

MINUTE N° : 19/00380

DOSSIER N° RG 18/00834 - N° Portalis DBXC-W-B7C-DQTA

JUGEMENT DU : 26 Novembre 2019

Nature de l'affaire : Demande en réparation des dommages causés par d'autres faits personnels

AFFAIRE : S.C.I. GEORGES MORVAN C/ S.C.I. QUAIS DE LA ROCHELIERE

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LA ROCHELLE

CONTENTIEUX GENERAL CIVIL

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ

PRÉSIDENT : Anne-Marie LAPRAZ, Vice-Présidente
Statuant par application des articles 801 à 805 du Code de Procédure Civile,

GREFFIER : Marianne CONSTANS,

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.C.I. GEORGES MORVAN., dont le siège social est sis 5 Impasse des Coureilles - 17000 LA ROCHELLE

représentée par Me Paul-Henri BOUDY, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocat plaidant

DÉFENDERESSE

S.C.I. QUAIS DE LA ROCHELIERE, dont le siège social est sis 34 Avenue Jean MONNET - 17000 LA ROCHELLE

représentée par Maître Patrice BROSSY de la SELARL BROSSY, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocats plaidant

Clôture prononcée le : 11 juillet 2019
Débats tenus à l'audience du : 08 Octobre 2019
Date de délibéré indiquée par le Président : 26 Novembre 2019
Jugement prononcé le : 26 Novembre 2019 par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Vu les dernières conclusions de la SCI GEORGES MORVAN signifiées par voie électronique le 10 avril 2019 tendant à voir:

Déclarer la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE responsable de troubles anormaux de voisinage au préjudice de la SCI GEORGE MORVAN

La condamner à payer à la SCI GEORGE MORVAN la somme de 127.000 € à titre de provision à valoir sur l'entier préjudice subi .

Pour le surplus , ordonner le sursis à statuer dans l'attente de la publication du PLUI de la communauté de La Rochelle à intervenir .

Subsidiairement.

Ordonner toutes mesures d'instruction utiles

En toute hypothèse.

Débouter la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE de toutes demandes contraires .

La condamner à payer à la SCI GEORGE MORVAN la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 CPC et aux entiers dépens .



Vu les dernières conclusions de la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE signifiées par voie électronique le 12 juin 2019 tendant à voir:

*Vu les pièces versées au débat,
Vu les dispositions du Code Civil,*

Rejeter l'ensemble des demandes, fins et conclusions de la SCI GEORGES MORVAN,

Condamner la SCI GEORGES MORVAN à verser à la SCI LES QUAIS DE LA ROCHELIERE une indemnité de 5.000 euros par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Condamner la SCI GEORGES MORVAN aux dépens.



Vu l'ordonnance de clôture en date du 11 juillet 2019,

Les débats se sont déroulés à l'audience publique du 8 octobre 2019 à laquelle les conseils des parties se sont oralement référés à leurs écritures.

MOTIFS DU JUGEMENT

SUR L'ACTION FONDEE SUR LES TROUBLES DU VOISINAGE

La SCI GEORGES MORVAN est propriétaire d'une maison et d'un terrain situés 5 impasse des Coureilles à la Rochelle (Charente Maritime), pour une superficie de 5030m².

La SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE , propriétaire des parcelles voisines, a obtenu un permis de construire le 15 avril 2013 portant sur la réalisation d'un immeuble à usage collectif.

Faisant état de ce que l'édification de cet immeuble entraîne un trouble excessif de voisinage, la SCI GEORGES MORVAN exerce une action en dommages et intérêts.

Sur l'absence de recours préalable à l'encontre du permis de construire

L'absence de recours formé par la SCIGEORGES MORVAN à l'encontre du permis de construire délivré à la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE ne constitue pas un motif privant celle-ci du droit de revendiquer devant une juridiction civile l'existence d'un trouble de jouissance. En effet, aucune disposition quelconque ne conditionne la recevabilité de l'action en responsabilité à l'exercice d'un tel recours. Par ailleurs, un permis de construire est toujours délivré sous réserve du droit des tiers.

La SCI GEORGES MORVAN peut donc directement agir devant la présente juridiction.

Sur le fond

Il est de droit constant qu'une personne qui cause à son voisin ou à son environnement un dommage qui excède la mesure des inconvénients normaux de voisinage, engage sa responsabilité à l'égard des victimes du trouble qu'elle cause .

Le dommage est lié à sa gravité, qui se caractérise par l'anormalité du trouble de voisinage par rapport aux obligations ordinaires du voisinage.

L'ensoleillement d'un immeuble ou sa vue ne peuvent pas, en ville, être immuables et faire l'objet d'une sorte de droit acquis au bénéfice de propriétaires d'immeubles déjà construits, lesquels ne sont donc pas fondés à arguer de tels troubles, dès lors que leur propriété se situe dans une zone d'habitat continu, rendant prévisible, notamment du fait de l'existence d'un plan d'urbanisme en ce sens, l'édification de nouvelles constructions

Enfin, la qualité d'occupant des lieux n'est pas une conditions de la recevabilité, dès lors que l'action est intentée par le propriétaire (Cass Civ 28 juin 1995).

En l'espèce, la SCI GEORGES MORVAN se plaint de ce que la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE a implanté sur le terrain voisin un immeuble de 5 étages comprenant 102 logements, ayant entraîné des nuisances sonores liées à la soufflerie du parking et les nombreux logements, une nuisance visuelle liée à l'absence d'intimité en raison de la présence d'une vue directe et plongeante sur son jardin, ainsi que des dégradations.

Le bien se situe à la Rochelle, dans le quartier des Minimes, décrit par l'expert mandaté par la SCI GEORGES MORVAN comme un quartier dynamique et touristique, entre port de plaisance, plages et commerces. L'expert relève que le quartier accueille un port de plaisance, le campus de la ville.

Le bien de la SCI GEORGES MORVAN est situé en zone UA correspondant à l'extension et l'étalement de l'hyper centre vers le Sud. Le tissu bâti est caractérisé par un mélange d'habitat

collectif résidentiel et de services publics type administrations, casernes, hôpital.

Jusqu'à la construction intervenue courant 2015, l'expert relève que l'environnement était constitué de petites maisons à un étage et de petits immeubles collectifs.

Le Tribunal observe que le bien de la SCI GEORGES MORVAN est situé dans un environnement incluant déjà la présence d'habitat collectif résidentiel comportant nécessairement des étages et que la SCI GEORGES MORVAN ne dispose d'aucun droit acquis à une absence de construction en hauteur, alors que le type de construction réalisée par la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE correspond au plan d'urbanisme impliquant une extension de l'hyper centre afin de loger les habitants de la ville sur un espace plus concentré.

Le Tribunal observe également que le propre bien de la SCI GEORGES MORVAN est situé sur une très grande parcelle mais que la maison est implantée en limite de la propriété de la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE et qu'elle dispose elle-même d'un étage donnant donc sur la propriété voisine .

L'implantation d'une maison à étage, même unique, au lieu et place de l'immeuble de trois étages construit par la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE aurait, en toute hypothèse, créé le même désagrément en matière de vue plongeante, étant également rappelé que les constructions actuelles comportent beaucoup de terrasse en étage pour les maisons. Les photographies produites aux débats montrent la proximité des deux bâtiments et la présence massive et imposante de l'édifice construit par la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE, donnant directement sur le jardin de la SCI GEORGES MORVAN où la vie estivale se déroule. Il ne peut à ce titre être soutenu que les locataires de la maison peuvent prendre leurs habitudes dans un autre endroit du jardin, alors que la proximité des commodités de la maison est un atout fondamental pour la vie estivale et notamment les repas extérieurs.

Si l'implantation aboutit effectivement à une vue gênante, une telle vue ne présente pas un caractère excessif, la SCI GEORGES MORVAN ne disposant d'aucun droit acquis à l'absence d'élévation sur le terrain voisin.

La SCI GEORGES MORVAN n'établit pas l'existence d'autres troubles. Notamment, il est fait état de désordres sonores, sans qu'aucune mesure n'ait été réalisée, et sans que les locataires en place apportent le moindre témoignage de leur existence. Notamment, la soufflerie du parking dont se plaint la SCI GEORGES MORVAN n'est pas même localisée sur un plan . Si l'expert a évoqué des nuisances liées au voisinage et à la soufflerie du parking, cette observation apparaît trop imprécise pour rapporter la preuve de leur réalité et leur intensité exactes.

Aucun trouble d'ensoleillement n'est établi, de simples photographies n'étant pas suffisantes pour établir celui-ci, qui doit être démontré par des mesures fiables, relatant la situation antérieure pour la comparer à la situation actuelle.

La SCI GEORGES MORVAN se plaint enfin de destructions réalisées par la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE , à savoir des arbres abattus, un mur séparatif détruit.

Le mur séparatif détruit pendant les travaux a cependant été remplacé puisque les photographies réalisées par l'expert montrent la présence d'un mur neuf. Le Tribunal observe que le constat préventif dressé le 2 avril 2014 par la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE fait état d'un mur vétuste, fissuré, avec des tuiles cassées et manquantes, éboulement de maçonnerie... La SCI GEORGES MORVAN ne peut donc revendiquer aucun préjudice sur ce point, un mur neuf lui ayant été livré.

S'agissant des arbres, la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE a reconnu avoir abattu un arbre, par courrier du 27 février 2015, situé en mitoyenneté. Il est fait état, dans un second courrier du 11 mars 2015, de ce que des arbustes ont été coupés mais non dessouchés et qu'ils étaient morts. En réparation, la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE a proposé la plantation de laurier sauce d'une hauteur de 4,5 /5 mètres tous les 1,5 mètres. Le 10 juin 2015, la SCI QUAIS DE LA ROCHELIERE a indiqué avoir sollicité un devis pour des bambous.

Les parties ne précisent pas quelle suite a été donnée à cette proposition.

En toute hypothèse, si ces abattages caractérisent un trouble anormal de voisinage, au regard notamment de l'attestation d'un paysagiste indiquant qu'il s'agissait d'arbres très anciens, et du fait que l'atteinte à la jouissance des lieux est définitive, la SCI GEORGES MORVAN ne caractérise pas son préjudice à ce titre puisqu'il est sollicité réparation à hauteur de la perte de la valeur vénale de l'immeuble pour un montant de 127 000 €. Or, l'abattage de quelques arbres placés en mitoyenneté n'entraîne pas un préjudice lié à une perte de valeur vénale aussi importante.

La SCI GEORGES MORVAN ne produit aux débats aucun justificatif sur des frais engagés pour l'achat d'arbres ou d'un préjudice émis par les locataires en lien avec ces arbres.

La demande sera donc rejetée, le seul trouble avéré n'entraînant pas le montant du préjudice sollicité. La demande subsidiaire tendant à des mesures d'instruction doit également être rejetée, de telles mesures étant inutiles pour la résolution du litige.

SUR L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE

Selon l'article 700 du Code de Procédure Civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès, à payer la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Il s'agit des frais exposés pour la représentation en justice, mais également des dépenses non quantifiées exposés par la partie gagnante du litige pour la réalisation du procès (déplacements, temps passé à préparer le dossier...).

Aucune considération tirée de l'équité ne commande en l'espèce qu'il soit fait application des dispositions de cet article.

SUR LES DEPENS

Les dépens sont à la charge de la partie perdante du procès, conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de Procédure Civile.

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Compte tenu de l'ancienneté de l'affaire, l'exécution provisoire doit être ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision contradictoire et susceptible d'appel, par mise à la disposition des parties au greffe de la juridiction:

Déboute la SCI GEORGES MORVAN de l'ensemble de ses demandes:

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile:

Condamne la SCI GEORGES MORVAN aux dépens;

Ordonne l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, les jour, mois et an susdits.

Le présent jugement a été signé par Anne-Marie LAPRAZ Président et par Marianne CONSTANS Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Copie certifiée conforme
à l'original.

Le Greffier

le 24.12.2019

grosse + ce

ce

Me Paul-henri BOUDY

Maître Patrice BROSSY de la SELARL BROSSY