

Cour d'appel, Dijon, 1re chambre civile, 10 Octobre 2017 – n° 15/00941

Cour d'appel

Dijon
1re chambre civile

10 Octobre 2017
Répertoire Général : 15/00941

X / Y

Contentieux Judiciaire

DLP/SC
Jésus P.-C.
Armel P.-C. née E.
C/
Pierre B.
Lucette P. épouse B.
expédition et copie exécutoire
délivrées aux avocats le
COUR D'APPEL DE DIJON
1re chambre civile
ARRÊT DU 10 OCTOBRE 2017
RÉPERTOIRE GÉNÉRAL N°15/00941
MINUTE N°
Décision déferée à la Cour : jugement du 12 mars 2015
rendu par le tribunal de grande instance de Chaumont - RG : 13/01307
APPELANTS :
Monsieur Jésus P.-C.
né le 16 Février 1963 à [...]
[...]
[...]
Madame Armel P.-C. née E.
née le 13 Janvier 1967 à [...]
[...]
[...]
Représentés par Me Sylvie C. de la SCP C.-M., avocat au barreau de HAUTE-MARNE
INTIMÉS :
Monsieur Pierre B.
né le 28 Octobre 1936 à [...]
[...]
[...]
Madame Lucette P. épouse B.
née le 27 Juin 1935 à [...]
[...]
[...]
Représentés par Me Jean-Philippe M., avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 87

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 juin 2017 en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant Sophie DUMURGIER, Conseiller, et Delphine LAVERGNE-PILLOT, Conseiller, ayant fait le rapport sur désignation du président. Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries lors du délibéré, la cour étant alors composée de :

Michel PETIT, Président de chambre,
Sophie DUMURGIER, Conseiller,
Delphine LAVERGNE-PILLOT, Conseiller,
qui en ont délibéré.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Aurore VUILLEMOT,

DÉBATS : l'affaire a été mise en délibéré au 10 Octobre 2017,

ARRÊT : rendu contradictoirement,

PRONONCÉ : publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

SIGNÉ : par Michel PETIT, Président de chambre, et par Aurore VUILLEMOT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS CONSTANTS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS

Monsieur Pierre B. et son épouse Madame Lucette P. ont fait l'acquisition d'une maison d'habitation située dans un lotissement [...] en 1964. Ledit lotissement a été créé à la fin des années 1950.

Dans le courant du mois de juin 2013, Monsieur Jésus P.-C. et son épouse Madame Armel E. ont fait construire un dispositif scellé au sol, de 12 mètres carrés de surface et d'une hauteur de 5 mètres 42, destiné à la publicité.

Monsieur et Madame B. ont déploré l'installation de ce panneau publicitaire qui, compte tenu de sa taille, était visible depuis l'intérieur de leur domicile.

Sollicitant le retrait du dit panneau, Monsieur et Madame B. ont, par acte du 9 décembre 2013, fait assigner Monsieur et Madame P.-C. devant le tribunal de grande instance de Chaumont.

Dans leurs ultimes conclusions, ils ont demandé au tribunal de :

- condamner Monsieur et Madame P.-C. à retirer l'enseigne publicitaire installée sur leur terrain et ce, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous astreinte de 200 euros par jour de retard,

- condamner les époux P.-C. à leur payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouter Monsieur et Madame P.-C. de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts.

Par jugement en date du 12 mars 2015, rectifié suivant ordonnances des 23 avril et 21 mai 2015, le tribunal de grande instance de Chaumont a :

- condamné in solidum Monsieur Jésus P.-C. et Madame Armel E. à retirer l'enseigne publicitaire installée sur leur terrain et ce, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous astreinte de 200 euros par jour de retard passé ce délai, courant pendant un an,

- condamné in solidum Monsieur Jésus P.-C. et Madame Armel E. à payer à Monsieur Pierre B. et Madame Lucette P. épouse B. la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté Monsieur Jésus P.-C. et Madame Armel E. de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts,

- condamné in solidum Monsieur Jésus P.-C. et Madame Armel E. aux dépens.

Le tribunal a appliqué les règles du code de l'urbanisme et a considéré que le règlement du lotissement publié au bureau des hypothèques en juillet 1971 était devenu caduc suite à la publication du plan local d'urbanisme de la ville de Chaumont publié après délibération du conseil municipal du 21 octobre 2010 ; que cependant, dans les relations entre colotis, le cahier des charges initial restait applicable, comme document contractuel privé, à l'ensemble du lotissement et qu'il s'imposait aux colotis, nonobstant toute règle d'urbanisme contraire. Le tribunal a ainsi jugé que l'article 15 du cahier des charges qui interdisait de louer ou sous-louer pour publicité ou affichage tout ou partie du terrain ou des constructions était opposable aux propriétaires concernés.

Par déclaration enregistrée au greffe de la cour d'appel de Dijon le 3 juin 2015, Monsieur et Madame P.-C. ont relevé appel de cette décision.

Dans le dernier état de leurs conclusions notifiées par voie électronique le 27 août 2015, ils demandent à la cour de :

- les dire recevables et bien fondés en leur appel du jugement rendu le 12 mars 2015 et rectifié par ordonnances du président du tribunal de grande instance des 23 avril 2015 et 21 mai 2015,

Y faisant droit,

Statuant à nouveau,

- débouter purement et simplement Monsieur et Madame B. de leur demande tendant à leur voir enjoindre de retirer le panneau publicitaire qu'ils ont installé sur leur terrain,

- faire droit à leur demande reconventionnelle et condamner Monsieur et Madame B. à leur payer une somme de 3 000 euros pour procédure abusive, outre une somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, pour les frais de défense exposés en première instance et appel, ainsi qu'aux dépens.

Par leurs dernières écritures notifiées par voie électronique le 9 octobre 2015, Monsieur et Madame B. demandent à la cour de :

Vu les articles 1134 et 1143 du code civil,

- déclarer l'appel des époux P.-C. recevable mais mal fondé,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les époux P.-C. à retirer l'enseigne publicitaire et ce dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement et ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard, ainsi qu'à la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Y ajoutant,

- condamner solidairement Monsieur et Madame P.-C. à leur verser la somme de 2 000 euros à titre de réparation du préjudice de jouissance subi,

- condamner solidairement Monsieur et Madame P.-C. à leur verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure d'appel,

- condamner Monsieur et Madame P.-C. aux entiers dépens.

En application des articles 455 et 634 du code de procédure civile, la cour se réfère, pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, à leurs dernières conclusions sus-visées.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 16 mars 2017.

MOTIFS DE LA DÉCISION

SUR LE RETRAIT DE L'ENSEIGNE PUBLICITAIRE

Attendu que Monsieur et Madame P.-C. font valoir que le droit de l'affichage est régi par les seules dispositions du code de l'environnement et que le cahier des charges qui serait un document administratif, et non pas un document privé, ne peut déroger aux règles d'ordre public du dit code ; qu'il n'a donc pas vocation à régir le droit de l'affichage publicitaire et ne leur est pas applicable ; qu'ils ajoutent qu'en vertu de l'article R. 425-29 du code de l'urbanisme, l'implantation d'un dispositif publicitaire est expressément dispensée de la déclaration préalable au sens du code de l'urbanisme ou du permis de construire et que les dispositions du droit de l'environnement ont, en l'espèce, été respectées ; qu'ils n'ont donc commis aucun abus de droit ni violé aucune règle légale de sorte qu'il ne peut leur être interdit d'apposer sur leur propriété le dispositif en question ;

qu'à titre subsidiaire, s'il doit être considéré que les règles d'urbanisme s'appliquent, les époux P.-C.

soutiennent que l'article 15 du cahier des charges est devenu caduc par l'adoption à l'unanimité du plan local d'urbanisme en 2010 et qu'il ne peut leur être opposé ; qu'ils ajoutent que les époux B. ne démontrent pas qu'ils ont effectué une démarche aux fins de maintien de l'application de cet arrêté de lotissement, comme le prévoit l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, et que le délai de dix ans est en tout état de cause expiré ; qu'ils estiment encore que l'article L. 442-9 alinéa 3 du code de l'urbanisme est inapplicable en ce qu'il fait référence aux rapports entre colotis dans le mode de gestion des parties communes et non à la possibilité pour chaque leur acquisition du 5 juillet 2011 lequel n'y fait, de surcroît, aucunement référence ; qu'ils terminent en indiquant que Monsieur et Madame B. n'établissent pas que la vue depuis leur fenêtre de cuisine serait disgraciée par l'installation litigieuse ;

que Monsieur et Madame B. répliquent que le présent contentieux doit être réglé par les règles internes du lotissement et que leur action ne concerne pas le règlement du lotissement qui peut, en effet, être atteint par la caducité, mais la méconnaissance par les appelants du cahier des charges, document contractuel privé, qui ne peut être atteint par la caducité de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ; qu'ils soulignent que le cahier des charges a été publié au bureau des hypothèques de sorte qu'il est opposable aux acquéreurs successifs, même si leur titre de propriété omet d'en parler ; qu'ainsi, ils se prévalent de l'article 15 de ce

document qui interdit tout affichage publicitaire sur tout ou partie du terrain ou des constructions et qui justifie la destruction du panneau litigieux ; qu'ils ajoutent que la violation du cahier des charges doit être sanctionnée même en l'absence de préjudice ;

Attendu qu'il est patent que le droit de l'affichage publicitaire est régi par les dispositions des articles L. 581-1 et suivants et R. 581-1 et suivant du code de l'environnement et que Monsieur et Madame P.-C. ont respecté le dispositif d'implantation de ce type de panneaux en soumettant leur demande auprès des services compétents et en régularisant un contrat de location d'emplacement publicitaire ; qu'ils ont régulièrement déposé les documents visés par les articles L. 581-6 du dit code relatifs au régime de la déclaration préalable ;

que pour autant, et nonobstant ce respect des règles du code de l'environnement, Monsieur et Madame B. restent fondés à se prévaloir du cahier des charges du lotissement et, notamment, de son article 15 qui dispose qu' 'il est interdit de louer ou de sous louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions' ;

que les appelants opèrent une confusion entre le règlement de lotissement et le cahier des charges, le premier, approuvé par l'autorité administrative, ayant valeur réglementaire, et le second consistant en un contrat de droit privé qui s'impose à tous les habitants du lotissement aux fins d'organiser les règles de la vie collective ; que le cahier des charges définit les droits et obligations de chacun et ne devient pas caduc au bout de 10 ans, contrairement au règlement de lotissement qui le devient en vertu de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme lequel dispose que :

'Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ; que toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique ; que les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes' ;

que le cahier des charges n'est pas davantage soumis aux dispositions de l'article R. 442-24 du code de l'environnement aux termes duquel :

'Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur ; que cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie' ;

que Monsieur et Madame P.-C. ne sauraient donc se prévaloir des dispositions des articles précités pour voir écarter l'application de l'article 15 du cahier des charges qui demeure en vigueur au-delà du délai de 10 ans, étant relevé qu'un tel document intègre fréquemment des règles d'urbanisme ; qu'en l'occurrence, le libellé de l'article 15 traduit la volonté des propriétaires de protéger leur vue depuis leur immeuble, chacun devant s'y conformer ; que le cahier des charges est de surcroît opposable aux acquéreurs, même s'il ne figure pas dans leur titre de propriété, dès lors qu'il a fait l'objet de la publicité foncière permettant aux intéressés de s'y référer ; qu'en l'occurrence, Monsieur et Madame B. établissent que le cahier des charges du lotissement a été régulièrement publié au bureau des hypothèques sous la référence volume 2642 n°1 le 19 juin 1959 ; qu'il s'applique donc à tous les colotis, même s'il se rapporte à la possibilité pour chaque propriétaire d'utiliser sa partie privative ;

que, de plus, les conditions de délivrance des autorisations administratives ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis résultant du cahier des charges du lotissement ; qu'à cet égard le premier juge a à bon droit rappelé que les autorisations administratives sont toujours délivrées sous réserve du droit des tiers et qu'elles ne sauraient leur préjudicier ; que les appelants ne peuvent donc exciper des dispositions d'ordre public du code de l'environnement pour s'opposer à la demande adverse, comme l'a d'ailleurs précisé le Préfet de la Haute Marne dans son courrier du 2 septembre 2013 adressé à Monsieur B. ;

qu'enfin, la violation du cahier des charges doit être sanctionnée même en l'absence de préjudice ;

Attendu qu'il s'ensuit que l'action des époux B. fondée sur la violation du cahier des charges, qui apparaît manifeste, est parfaitement fondée, tout dispositif publicitaire édifié en violation de ce document devant être

détruit ou retiré, même s'il a été régulièrement autorisé par l'autorité administrative, dans le respect des dispositions du code de l'environnement ;
qu'en conséquence, le jugement querellé sera confirmé en ce qu'il a condamné in solidum Monsieur Jésus P.-C. et Madame Armel E. à retirer l'enseigne publicitaire installée sur leur terrain et ce, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement intervenu, sous astreinte de 200 euros par jour de retard passé ce délai, courant pendant un an ;

SUR LA DEMANDE INDEMNITAIRE

Attendu qu'il est constant que dans l'hypothèse où le demandeur du retrait d'un panneau publicitaire établit l'existence d'un préjudice, il peut obtenir, outre la démolition, des dommages et intérêts ;
qu'en l'espèce, la présence de l'enseigne publicitaire sur le terrain de Monsieur et Madame P.-C. entraîne un préjudice de vue incontestable pour les époux B., comme en témoigne notamment la photographie qu'il produise aux débats, prise depuis leur véranda cuisine ;
qu'il n'apparaît pas que ce panneau, grand et disgracieux, ait déjà été retiré de sorte que le préjudice des intimés court depuis l'installation du dispositif en 2013 jusqu'à ce jour ;
que Monsieur et Madame B. sont donc fondés en leur demande de dommages et intérêts qui sera évaluée à la somme réclamée de 2 000 euros ;

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

Attendu que la décision critiquée sera confirmée en ce qu'elle a débouté les époux P.-C. de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ainsi qu'en ses dispositions relatives à l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ;
que Monsieur et Madame P.-C., qui sont à l'origine d'un appel non fondé, doivent prendre en charge, in solidum, les entiers dépens d'appel et payer en équité à Monsieur et Madame B. une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais d'avocat engagés devant la cour ;

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Déboute Monsieur et Madame P.-C. de leur appel,

Y ajoutant,

Condamne in solidum Monsieur et Madame P.-C. à payer à Monsieur et Madame B. la somme de 2 000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance,

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum Monsieur et Madame P.-C. à payer complémentaiement en cause d'appel à Monsieur et Madame B. la somme de 1 500 euros ; les déboute de leur demande à ce titre,

Les condamne encore in solidum aux entiers dépens d'appel.

Le greffier Le président,

Décision(s) antérieure(s)

▣ tribunal de grande instance Chaumont 12 Mars 2015 13/01307