bon droit que l'arrêté du maire s'imposait au juge judiciaire, l'appréciation de sa légalité relevant de la compétence du juge administratif ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le second moyen :

Attendu que le syndicat et les copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes alors, selon le moyen : [...]


Mais attendu qu'ayant retenu que nul n'était assuré de conserver son environnement qu'un plan d'urbanisme pouvait toujours remettre en question, la cour d'appel, qui a constaté que l'immeuble de la copropriété Le Rif-Nel avait été bâti dans une zone très urbanisée d'Huez en Oisans dont l'environnement immédiat était constitué, entre autres, d'immeubles plus élevés que celui de la Résidence Chalet Alpina édifié par la SCA, et que M^{me} Hermitan devait, dans un lotissement, s'attendre à être privée d'un avantage d'ensoleillement déjà réduit par sa position au premier étage formant rez-de-chaussée, la cour d'appel, qui n'a pas fondé sa décision sur le respect des dispositions légales et qui n'était pas tenue de faire une recherche sur l'incidence des stipulations du cahier des charges antérieures à l'arrêté de mise en conformité que ses constatations rendaient inopérante, en a souverainement déduit que la construction de la Résidence Chalet Alpina ne constituait pas un trouble anormal du voisinage et a légalement justifié sa décision.



Observations

Des copropriétaires d'appartements situés dans un immeuble édifié dans un lotissement de la commune d'Huez en Oisans s'étaient plaints qu'un chalet comportant deux logements, construit sur une autre parcelle du lotissement après démolition d'un bâtiment existant, dépassait en largeur et en hauteur les règles fixées par le cahier des charges établi en 1961 à la création du lotissement et les privaient de la vue et de l'ensoleillement dont ils bénéficiaient auparavant.

Ils ont donc engagé une action en vue d'obtenir la démolition des ouvrages bénéficiant d'un permis de construire régulier en invoquant à la fois la violation du cahier des charges du lotissement et l'existence d'un trouble anormal du voisinage.

1. Sur le fondement du droit applicable en matière de lotissement, deux questions ont été posées au juge, relatives à l'article L. 315-4 du code de l'urbanisme qui dispose que « lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, "l'autorité compétente" peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ».

La première avait trait à l'opposabilité de l'arrêté de mise en concordance du 6 mars 1987 aux acquéreurs du terrain sur lequel a été édifié le chalet : par un arrêt du 11 mai 2008 (1), la troisième chambre de la Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel de Grenoble du 6 septembre 2005 qui, pour ordonner la démolition du chalet, avait retenu que l'arrêté ne faisait l'objet d'aucune publication lors de l'acte d'acquisition du lot qui visait le cahier des charges approuvé le 24 octobre 1961 et n'était donc pas opposable aux acquéreurs.

Or les juges du second degré auraient dû rechercher si l'arrêté de mise en concordance n'avait pas été régulièrement publié postérieurement à l'acquisition du lot, ce qui le rendait opposable à tous les colotis (2) (3).

La cour de renvoi a considéré, comme l'avaient fait les premiers juges, que l'affichage de cet acte réalisé le 27 juin 2003 et les publications intervenues en juillet et août 2003 rendaient l'arrêté opposable à tous les colotis. Cette motivation n'a pas été attaquée par le nouveau pourvoi, étant précisé que le tribunal avait également relevé que lors de l'instruction des permis de construire, la commune avait tenu compte des dispositions d'urbanisme résultant de l'arrêté de mise en concordance du 6 mars 1987.

En revanche, contre l'arrêt de la cour d'appel de Grenoble du 8 avril 2008 qui, sur renvoi, a rejeté leur demande de démolition, les propriétaires voisins ont soulevé la question de la nature et de l'étendue des modifications que l'autorité compétente peut apporter à un cahier des charges lors de la mise en conformité avec un plan d'urbanisme.

Ils soutenaient que la modification ne pouvait pas porter sur des règles du cahier des charges - en l'occurrence l'implantation et la hauteur des constructions - qui restaient compatibles avec les limites résultant du plan d'occupation

des sols postérieurement approuvé.

Cependant, la Cour de cassation n'a pas eu à se prononcer sur cette question, dès lors que son examen aboutissait à remettre en cause la validité de l'arrêté de mise en conformité, acte administratif pris par le maire, alors qu'aucune exception d'illégalité n'était soulevée à son encontre : il suffisait de retenir que l'arrêté s'imposait au juge judiciaire sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la motivation de la cour d'appel qui avait considéré que l'article L. 315-4 du code de l'urbanisme ne limite en aucune façon le droit du maire de modifier les dispositions réglementaires du cahier des charges par le biais de la mise en concordance.

2. Le trouble anormal du voisinage pouvait-il justifier néanmoins la démolition du chalet incriminé ?

Il est intéressant tout d'abord de relever que la cour d'appel a retenu que le syndicat des copropriétaires était irrecevable à agir sur ce fondement au motif qu'il fallait que les préjudices soient identiques et ressentis de la même manière par les copropriétaires. Or en l'espèce, seuls ceux qui se trouvaient face au chalet pouvaient invoquer un tel trouble.

Le seul copropriétaire demandeur concerné occupait un appartement situé au premier étage de l'immeuble édifié dans une zone très urbanisée de la commune et dont l'environnement immédiat comprenait des constructions plus élevées que le chalet en cause.

Il est vrai que les photographies versées au dossier et prises depuis l'appartement montraient, comme vue quasi exclusive et très proche, une façade massive, composée de béton en partie basse et de bois, avec quelques rares fenêtres très étroites.

Il est constant que le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence éventuelle de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage, le dommage résultant de la seule constatation du dépassement d'un seuil de nuisance tolérable. L'anormalité du trouble s'apprécie en tenant compte de la perception de la victime mais également des circonstances de temps et de lieu, la responsabilité de l'auteur du trouble se trouvant engagée alors même qu'il n'aurait pas commis de faute.

Le trouble esthétique, ou de vue, peut ainsi rentrer dans les inconvénients anormaux du voisinage dès lors qu'il affecte l'environnement et donc la qualité de vie de la victime (4). Mais il faut néanmoins tenir compte du périmètre dans lequel s'inscrit le litige, et des modifications auxquelles ce voisin pouvait raisonnablement s'attendre.

La jurisprudence est nécessairement diverse et variée dans ce domaine compte tenu de la multiplicité des situations et du principe de l'appréciation souveraine (5) des juges du fond qui préside à la détermination de l'anormalité d'un trouble du voisinage.

C'est ainsi que plusieurs décisions ont retenu l'existence d'un trouble anormal du voisinage du fait de la privation de lumière et d'ensoleillement par la construction d'un immeuble ou d'une maison (6).

Mais on trouve également de nombreux arrêts qui écartent un tel trouble en s'appuyant notamment sur le fait que la victime ne pouvait se plaindre d'un droit légitime concurrent (droit du voisin de se clore (7)) ou considérer la situation comme anormale compte tenu de contingences liées à son implantation au sein d'un lotissement (8) (9), ou de contraintes inhérentes à une agglomération (10).

En d'autres termes, et quelle que soit la durée pendant laquelle il a bénéficié d'un environnement privilégié, le voisin ne saurait se plaindre d'une modification, même proche, l'affectant, dès lors qu'elle est inhérente à des conditions de temps et de lieu.

L'arrêt de la cour d'appel de Grenoble du 8 avril 2008 s'inscrit parfaitement dans cette démarche en ce qu'il énonce que « nul n'est assuré de conserver son environnement qu'un plan d'urbanisme peut toujours remettre en question » et qu'il se fonde, pour apprécier l'anormalité du trouble du voisinage, sur la situation de l'immeuble du plaignant (dans une zone très urbanisée et au sein d'un lotissement) et de son appartement, au premier étage formant rez-de-chaussée. Dès lors, la motivation des juges du second degré était à l'abri de toute critique, d'autant que le moyen tentait en fait de réintroduire les anciennes dispositions du cahier des charges comme critère de l'anormalité, en se plaçant du seul point de vue subjectif de la victime : devenait trouble anormal du voisinage ce qui avait pu être ressenti comme tel par un copropriétaire, compte tenu des dispositions prises dans le cahier des charges d'origine pour se prémunir d'une construction voisine trop envahissante.

L'anormalité du trouble n'est donc pas fonction de sa seule importance, ni du « ressenti » du voisin qui s'en prétend victime mais prend en compte tout le contexte de la situation. Ceci, joint à l'appréciation souveraine du juge du fond, rend très incertaine la solution d'un litige particulier, mais permet d'affirmer que « nul ne peut prétendre bénéficier d'un droit acquis à une vue permanente sur un horizon totalement dégagé » (11).

Cette affaire, en tout cas, illustre bien la difficile mais nécessaire conciliation entre voisinage, esthétique, et urbanisme, qui devra intégrer aussi à l'avenir des exigences de développement durable avec la mise en oeuvre de nouvelles technologies pouvant avoir un impact sur le paysage (panneaux photovoltaïques, éoliennes, etc.).

Mots clés :

PROPRIETE * Trouble du voisinage * Lumière * Soleil * Lotissement * Inconvénient normal
URBANISME * Lotissement * Cahier des charges * Modification * Plan local d'urbanisme

(1) Civ. 3^e, 11 mai 2006, n° 05-19.972 publié : l'arrêté municipal modifiant un cahier des charges d'un lotissement pour le mettre en concordance avec le plan d'occupation des sols en application de l'article L. 315-4 du code de l'urbanisme est opposable à tous les colotis dès qu'il a été régulièrement publié.

(2) Civ. 3^e, 17 juin 1970, n° 68-13.562, Bull. civ. III, n° 412 : D. 1971. AJ. 1, note E. Frank concernant l'application de l'article 10 du décret du 31 déc. 1958.

(3) Civ. 3^e, 9 oct. 1979, n°s 78-10.900, 78-11.900, Bull. civ. III, n° 167.

(4) G. Mémeteau, Le presbytère a perdu de son charme et le jardin de son éclat ! Dr. rur., n° 358 déc. 2007, comm. 366.

(5) Civ. 2^e, 12 juill. 2008, n° 05-21.774 et 3 juill. 2008, n° 06-15.918.


(6) Civ. 3^e, 18 juill. 1972, Bull. civ. III, n° 478.

(7) Civ. 3^e, 20 déc. 2000, n° 98-15.024.

(8) Civ. 1^{re}, 8 juin 2004, n° 06-20.906 : Bull. civ. I, n° 159.

(9) Civ. 3^e, 20 janv. 1999, n° 96-18.199.

(10) Civ. 3^e, 3 mai 1995, n° 93-15.920.

(11) F.-G. Trébulle, La prise en compte de l'esthétique par le juge judiciaire, RDI 2005. 321 .

Copyright 2015 - Dalloz – Tous droits réservés