

DROIT PATRIMONIAL

2009

Commenter l'arrêt suivant :

CA Rouen, 12 mars 2008 :

**M. Jean-Pierre Economides et a.
c/ SPA dispensaire Benoit Cavalier**

(RG n° 06/03134)

La Cour :

(...)

Germaine Hiernard, épouse Roman, est propriétaire depuis 1978 d'un immeuble situé 66 rue Paul Foliot (...), qu'elle a donné en location, par acte du 18 décembre 1982, à la Société protectrice des animaux (SPA) à usage de dispensaire ;

Deux maisons se situent, à cette adresse, au fond d'une parcelle enclavée, et dont les propriétaires disposent, pour accéder à la voie publique, d'un droit de passage sur un chemin qui borde l'ensemble immobilier donné à bail à la SPA. L'une des deux maisons est la propriété de Michel Vauclin qui l'a acquise le 19 février 1968, l'autre est la propriété de Jean-Pierre Economides et Sandra Madri, son épouse, qui l'ont acquise le 15 juillet 1999 ;

Les époux Economides ont intenté une première fois une action contre la SPA dispensaire Benoit Cavalier devant le Tribunal d'instance de Rouen qui, par jugement du 30 avril 2001, a jugé irrecevables leurs demandes fondées sur les articles 2282 et 544 du Code civil mais a accueilli celle fondée sur l'article 1382 du même Code et a condamné la SPA à leur verser la somme de 10.000 F en réparation de leur préjudice ;

Les époux Economides ont à nouveau agi

devant le Tribunal d'instance de Rouen contre la SPA ; M. Vauclin s'est joint à eux. Dans son jugement du 3 décembre 2002, le Tribunal a déclaré irrecevables les demandes des époux Economides fondées, d'une part, sur l'article 544 du Code civil en raison de l'autorité de la chose jugée, d'autre part, sur l'article 2282 du Code civil en raison de la prescription, mais a condamné la SPA à payer à chacun d'eux la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 1382 du Code civil ; le Tribunal a accueilli l'action de M. Vauclin fondée sur l'article 544 du Code civil et lui a alloué la somme de 1.500 € à titre de dommages-intérêts mais l'a débouté de sa demande tendant à voir interdire à la SPA d'emprunter le passage ;

Par actes d'huissier des 23 et 24 juin 2004, les époux Economides et M. Vauclin ont assigné devant le Tribunal de grande instance de Rouen, M^{me} Roman et la SPA dispensaire afin qu'elles soient condamnées solidairement :

- à faire cesser le trouble qu'ils subissent en interdisant aux usagers du dispensaire et à leurs animaux d'emprunter le chemin desservant les propriétés enclavées, en condamnant l'entrée de ce passage et en ouvrant l'établissement par la facade sur la rue Paul Foliot, le tout sous astreinte et versement de la somme de 900 € par infraction constatée ;
- à payer la somme de 3.000 € de dommages-intérêts à chacun des époux Economides et M. Vauclin ainsi qu'une indemnité pour frais irrépétibles ;

Par jugement du 23 mai 2006, le Tribunal, rejetant, l'exception d'autorité de chose ju-

gée invoquée par les défendants, a déclaré les époux Economides et M. Vauclin recevables en leur action mais les a déboutés de l'ensemble de leurs prétentions aux motifs, s'agissant des premiers, que leur demande fondée sur l'article 1382 du Code civil ne peut prospérer car il n'est pas établi que les nuisances alléguées ont persisté au-delà d'un procès-verbal d'huissier de mai et juin 2003, aucun élément ne pouvant être tiré d'une morsure alléguée qui serait survenue en janvier 2004 et, s'agissant de M. Vauclin, que la preuve de la persistance d'un trouble anormal de voisinage postérieurement au jugement du 3 décembre 2002 n'est pas rapportée ; ces défaillances dans la preuve conduisant aussi à considérer qu'il n'est pas établi que la servitude de passage serait rendue difficile voire impossible ;

Jean-Pierre Economides, Sandra Madri, son épouse et Michel Vauclin ont relevé appel de cette décision du 23 mai 2006 ;

Dans leurs dernières conclusions du 14 novembre 2007, au visa des articles 544, 701 et 1382 du Code civil, 33 de la loi du 9 juillet 1991, 515, 696 et 700 du nouveau Code de procédure civile, ils en sollicitent la réformation et demandent à la Cour :

— de condamner solidairement M^{me} Roman et la SPA dispensaire Benoit Cavalier à faire cesser le trouble qu'ils subissent en interdisant aux usagers du dispensaire et à leurs animaux d'emprunter le chemin desservant les propriétés enclavées et en les condamnant à leur payer la somme de 900 € de dommages-intérêts par infraction constatée ;

— de condamner la SPA dispensaire Benoit Cavalier à condamner son entrée donnant sur le passage et à ouvrir l'établissement par la façade donnant sur la rue Paul Foliot sous astreinte de 1.000 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ;

— de condamner solidairement M^{me} Roman et la SPA dispensaire Benoit Cavalier à payer :

- la somme de 8.000 € de dommages-intérêts à chacun des époux Economides et à M. Vauclin,

- la somme de 3.000 € au titre de l'arti-

cle 700 du nouveau Code de procédure civile aux dépens Economides et à M. Vauclin,

- les entiers dépens comprenant le coût des divers procès-verbaux d'huissier ;

Les appelants font valoir pour l'essentiel :

— que l'action de M. Vauclin sur le fondement du trouble anormal de voisinage est justifiée puisque son antériorité dans les lieux est incontestable et que celles des époux Economides fondée sur ce moyen l'est aussi car ils ont visité les lieux aux heures de fermeture du dispensaire et que, depuis l'acquisition, les nuisances n'ont jamais cessé comme le révèlent notamment les photographies et constats d'huissier ;

— qu'ils sont aussi bien fondés à invoquer l'article 1382 du Code civil, car ils justifient qu'un préjudice qui a sa cause dans les agissements fautifs du dispensaire et de M^{me} Roman ;

— qu'ils peuvent également se prévaloir des dispositions de l'article 701 du Code civil car, malgré les promesses faites, la situation reste inchangée et l'accueil du public par le passage rend difficile voire impossible l'usage de la servitude ;

Par écritures du 8 janvier 2008, Germaine Hiernard, épouse Roman conclut à la confirmation du jugement et demande à la Cour :

— de lui donner acte de ce qu'elle accepte de procéder à l'ouverture d'une porte sur la façade de la rue Paul Foliot dans l'ouverture actuellement fermée par un ensemble de pavés de verre ;

— en tout état de cause, de dire que la SPA dispensaire Benoit Cavalier devra la garantir de toutes condamnations ;

— de condamner les appelants à lui verser la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Elle soutient principalement :

— que les époux Economides connaissaient la situation lorsqu'ils ont acquis leur immeuble et M. Vauclin ne s'était, avant leur arrivée, jamais plaint ;

— que la description qu'ils font de la situation est exagérée mais, dans un souci d'apaisement, elle est disposée à faire réaliser des travaux ;

qu'au une faute ne peut lui être reprochée et l'accès au passage reste suffisant ;

Par conclusions du 10 septembre 2007, l'association SPA dispensaire Benoit Cavalier soulève l'irrecevabilité des écritures des appelants et en tout état de cause sollicite la confirmation du jugement et leur condamnation à lui payer, chacun, la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Elle fait essentiellement valoir :

— que les écritures des appelants ne sont pas correctement motivées en droit ;

— que la preuve de troubles anormaux de voisinage n'est pas rapportée et les époux Economides, qui ont acquis leur maison après l'installation du dispensaire, n'établissent pas l'aggravation du trouble ;

— que la preuve d'une faute n'est pas non plus faite ;

— que, s'agissant de l'exercice de la servitude, il n'est pas établi que le passage a été obstrué et l'exercice de son activité, prévue par le bail, implique que sa clientèle puisse avoir accès à ce passage ;

Sur ce, la Cour :

Le moyen soulevé par la SPA dispensaire Benoit Cavalier et tendant à l'irrecevabilité des écritures des appelants, fondé sur l'article 954 du Code de procédure civile en ce que ces conclusions « ne font que viser dans le dispositif un certain nombre d'articles sans indiquer quel est le fondement principal ou le subsidiaire » ne peut prospérer ;

En effet, contrairement à ce qui est prétendu, les conclusions des appelants comportent l'exposé des trois fondements invoqués à l'appui de leurs prétentions (C. civ., art. 544, 1382 et 701) auxquels sont consacrés des développements distincts et successifs ; l'association intimée l'a d'ailleurs fort bien compris en répondant elle-même successivement sur ces trois moyens de sorte qu'elle est mal fondée en son moyen de procédure ;

Sur le fond, il ressort des pièces du dossier que le dispensaire exploité par la SPA est ouvert du lundi au vendredi de 13 h 30 à 17 h tout au long de l'année ; il ne comporte

aucune ouverture sur la rue Paul Foliot ; son unique entrée est située dans le passage qui donne également accès aux fonds, enclavés, des époux Economides d'une part, et M. Vauclin, d'autre part ;

Il est amplement établi que, chaque jour d'ouverture du dispensaire, lequel ne comporte pas de salle d'attente, les personnes qui viennent présenter leur animal domestique attendent dans le passage ; c'est ainsi que, selon les constatations qui ont pu être faites par huissier de justice à diverses reprises entre mai 2003 et janvier 2008 — complétées par de nombreuses photographies prises par les appelants eux-mêmes qui ne peuvent être sérieusement contestées tant elles correspondent aux descriptions et photographies des huissiers de justice — les premiers arrivants se présentent aux alentours de 13 h, que vers 13 h 30 on dénombre en moyenne entre une dizaine et une vingtaine de personnes qui patientent dans le passage ; elles sont accompagnées soit de chats placés en général dans une boîte de transport, soit de chiens ; si la plupart de ces derniers sont tenus en laisse, quelques-uns ne le sont pas ou encore, bien qu'appartenant à la catégorie des chiens dangereux, ne sont pas muselés ; des aboiements et des déjections ont été constatés par l'huissier ; la présence dans le passage d'usagers du dispensaire et de leurs animaux se prolonge, en nombre plus ou moins grand selon les jours, jusqu'à la fermeture de l'établissement ;

M. Vauclin est propriétaire de son immeuble depuis 1968 alors que la SPA dispensaire Benoit Cavalier n'y est présente, en vertu du bail conclu le 18 décembre 1982 avec M^{me} Roman, que depuis le 1^{er} janvier 1983, il est dès lors bien fondé, ainsi que l'avait déjà admis le Tribunal d'instance de Rouen le 3 décembre 2002, à se prévaloir d'un trouble anormal de voisinage en raison de ces attroupements ainsi que des nuisances sonores, sanitaires et olfactives qui résultent des faits tels qu'ils viennent d'être relatés ; s'il ne peut certes prétendre à réparation que pour le préjudice subi postérieurement à cette décision du 3 décembre 2002, il n'en reste pas moins que ces mêmes désagréments se perpétuent et, compte

tenu des cinq années entières écoulées, il convient de lui allouer une somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts au paiement de laquelle seront condamnés *in solidum* la bailleuse et la locataire qui sont toutes deux à l'origine de ces troubles qui excèdent manifestement les inconvénients normaux du voisinage ;

S'agissant des époux Economides, il a déjà été jugé que, devenus propriétaires de leur immeuble postérieurement à l'installation de l'association intimée, et alors qu'ils ne démontrent pas une aggravation de la situation par rapport à ce qu'elle était avant leur acquisition en 1999, ils ne peuvent se prévaloir de l'article 544 du Code civil ; le seul fait allégué par eux dans leurs écritures selon lequel ils n'auraient visité le bien qu'aux heures de fermeture du dispensaire ne change rien d'autant que la preuve de ce fait n'est même pas rapportée ;

En revanche, ils peuvent se prévaloir, ainsi qu'ils le font et que l'a déjà admis à deux reprises le Tribunal d'instance de Rouen (jugements des 30 avril 2001 et 3 décembre 2002) des dispositions de l'article 1382 du Code civil ;

Les nuisances ci-dessus décrites, sans que l'on puisse y ajouter la morsure subie le 21 janvier 2004 par Sadia Madri, épouse Economides, les circonstances de cet événement étant indéterminées, ont pour origine le comportement fautif tant de M^{me} Roman que de la SPA ;

La première, en effet, a donné à bail aux fins de dispensaire un local inadapté et le fait qu'elle propose désormais — mais seulement maintenant — de faire procéder à une ouverture sur la rue pour éviter les nuisances dans le passage ne supprime pas jusqu'à présent leur existence ; de même, l'association locataire n'a pris aucune disposition suffisante pour réduire voire supprimer la gêne occasionnée aux voisins pour son activité alors, pourtant, que deux décisions de justice, passées en force de chose jugée, avaient déjà retenu sa responsabilité ; la Cour observe qu'une grille existe à l'entrée du passage (dont un vantail a même été retiré à la fin de l'année 2006) que l'association intimée laisse cependant ouverte, incitant nécessairement les personnes et ani-

maux à patienter non sur la voie publique mais dans le passage, lequel est véritablement transformé, pendant quelques heures, comme le font valoir les appelants, en salle d'attente ; le nettoyage du passage, pollué par les usagers du dispensaire, n'est au surplus, qu'irrégulièrement effectué par l'association ;

Il est indéniable que les fautes des intimées sont à l'origine du préjudice subi par les époux Economides depuis la précédente décision du 3 décembre 2002 et, en raison de la durée pendant laquelle ils ont dû supporter cette situation, il doit être accordé à chacun d'eux la somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts ;

Dans les rapports entre les intimées, il convient de considérer que la faute de la SPA dispensaire Benoit Cavelier est prépondérante et, dans ces conditions, de dire que celle-ci devra garantir M^{me} Roman à hauteur des deux tiers des condamnations ci-dessus prononcées ;

En ce qui concerne les autres demandes présentées par les appelants portant d'une part, sur l'interdiction pour les usagers du dispensaire et leurs animaux d'emprunter le passage, d'autre part, sur la condamnation à ouvrir l'établissement par la façade donnant sur la rue Paul Foliot, il sera observé :

— d'une part, que M^{me} Roman demande qu'il lui soit donné acte de son acceptation de procéder à cette ouverture, ce qui sera énoncé au dispositif du présent arrêt et ne nécessite pas, dès lors, de condamnation de ce chef ;

— d'autre part, que l'association intimée justifie avoir, par acte notarié du 12 octobre 2007, fait l'acquisition d'un autre local (...), situé 1 rue René Manesse ;

Dans ces conditions, le caractère incommode de l'usage de la servitude visé par l'article 701 du Code civil a désormais vocation à disparaître, étant par ailleurs relevé que, sans en méconnaître l'existence, il doit aussi être relativisé puisque, selon le plan produit par les appelants, le passage mesure 3,60 mètres de large et, par ailleurs, le dispensaire ne reçoit des propriétaires d'animaux que durant quelques heures chaque jour ouvrable ;

Compte tenu de l'ensemble de ces considérations, il n'y a pas lieu d'édicter d'autres mesures, la situation domageable devant prendre fin prochainement soit par le déménagement annoncé du dispensaire, soit, à défaut, par la mise en œuvre des travaux dont M^{me} Roman accepte le principe ;

Les appelants ayant fait consacrer par la Cour le préjudice qui est le leur peuvent également prétendre, en équité, à une indemnisation de leurs frais irrépétibles de la part des intimées qui seront condamnées aux dépens de première instance et d'appel, étant observé que le coût des procès-verbaux d'huissier réclamés par les appelants sont compris dans l'indemnité allouée au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Dans leurs rapports, M^{me} Roman sera garantie par la SPA dispensaire Benoit Cavalier dans la proposition ci-dessus définie ;

Par ces motifs :

Réformant le jugement entrepris,

Condamne *in solidum* Germaine Hiernard, épouse Roman, et la SPA dispensaire Benoit Cavalier à payer :

— à titre de dommages-intérêts, la somme de 5.000 € chacun, à Jean-Pierre Economides, Saida Madri, son épouse, et Michel Vauclin ;

— en application de l'article 700 du Code de procédure civile, la somme de 2.000 € aux époux Economides, d'une part, à M. Vauclin, d'autre part ;

Dit que la SPA dispensaire Benoit Cavalier doit garantir M^{me} Hiernard-Roman à hauteur des deux tiers de ces sommes ainsi que, dans la même proportion, du montant des dépens ;

(...)

L'usage du Code civil est autorisé.

