

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
Cour d'appel, Lyon, 6^e chambre
ARRÊT DU 12 Novembre 2020

* * * * *

FAITS, PROCEDURE ET DEMANDES DES PARTIES:

Mme Françoise S. C. née V. est propriétaire de deux parcelles à Maizilly (42), cadastrées n°806 et 807 sur lesquelles sont construits deux bâtiment d'habitation et une piscine. Ces parcelles jouxtent deux parcelles appartenant à la SCI 3 B, cadastrées à Maizilly n°1784 et 1947.

Par acte d'huissier de justice du 15 mars 2019, Mme S. C. a fait assigner devant le tribunal d'instance de Roanne la SCI 3 B afin de voir condamner celle-ci à lui payer des dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance, ordonner la cessation du trouble anormal du voisinage et ordonner à la SCI 3 B sous astreinte de déplacer le poulailler du parcours des poules et le tas de détritux en limite opposée de la propriété de la société ainsi que de couper les branche avançant sur sa propriété.

Par jugement du 4 juin 2019, le tribunal d'instance de Roanne, a :

- condamné la SCI 3 B à payer à Mme S. C. la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance,

- ordonné à la SCI 3 B la cessation de tout trouble anormal de voisinage en :

- procédant au déplacement du poulailler du parcours des poules et du tas de détritux en limite opposée de la propriété de la SCI 3 B sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du jugement,
- procédant à la coupe de toutes les branches qui avancent sur la propriété de Mme S. C. conformément aux prescriptions de l'article 673 du code civil et ce sous astreinte de 50 euros à compter du jugement,

- condamné la SCI 3 B à payer à Mme S. C. la somme de 1.300 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la SCI 3 B aux dépens.

Par déclaration du 19 juin 2019, la SCI 3 B a interjeté appel de la décision.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 5 mars 2020, la SCI 3 B demande à la Cour de :

- recevoir son appel comme régulier,
- infirmer le jugement,

en conséquence,

- déclarer mal fondées les prétentions de Mme S. C.,
- débouter Mme S. C. de toutes ses demandes,
- statuer ce que de droit sur les dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 21 avril 2020, Mme S. C. demande à la Cour de :

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- condamner la SCI 3 B à lui verser la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ,
- condamner la SCI 3 B aux entiers dépens de l'instance, y compris le timbre de saisine de 225 euros.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 10 juin 2020.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la Cour se réfère, pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties aux conclusions écrites susvisées.

MOTIFS DE LA DECISION :

sur le poulailler et le tas de détritrus :

Aux termes de l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois par les règlements. Il faut encore que ce droit ne cause à autrui aucun dommage excédant les inconvénients normaux du voisinage.

La SCI 3 B fait valoir que :

- si elle ne conteste pas avoir créé un corridor pour les poules qui longe la piscine, elle a procédé au déplacement du poulailler pour qu'il se trouve à l'autre bout de la propriété de Mme S. C. avant le mois de novembre 2018,
- une poule s'étant noyée alors que Monsieur B., son gérant, était parti en congé estival au cours de l'été 2018, elle a débarrassé cette poule crevée attaquée par les mouches dès le retour de congé de son gérant,
- suite à une mise en demeure du conseil de Mme S. C. du 29 octobre 2018, elle a débarrassé la plupart des matériaux gênant sa voisine et a entreposé les matériaux restants sur des palettes et sous des bâches ; Mme S. C. participe en outre à ce qu'elle qualifie de dépotoir, jetant des peaux d'orange et des coquilles d'huîtres sur la propriété de la société ; enfin, les difficultés rencontrées par Mme S. C. pour vendre sa propriété ne résulte pas des troubles du voisinage qu'elle lui impute mais du prix de vente de cette propriété sans commune mesure avec le prix du marché,

- elle a mis fin au trouble de voisinage qui lui est reproché avant la saisine du tribunal d'instance de Roanne, de telle sorte qu'elle a été condamnée à tort au titre de ce trouble.

Mme S. C. réplique que :

- au printemps 2017, la SCI 3 B a installé un poulailler en limite de propriété, à côté de sa terrasse et de sa piscine, de telle sorte qu'elle retrouvait régulièrement des canards dans sa piscine ainsi que des déjections dans l'eau et sur les abords de la piscine,

- à la suite d'une mise en demeure du 7 juillet 2017, la SCI 3 B a réglé le problème des canards mais n'a rien fait en ce qui concerne le poulailler à l'origine de nuisances visuelles, sonores et olfactives,

- à la suite de ses démarches amiables et d'une lettre recommandée du 29 octobre 2018 restées infructueuses, elle a été contrainte de saisir le tribunal d'instance de Roanne en mars 2019 afin de faire cesser ces troubles anormaux du voisinage, lesquels atteignent leur paroxysme avec les beaux jours,

- la SCI 3 B n'a toujours pas déplacé le poulailler en limite de propriété, ayant seulement procédé à la clôture des poules, ce qui n'a aucune incidence sur le trouble du voisinage subi ; la SCI 3 B n'a pas non plus déplacé l'amas de détritiques ou mis fin à celui-ci, amas auquel elle conteste avoir participé; sa terrasse et sa piscine surplombant la propriété de la SCI 3 B, elle continue de subir des nuisances du fait de la propriété voisine,

- les troubles considérés lui cause un préjudice d'autant plus important qu'ils gênent la vente de son bien immobilier.

Il ressort d'un procès-verbal de constat établi le 26 juin 2018 par Maître T., huissier de justice, à la demande de Mme S. C., que :

- le terrain où se trouve la terrasse-piscine de Mme S. C. est séparé de la propriété de la SCI 3, située en contrebas, par un muret de clôture, surmonté d'un grillage,

- au fond du terrain de Mme S. C., il existe sur la propriété de la SCI 3 B un enclos bordé par une clôture grillagée tordue, en mauvais état, où se trouvent au moins 16 poules, un poulailler constitué de diverses planches en bois, des tas de tuiles, une échelle, des rouleaux de grillage,

- à proximité de la piscine, un passage existe entre le muret de clôture de Mme S. C. et une clôture parallèle grillagée située sur le terrain de la SCI 3 B; en dehors de ce passage, se trouvent sur le terrain de la SCI 3 B des tas de tuiles plus ou moins éboulés, des tôles, des tas de bois,

- au niveau de la haie d'arbustes, située à proximité de l'escalier pour aller à la piscine, des palettes en bois font office de séparation entre le muret de clôture de Mme S. C. et la clôture grillagée de la SCI 3 B et donnent sur une zone appartenant à la société, où se trouvent de vieux tapis, du plastique ainsi que des poules et un coq,

- avant la haie d'arbustes, près de la maison d'habitation de Mme S. C., se trouvent sur la propriété de la SCI 3 B des cages à lapins délabrées, un enclos avec des bâches en vrac au sol, des poules dont une morte attaquée par les mouches dans un grand et haut bac en plastique bleu rempli d'eau verdâtre.

Par courrier du 29 octobre 2018, Mme S. C. s'est plainte des troubles du voisinage suivants :

- présence d'un poulailler à proximité de sa propriété et de sa piscine générant des nuisances sonores et olfactives,
- proximité d'un tonneau d'eau avec la présence de poules crevées attirant les mouches,
- présence de tas de bois et de débris attirant les vipères et générant une nuisance visuelle,

et a demandé à la SCI 3 B de faire cesser ces troubles dans les 10 jours de la réception du courrier en :

- déplaçant le poulailler ailleurs qu'à proximité de sa piscine,
- nettoyant la parcelle de la société et en supprimant les tas de bois, palettes et vieux tapis visibles de sa parcelle.

La SCI 3 B, qui ne conteste pas la teneur du procès-verbal de constat du 26 juin 2018, soutient avoir remédié dès novembre 2018 aux troubles du voisinage dont Mme S. C. se plaint.

Les photographies datées du 8 novembre 2018 de même que l'attestation trop imprécise de Mme M. ne prouvent pas que la SCI 3 B a déplacé le poulailler à la fin de l'année 2018 à un autre endroit que celui mentionné par Maître T.. Il en est de même du procès-verbal de constat établi le 16 juillet 2019 par Maître R., huissier de justice, à la demande de la SCI 3 B, lequel constat ne fait pas état du lieu où se trouve le poulailler. Toutefois, il ressort de ce procès-verbal que l'enclos où sont les cages à lapin est désormais vide de tout animal. Par ailleurs, les parties sont d'accord pour reconnaître que la SCI 3 B a procédé à la clôture du poulailler. Les poules ne peuvent donc plus emprunter le passage situé immédiatement à côté de la piscine de Mme S. C..

Les témoignages quant aux nuisances olfactives et sonores générées par les poules de la SCI 3 B étant antérieurs au 16 juillet 2019 ou non datés, Mme S. C. ne prouve pas la persistance de celles-ci depuis cette date. En outre, Maître T. n'a pas indiqué avoir constaté personnellement ces nuisances sonores et olfactives. Enfin, la maison d'habitation de Mme S. C. est située dans un environnement rural. Aussi, Mme S. C. ne démontre pas subir un dommage excédant les inconvénients normaux du voisinage du fait de la présence du poulailler de la SCI 3 B.

Les photographies contenues dans le procès-verbal de constat d'huissier du 26 juin 2018 font apparaître que les différents matériaux entreposés sur le terrain de la SCI 3 B à proximité de la terrasse-piscine de Mme S. C. ne sont pas très nombreux au regard de la surface de ce terrain. En outre, ces objets, consistant principalement en des matériaux de construction, ne sont pas constitutifs d'un tas de débris. Enfin, il ressort du procès-verbal de constat du 16 juillet 2019 que les objets litigieux sont désormais posés sur des palettes et dissimulés pour la plupart sous des bâches. Les attestations de deux agents immobiliers quant au manque d'entretien du terrain de la SCI 3 B et à l'effet négatif en résultant pour de potentiels acquéreurs du bien immobilier de Mme S. C. ne remplissent pas les conditions de forme prévues par l'article 202 du code de procédure civile et sont trop imprécises pour prouver que cette dernière subit un dommage esthétique excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'absence de trouble anormal du voisinage établi par Mme S. C., celle-ci sera déboutée de sa demande afin de voir ordonner sous astreinte le déplacement du poulailler, du parcours des

poules et du tas de détritux en limite de propriété opposée de la SCI 3 B. Le jugement sera infirmé sur ce point.

sur l'élagage :

Aux termes de l'article 673 du code civil, celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper.

La SCI 3 B fait valoir qu'elle a procédé à l'élagage de ses végétaux bien avant le jugement déféré.

Mme S. C. réplique que des branches de cerisiers ainsi que de divers épineux et noyers sauvages plantés dans la propriété de la SCI 3 B continuent de dépasser sur son terrain.

Le procès-verbal de constat d'huissier du 26 juin 2018 mentionne que dans l'enclos où se trouve le poulailler, les branches d'un noyer et d'un épineux à proximité de ce noyer débordent sur la propriété de Mme S. C.. Or, le procès-verbal de constat d'huissier de justice du 16 juillet 2019 produit par la SCI 3 B est trop imprécis pour établir que celle-ci a coupé les branches considérées. En outre, ce procès-verbal fait état du dépassement sur la propriété de Mme S. C. d'autres végétaux appartenant à la SCI 3 B, à savoir les extrémités de branches de thuyas le long de la façade de la maison S.-C., plus au sud, à l'extrémité du bâtiment de la SCI 3 B quelques tiges de glycine et plus au sud, en contrebas du mur qui correspond à la piscine, les extrémités d'une dizaine de branches en hauteur d'un cerisier.

Il convient donc d'ordonner à la SCI 3 B de procéder à la coupe de toutes les branches des végétaux dépassant sur la propriété de Mme S. C. dans le délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt, et passé ce délai sous astreinte de 20 euros par mois pendant une durée de six mois. Le jugement sera infirmé sur ce point.

sur les dommages et intérêts :

Les seules pièces versées aux débats ne prouvent pas que Mme S. C. a été victime de troubles anormaux du voisinage de la part de la SCI 3 B du fait du poulailler, du parcours des poules et d'un tas de détritux. En revanche, la SCI 3 B ne respecte pas depuis le 26 juin 2018 son obligation d'élagage à l'égard de Mme S. C.. La SCI 3 B sera condamnée à payer à Mme S. C. la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral.

Compte tenu de la solution apportée au litige, le jugement sera confirmé quant aux dépens et à l'article 700 du code de procédure civile. La SCI 3 B, partie perdante pour partie dans le cadre de son recours, sera condamnée aux dépens d'appel. Toutefois, l'équité ne commande pas d'allouer à Mme S. C. une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme le jugement en ses dispositions relatives à l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens;

L'infirmé pour le surplus;

STATUANT A NOUVEAU,

Déboute Mme S. C. de sa demande afin de voir ordonner sous astreinte à la SCI 3 B de procéder au déplacement du poulailler, du parcours des poules et du tas de détritrus en limite opposée de la propriété de la SCI 3 B;

Condamne la SCI 3 B à procéder dans le délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision à la coupe de toutes les branches qui avancent sur la propriété de Mme S. C., et passé ce délai, sous astreinte de 20 euros par jour de retard, pendant une durée de six mois;

Rappelle que Mme S. C. devra, en tant que de besoin, laisser l'accès à sa propriété pour permettre l'élagage ordonné;

Condamne la SCI 3 B aux dépens d'appel;

Déboute Mme S. C. de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel;

Rejette le surplus des demandes.