

COUR D'APPEL de CHAMBERY

2ème Chambre

Arrêt du Jeudi 18 Septembre 2014

RG : 13/01772

GB/MFM

Décision déferée à la Cour : Jugement du Tribunal de Grande Instance
d'ANNECY en date du 20 Juin 2013, RG 13/00107

Appelante**Mme Nicole D**

assistée de Maître

, avocat au barreau de CHAMBERY

Intimée**SCI**

assistée de Maître

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 17 juin 2014 avec l'assistance
de Madame , Greffier,

Et lors du délibéré, par :

FAITS et PROCÉDURE

La SCI _____ à Annecy le Vieux d'un terrain figurant au cadastre sous le n° _____ supportant une maison d'habitation, jouxtant la parcelle _____ qui est la propriété de Mme Nicole Dellamonica supportant également une maison d'habitation.

Pour établir par commodité une desserte conjointe de leurs lots, ils ont rédigé un protocole d'accord courant 1989, créant un accès unique de 5 mètres, depuis l'aire de retournement de l'allée _____, empruntant successivement la parcelle _____ puis la parcelle _____ et enfin la parcelle _____ à nouveau, pour desservir les garages des deux habitations. Un dispositif de recueil des eaux pluviales était également défini.

Mme Nicole D _____ a déposé en mairie une déclaration de travaux le 28 août 2012 pour la création de deux portails et le remblaiement de son terrain.

La SCI _____ a d'abord saisi le juge des référés, pour s'opposer à ces travaux qu'elle juge contraires au protocole et par ordonnance du 21 janvier 2013, celui-ci a estimé ne pas pouvoir trancher en raison de contestations sérieuses et de l'absence de trouble manifestement illicite mais il a renvoyé les parties au fond, donnant acte à Mme D _____ de son engagement de ne pas entreprendre les travaux autorisés avant décision du tribunal.

Par jugement du 20 juin 2013, le tribunal de grande instance d'Annecy, rejetant diverses fins de non recevoir, a jugé que le protocole avait valeur d'acte constitutif de servitude conventionnelle, a dit que Mme Nicole D _____ ne pouvait pas réaliser les travaux envisagés pour modifier l'accès à sa propriété, a rejeté sa demande reconventionnelle formée au motif de prétendus empiètements, et l'a condamnée à payer à la SCI _____ une indemnité de 3.500 € pour frais irrépétibles.

Par déclaration reçue au greffe le 26 juillet 2013, Mme Nicole D _____ a interjeté appel de ce jugement.

MOYENS ET PRETENTIONS

Vu les dernières conclusions transmises au greffe le 27 mai 2014 au nom de Mme Nicole D _____ par lesquelles elle demande à la Cour notamment de :

- *infirmier le jugement du Tribunal de Grande Instance d'ANNECY du 20 juin 2013,*

et statuant à nouveau,

- *débouter la SCI* de toutes ses demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires,
- *condamner la SCI*, à remettre les lieux dans l'état de l'acte en date de 1989 dans le mois de la signification de l'arrêt à intervenir puis sous astreinte de 150 € par jour de retard,
- *condamner la SCI* à payer à la concluante la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel et pour ces derniers accorder à Maître le droit prévu à l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Elle prétend que la parcelle CD 74 n'était pas enclavée, que l'accord de 1989 n'a pas été respecté car la SCI aurait accaparé une portion de terrain et qu'il résulterait d'une attestation de M. Jean , géomètre expert, que la situation des lieux n'est pas conforme à l'accord, la SCI ayant de fait joui à titre privatif d'une partie de la propriété D

Elle ajoute avoir un droit légitime de se clore. A l'inverse, elle reproche à la SCI un empiétement de sa clôture et d'une haie.

Elle ne conteste plus l'existence d'une servitude mais prétend que les travaux envisagés respectent l'accord de 1989 et ne portent pas atteinte au droit de passage dès lors qu'elle remettra la clef du portail le permettant.

Elle maintient sa demande reconventionnelle afin d'obtenir par une condamnation sous astreinte la remise en état des lieux suivant l'accord de 1989.

Elle s'oppose à la demande adverse d'expertise pour la création d'un nouvel accès, demande qu'elle estime sans objet dès lors qu'elle admet et respecte le droit de passage de la SCI.

Vu les dernières conclusions transmises au greffe le 26 décembre 2013 au nom de la SCI par lesquelles elle demande à la Cour notamment de :

- *confirmer le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Annecy le 20 juin 2013 en toutes ses dispositions et, par voie de conséquence, débouter Madame D. de l'ensemble de ses demandes,*
- à titre infiniment subsidiaire et si la Cour réformait le jugement :
- *condamner Madame Nicole D à payer à la SCI LA GRANDE FORME la somme de 60 000 € à titre de dommages et intérêts,*

- *accorder à la SCI . un délai de six mois pour lui permettre la création d'un accès sur son lot 19,*
- *donner acte à la SCI de ce qu'elle ne s'oppose pas à l'institution d'une mesure d'instruction que la Cour pourrait ordonner et permettant de détailler les travaux nécessaires à réaliser un nouvel accès avec les conséquences et le coût en découlant,*
- *condamner, en toute hypothèse, Madame Nicole D. à payer à la SCI. au titre de la procédure d'appel, la somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,*
- *condamner enfin Madame Monique D. aux dépens tant de première instance que d'appel, lesdits dépens étant distraits au profit de en application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.*

La SCI soutient en premier lieu que l'accord de 1989 est constitutif de servitude, ce qui n'est plus contesté depuis que l'appelante a modifié sa position.

Elle prétend respecter l'accord de 1989 et souligne que le goudronnage de la voie en une seule fois démontre l'accord des parties à l'époque pour son tracé et son implantation, ce qui est indirectement confirmé par l'absence de tout reproche à ce sujet pendant 20 ans. Elle ajoute que l'implantation des haies de chaque côté de la voie commune résulte du même accord, ainsi que l'a admis le tribunal.

Elle ajoute que l'implantation envisagée d'un portail et d'une barrière basculante aux deux extrémités de la voie, sur la propriété D contreviendrait à l'accord de 1989 dans la mesure où il rendrait moins commode un accès que les parties avaient alors voulu simplifier en créant la voie commune d'accès à leurs fonds respectifs.

Subsidiairement, elle prétend que la réalisation des travaux projetés par Mme Monique D l'obligerait de fait à créer un nouvel accès, très gênant et coûteux, pour lequel elle se dit fondée à obtenir 6 mois de délais et la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 60 000 € à titre de dommages-intérêts, notamment justifiés par des devis de travaux.

La procédure a été clôturée le 13 juin 2014.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la servitude résultant de l'accord de 1989

Attendu que les parties conviennent qu'a été signé entre elles en 1989 l'acte sous-seing privé, dépourvu de date, versé aux débats, par lequel elles s'accordent mutuellement le droit de passage sur leurs terrains respectifs suivant un plan établi sur le document ;

Attendu que les deux parties acceptent la disposition du jugement selon laquelle cet accord est constitutif d'une double servitude conventionnelle de passage, puisqu'à partir de la plate-forme de retournement, la voie commune d'accès aux deux maisons qui résultent de ce document emprunte successivement la propriété de l'une et de l'autre avec un point d'intersection défini au point de croisement d'une ligne dans l'alignement des deux auvents avec l'axe médian du chemin d'accès ;

Qu'il en résulte que les fonds respectifs des parties ont la double qualité de fonds servant et de fonds dominant ;

Sur les demandes de la SCI

La SCI _____ à la Cour de confirmer le jugement entrepris qui a notamment jugé que Mme Nicole D _____ ne pourra mettre en œuvre l'autorisation administrative obtenue par elle le 2 octobre 2012 du maire d'Annecy le vieux lui permettant de modifier l'accès à sa propriété.

Attendu qu'aux termes de l'article 701 du Code civil "le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée. Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits et celui-ci ne pourrait pas le refuser" ;

Attendu que la lettre du 2 octobre 2012 du maire de la commune d'Annecy le Vieux constate l'absence d'opposition à la déclaration préalable à la réalisation de travaux non soumis à permis de construire du 27 août 2012 ;

Attendu que le projet est ainsi décrit : «pose d'une clôture Galva simple torsion en limite de propriété/création d'un portail en bordure du rond-point à l'est (comme le sont les portails voisins) et d'un portail au nord-est tous deux à commande électrique/terrassément d'une zone de remblai permettant accès au garage en voiture qui sera modifiée/le projet d'impact pas l'environnement lointain/les réseaux ne sont pas modifiés» ;

Attendu que sont annexés à cette déclaration préalable de travaux des plans dont il résulte que la pose d'une clôture grillagée ne concerne pas l'emprise de servitude litigieuse et ne saurait en conséquence lui porter atteinte ;

Attendu que le seul terrassement prévu par la déclaration de travaux concerne une zone de remblai permettant l'accès au garage en voiture qui doit être modifiée, sur le fonds D sans que la SCI ne prétende que cela porterait atteinte à ses droits ;

Attendu qu'en définitive, seule la pose d'un portail en bordure du rond-point et d'un autre portail au nord-est, à commande électrique, sont critiqués en raison d'une possible atteinte au droit de passage de la SCI ;

Attendu qu'il résulte des plans versés aux débats, non contestés dans leur exactitude, que la pose d'un portail au nord-est pour l'accès à l'intérieur de la propriété D restreindrait la bande de roulement du passage actuel s'il était implanté conformément au plan annexé à la déclaration de travaux et qu'au contraire, il ne serait pas de nature à porter atteinte au droit de passage de la SCI s'il était implanté conformément au plan constituant la pièce numéro 14 du dossier de l'appelante établi le 13 octobre 2013 par la société d'architecture ; que cependant, la Cour n'est pas saisie par le dispositif des conclusions d'une demande à ce titre ;

Attendu que la pose d'un portail en bordure du rond-point à l'est, même avec un dispositif d'ouverture automatique et la remise de clés, est contraire à la lettre et à l'esprit de l'accord signé entre les parties en 1989, qui avait pour objet de simplifier l'accès commun aux deux propriétés pour limiter l'emprise sur chacune d'elles, en positionnant au bout de ce chemin les accès à leurs jardins respectifs ;

Attendu que la pose d'un portail au niveau du rond-point rend l'usage de cette voie d'accès commune beaucoup plus incommode, sans motif légitime dès lors que Mme D peut parfaitement clore sa propriété en retrait de la voie commune, ce qui est partiellement fait par une ancienne haie végétale sur une partie de la limite et sera en outre assuré par la pose du portail nord-est ;

Qu'en conséquence, seule la pose des portails, parmi les travaux ayant fait l'objet de la déclaration préalable, porterait atteinte au droit de servitude résultant de la convention de 1989 ;

Attendu que l'interdiction d'implanter ces portails, selon le projet prévu par la déclaration de travaux, sauvegarde le droit de passage de la SCI de sorte que la demande indemnitaire de cette dernière est sans objet ;

Sur les demandes de Mme D

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent le lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi ;

Attendu que la prétention de Mme D: de voir "Condamner la SCI à remettre les lieux dans l'état de l'acte en date de 1989 dans le mois de la signification de l'arrêt à intervenir puis sous astreinte de 150 € par jour de retard" est très imprécise, comme est assez imprécis cet acte et le plan qu'il contient, sans cotes ;

Attendu que l'avis technique émis par Mme Evelyne M le 14 octobre 2013 à la demande de l'appelante et à titre privé, n'a pas valeur d'expertise contradictoire ; qu'en outre, la méthode qui consiste par l'application d'une règle de trois, à transformer un croquis imprécis en un plan côté, pour définir l'intention des parties, est très discutable ;

Qu'ainsi, la preuve n'est pas rapportée de l'absence de respect de l'accord de 1989, alors que les parties s'accordent en outre à reconnaître que les travaux d'aménagement de la voie, son goudronnage, l'implantation des haies, datent de cette époque et n'ont jamais fait l'objet de la moindre contestation depuis lors ;

Qu'aucun autre fondement juridique n'est invoqué au soutien de cette prétention imprécise, alors qu'au surplus, s'agissant de l'implantation d'une haie, l'accord de 1989 ne prévoit aucune obligation particulière ;

Qu'en conséquence, Mme D doit être déboutée de sa demande de remise en état des lieux ;

Sur les dépens et frais irrépétibles

Attendu que Mme D qui succombe doit supporter les dépens de première instance et d'appel dont la distraction sera ordonnée par application des articles 696 et 699 du code de procédure civile ;

Qu'en équité, il y a lieu d'indemniser la SCI de ses frais irrépétibles en confirmant la condamnation de Mme D prononcée par le tribunal, sans y ajouter de condamnation supplémentaire, et ce par application de l'article 700 de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Réforme partiellement le jugement déféré,

Le confirme en ce qu'il a reconnu l'existence d'une servitude conventionnelle de passage au profit des fonds respectifs des parties résultant d'un accord sous-seing privé en 1989,

L'infirme en ce qu'il a jugé que Mme Nicole D ne pourra mettre en œuvre l'autorisation administrative obtenue par elle le 2 octobre 2012 du maire d'Ancey le Vieux lui permettant de modifier l'accès à sa propriété et statuant à nouveau de ce seul chef,

Juge que la pose d'une clôture Galva simple torsion en limite de propriété selon le plan annexé en date du 27 août 2012, les travaux de terrassement d'une zone de remblai permettant un accès au garage en voiture qui sera modifié, ne portent pas atteinte au droit de servitude de la SCI et déboute celle-ci de sa demande d'interdiction de ces travaux,

Juge que la pose des portails à commande électronique, selon le plan annexé en date du 27 août 2012 rendrait l'exercice de la servitude beaucoup plus incommode et en conséquence confirme le jugement en ce qu'il a interdit à Mme Nicole D d'y procéder,

Confirme le jugement déféré pour le sur plus, y compris ses dispositions relatives aux frais irrépétibles et aux dépens, et y ajoutant,

Déboute Mme Nicole D de sa demande de remise des lieux en l'état de 1989,

Déboute Mme Nicole D de sa demande d'indemnisation de ses frais irrépétibles exposés en cause d'appel,

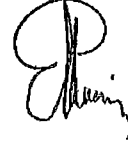
Déboute la SCI de sa demande de dommages-intérêts et de sa demande d'une indemnité complémentaire pour frais irrépétibles exposés en cause d'appel,

Condamne Mme Nicole D aux dépens d'appel et ordonne leur distraction au profit de la avocats, sur son affirmation de droit.

Ainsi prononcé publiquement le **18 septembre 2014** 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, et signé par
de Président et

Conseiller faisant fonction
, Greffier.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. L. L.', written over a horizontal line.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. L.', written over a horizontal line.

11-11-42

()

()