TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 28 OCTOBRE 2021

LV

N°2021/472

Rôle N° RG 18/18956 - N° Portalis DBVB V B7C BDNNQ

E C L

N U épouse C L

C/

X B

O G épouse B

Copie exécutoire délivrée le :

à :

SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ

SELARL LEXAVOUE BOULAN CHERFILS IMPERATORE

Sur saisine de la Cour suite à l'arrêt n°368 FS P+B+1 rendu par la Cour de Cassation en date du 23 mars 2017, enregistré sous le numéro de pourvoi A 16-11.081 qui a cassé et annulé l'arrêt rendu le 8 octobre 2015 par la 4ème Chambre A de la Cour d'Appel D'AIX EN PROVENCE, enregistré au répertoire général sous le n° 14/16199 sur appel d'un jugement du tribunal de grande instance de Grasse en date du 11 juillet 2014 enregistré au répertoire général sous le n° 10/2764.

DEMANDEURS A LA SAISINE APRES RENVOI CASSATION

Monsieur E C L, demeurant ... représenté par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau D'AIX EN PROVENCE, assisté de Me Dominique FACCIO, avocat au barreau de NICE , plaidant

Madame N U épouse C L, demeurant ... représentée par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, assistée de Me Dominique FACCIO, avocat au barreau de NICE

DEFENDEURS A LA SAISINE APRES RENVOI CASSATION

Monsieur X B demeurant ... représenté par la SELARL LEXAVOUE BOULAN CHERFILS IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, assisté de Me R K, avocat au barreau D'AIX EN PROVENCE , plaidant

Madame O G épouse B demeurant ... représentée par la SELARL LEXAVOUE BOULAN CHERFILS IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, assistée de Me R K de la SELARL IBANEZ ET ASSOCIES, avocat au barreau D'AIX EN PROVENCE , plaidant

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804 et 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14 Septembre 2021 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie Florence BRENGARD, Président, et Madame Laetitia VIGNON, Conseiller, chargés du rapport.

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Marie Florence BRENGARD, Président

Madame Sylvaine ARFINENGO, Président

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 28 Octobre 2021..

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 28 Octobre 2021.

Signé par Madame Marie Florence BRENGARD, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

****

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte du 23 octobre 1989, M. X B et Mme O G épouse B ont acquis une maison d'habitation située à VENCE, provenant de la division de la propriété de M. E C L et Mme N U épouse C L.

M. et Mme C L ont obtenu, le 08 mars 2008, un permis de construire pour la réalisation d'un nouveau bâtiment avec pergola, d'un parking en toiture et de panneaux solaires.

M. et Mme B ont formé un recours contre ce permis qui a été annulé le 30 juin 2009 par le tribunal administratif de Nice, confirmé par arrêt de la cour administrative de Marseille du 10 novembre 2011.

Ils ont poursuivi la démolition de la construction sur le fondement de l'article L 480-13 du code de l'urbanisme et, subsidiairement, l'allocation de dommages et intérêts sur le fondement des troubles anormaux du voisinage.

Par jugement du 11 juillet 2014, le tribunal de grande instance de Grasse a ordonné, sous astreinte, la démolition de la construction édifiée par les époux C L et les a condamnés au paiement d'une indemnité de 3.000 ' au titre des frais irrépétibles.

Par arrêt du 08 octobre 2015, rectifié par arrêt du 15 décembre 2015, la cour d'appel d'Aix en Provence a confirmé le jugement déféré, tout en portant de trois mois à un an le délai à l'issue duquel M. et Mme C L devront avoir procédé à la démolition.

La Cour de cassation, par arrêt du 23 mars 2017, a cassé et annulé, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 08 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix en Provence aux motifs que:

' Vu l'article L 480-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2015-990 du 06 août 2015;

Attendu selon les arrêts attaqués, que, propriétaires d'une maison et d'un terrain attenant, M. et Mme C L ont obtenu, le 08 mars 2008, un permis de construire pour la réalisation d'un nouveau bâtiment avec pergola, d'un parking en toiture et de panneaux solaires; que M. et Mme B, propriétaires du fonds voisin, ont formé un recours contre ce permis qui a été annulé par la juridiction administrative, et ont poursuivi la démolition de la construction sur le fondement de l'article L 480-13 du code de l'urbanisme et, subsidiairement, l'allocation de dommages et intérêts sur le fondement des troubles anormaux du voisinage;

Attendu que pour accueillir la demande de démolition, l'arrêt retient que le permis de construire a été annulé par la juridiction administrative dès lors qu'il ne respectait pas les dispositions du plan

d'occupation des sols relatives à la hauteur des constructions et que la violation de la règle d'urbanisme est à l'origine du préjudice subi par M. et Mme B;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles et en cours au moment où elle entre en vigueur, même lorsque semblable situation fait l'objet d'une instance judiciaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé; '

M. et Mme C L ont formalisé une déclaration de saisine de la cour de céans, cour de renvoi.

Par arrêt du 29 novembre 2018, l'affaire a fait l'objet d'un retrait du rôle.

Elle a fait l'objet d'un rétablissement à la demande du conseil des époux B en date du 03 décembre 2018.

Aux termes de leurs dernières conclusions déposées et notifiées le 02 septembre 2021, M. D Q M i n i q u e C R O L Y L A B O U R D E T T E e t M m e M J Y I è l e R O Y é p o u s e C R O L Y LABOURDETTE demandent à la cour de :

- réformer le jugement rendu le 11 juillet 2014,

- débouter les époux B de leur demande principale en démolition de la construction litigieuse,

- les débouter de leur demande subsidiaire de dommages et intérêts,

- les condamner au paiement de la somme de 3.000 ' sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

A titre principal, ils soutiennent que la condamnation à la démolition de leur construction prononcée par le tribunal ne peut qu'être réformée en rappelant qu'une telle demande doit s'apprécier au visa de l'article L 480-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 06 août 2015 puis par la loi du 27 janvier 2017 et que désormais lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, elle ne peut faire l'objet d'une démolition que si deux conditions cumulatives sont réunies:

- d'une part, et comme sous l'empire de l'ancien texte, le permis de construire doit avoir été préalablement annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative,

- d'autre part, la construction litigieuse doit avoir été édifiée dans l'un des secteurs limitativement énumérés par le texte.

Ils rappellent, à ce titre, que leur construction a bien été édifiée conformément au permis de construire qui leur a été octroyé le 08 mars 2008, lequel a été annulé en raison de la violation d'une seule règle d'urbanisme, à savoir le dépassement de hauteur.

Ils soutiennent que la construction querellée n'est pas située dans une des zones limitativement énumérées par l'article L 480-13 du code de l'urbanisme, rendant la demande en démolition nécessairement irrecevable:

- ladite construction n'est pas située dans les abords des monuments historiques prévues aux articles L 621-30 et L 621-31 du code de l'urbanisme:

* en l'absence de périmètre de protection visé par l'arrêté préfectoral du 14 décembre 1989, la protection du code de l'urbanisme ne s'applique qu'en cas de visibilité de l'immeuble depuis le monument historique, ou encore en cas de co visibilité de l'immeuble et du monument historique, et situé à moins de 500 mètres de ce dernier,

* les époux B ne font la preuve ni de l'un, ni de l'autre, d'autant que l'avis du Service Départemental de l'Architecture du 17 janvier 2008 joint au permis de construire précise que le projet est hors champ de visibilité, de sorte que le projet ne s'inscrit pas dans le secteur protégé des abords des monuments historiques,

- la construction n'est pas davantage située dans une zone qui figurent dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) dès qu'elles répondent à la définition qu'en donnent les 1° et 2°du II de l'article L 562-1 du code de l'environnement, à savoir lorsque le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions nouvelles et d'étendre les constructions existantes y est limité ou supprimé:

* en l'espèce, s'il n'est pas contestable que la commune de Vence est soumise à un PPRIF (PPR Incendie de Forêt), leur terrain se situe en zone bleu clair soit une zone B2 de danger faible,

* il ressort du PPRIF approuvé le 24 octobre 2016 modifié le 26 mai 2021 que, dans la zone susvisée, sont autorisées sans condition les annexes, ce qui est le cas de leur construction qui a été qualifiée comme telle par le juge administratif,

* la seule condition que la construction se situe sur un terrain visé par un PPR au sens de l'article L 562-1 du code de l'environnement ne suffit pas à la rendre éligible à la démolition

* quels qu'aient pu être les débats parlementaires, seul le texte de loi en vigueur a vocation à s'appliquer, d'autant ces débats démontrent au contraire la volonté du législateur de limiter très strictement l'action en démolition aux zones particulières fragiles et sensibles.

En tout état de cause, ils rappellent que la demande en démolition suppose également la démonstration par les époux B de l'existence d'un préjudice personnel, certain, sérieux, en relation directe avec l'infraction d'urbanisme et non avec la seule présence d'une construction dont le permis a été annulé et qu'une telle condition de fond fait manifestement défaut en l'espèce:

- l'infraction retenue par le juge administratif pour annuler le permis réside uniquement dans la violation de l'article UD 10 du plan d'occupation des sols de la commune de Vence qui limite la hauteur des annexes,

- seul le préjudice directement lié au dépassement doit être sanctionné et le jugement entrepris est hautement critiquable sur ce point puisqu'il retient également une violation de l'article UD 7 du POS imposant d'une distance d'au moins 5 mètres de la limite séparative alors que cette distance n'est pas imposée par les annexes des constructions principales,

- en l'espèce, seule la pergola dépasse la hauteur autorisée,

- le rapport de l'expert Z dont se prévalent les consorts B ne donne pas les éléments qui permettraient de déterminer quels sont les chefs de préjudice directement liés à l'infraction ayant justifié l'annulation du permis de construire,

- pour leur part, ils communiquent deux rapports d'expertise qui établissement que les chefs de préjudice allégués, ni le quantum réclamé pour chacun d'eux ne réunissent les conditions exigées par la jurisprudence pour motiver la démolition:

* la perte d'ensoleillement ou de luminosité: la hauteur de la construction n'a aucun impact sur l'ensoleillement et la luminosité du fonds B compte tenu des transparences créées, de la présence à l'Ouest de leur maison édifié à la même hauteur de l'abri voiture et en avant de 5 m au Sud, étant souligné que seule l'annexe, construite par les époux B sans autorisation administrative est très partiellement et légèrement impactée,

* la création de vues directes: la vue dominante depuis leur propriété sur le fonds voisin avant les travaux depuis l'emplacement de la construction litigieuse préexistait, de même depuis la terrasse de leur maison, ils ont toujours eu une vue dominante et plongeante sur la propriété B sans qu'il soit nécessaire de se positionner au niveau de l'abri voiture et la construction querellée n'occasionne donc aucune nuisances nouvelles pour leurs voisins,

* les nuisances sonores et gaz d'échappement, non établies, résultent selon les consorts B de l'implantation du bâtiment qui n'a été sanctionnée par la juridiction administrative,

- la sécurité et l'esthétique du bâtiment sont sans lien avec la violation de la règle d'urbanisme retenue,

- la perte de valeur du fonds B n'est pas justifiée.

Ils s'opposent, au regard des développements qui précèdent, à la demande subsidiaire présentée par les intimés tendant à l'allocation de dommages et intérêts sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage en relevant de surcroît que ces derniers sont d'autant plus malvenus d'invoquer ders nuisances concernant leur habitation dont une grande partie a été édifiée sans autorisation administratives et sans respecter ni les règles d'urbanisme, ni les servitudes légales. Ils ajoutent que ces derniers:

- avaient accepté l'existence des troubles dont ils se plaignent dès leur acquisition ainsi qu'il en résulte des mention contenues dans leur acte de vente,

- la configuration des lieux et l'environnement excluent que les prétendus troubles soient qualifiés d'excessifs, la densité de la construction autorisée étant, au regard du PLU de la commune, très importante.

M. X B et Mme O G épouse B , suivant leurs dernières conclusions déposées et notifiées le 30 août 2021, demandent à la cour de :

A titre principal,

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris,

- débouter en conséquence l'ensemble des prétentions des appelants,

- ordonner l'exécution provisoire,

A titre subsidiaire,

- condamner les époux C L à leur verser la somme de 365.000 ' à titre de dommages et intérêts sur le fondement du trouble anormal de voisinage,

En tout état de cause,

- condamner les époux C L à leur rembourser, sur justificatifs, les frais de l'huissier qui pourra être appelé à exécuter toute décision concourant au remboursement des sommes versées et à son indemnisation, dans les limites des sommes versées à cet huissier au titre du droit de recouvrement de l'article 10 du décret du 12 décembre 1996,

- condamner les époux C L à leur verser la somme de 10.000 ' au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Ils concluent à la confirmation de la démolition de la construction édifiée par les époux C L et soutiennent que leur action au visa des dispositions de l'article L 480-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi du 06 août 2015 est parfaitement recevable au cas d'espèce dès lors qu'en premier lieu il est incontestable le permis de construire qui leur avait été accordée a fait l'objet d'une annulation pour excès de pouvoir, la juridiction administrative ayant définitivement sanctionné une

violation des règles d'urbanisme en motivant ses décisions sur les dispositions des articles UD 10 mais aussi UD 7 du POS de Vence, les dispositions de ce dernier article imposant une distance d'au moins 5 mètres de la limite séparative étant citées in extenso par la cour d'appel. Ils en tirent pour conséquence que contrairement aux affirmations adverses, la méconnaissance de l'article UD 7 relatif à l'implantation des construction en limite de propriété a été sanctionnée et non uniquement la violation de la hauteur.

Ils font valoir que la construction querellée est bien située dans l'une des zones expressément mentionnée par l'article L 480-13 du code de l'urbanisme à double titre:

- le projet réalisé par les appelants est couvert par une zone d'un Plan de Prévention des Risques (PPR):

* il ressort des débats parlementaires qu'il n'a jamais été question de restreindre à l'intérieur d'une telle zone, l'application de la nouvelle rédaction de l'article susvisé,

* ils justifient que le terrain des époux C L est couvert par un PPR Incendie de forêts et qu'il est couvert par une zone B2 et rentre incontestablement dans l'hypothèse prévue au i) du 1° de l'article L 480-13 du code de l'urbanisme,

* l'action en démolition ne peut donc qu'aboutir, étant rappelé qu'il convient de raisonner par zone et non par projet, sans référence à une typologie particulière de construction, la volonté du législateur étant clairement de limiter l'édification de constructions à l'intérieur de zones particulières réputées fragiles,

* la partie adverse ne peut prétendre que la zone B2 qui couvre leur propriété ne serait pas une zone au sens des 1° et 2° du II de l'article L 562-1 du code de l'urbanisme,

* la construction litigieuse a été qualifiée d'annexe mais seulement au sens des dispositions du plan local d'urbanisme par la juridiction administrative, notion qui ne peut être appréhendée de la même manière au sens du PPRIF de Vence, qui circonscrit les annexes aux garages et abris jardins, alors qu'en l'espèce, il est question d'un bâtiment à usage de salle de jeux, surmonté d'une pergola et d'un abri voiture.

- la construction en cause se situe aux abords des monuments historiques:

* le terrain appartenant aux appelants est couvert par la protection édictée au titre du code du patrimoine imposant la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, comme l'atteste le premier refus de permis qui leur a été signifié par arrêté du 09 août 2006,

* les pièces du dossier établissement que ledit terrain est inscrit dans le périmètre de 500 mètres de protection de la servitude répertoriée AC1 relative à la protection ' des monuments historiques inscrits ou classés', l'assujettissement à cette servitude d'utilité de protection des monuments historiques sur la commune de Vence étant confirmée par un courrier du 09 juin 2018 concernant une parcelle mitoyenne de leur fonds,

* l'article L 480-13 du code de l'urbanisme se contente de viser ' les abords des monuments historiques' sans plus de précision, à savoir ceux définis par l'autorité administrative ou, à défaut, qui sont situés dans un rayon de 500 mètres du monument protégé, la question de la visibilité ou co visibilité à l'intérieur dudit périmètre n'ayant nullement à être prise en considération.

Ils considèrent que l'attitude fautive des époux C L est incontestable, tant dans la conception de leur projet que dans sa présentation à l'autorité administrative compétente pour statuer sur leur demande de permis, qu'ils ont en effet volontairement induit en erreur les services de l'urbanisme pour pouvoir réaliser une construction qu'ils savaient être parfaitement illégales et ont poursuivi jusqu'à l'achèvement la réalisation de leur projet malgré l'instance introduite dès le 23 juillet 2008 devant le tribunal administratif de Nice.

Ils soutiennent qu'il existe un lien de causalité certain entre la violation des règles d'urbanisme avec les différents préjudices directs et personnels déplorés par eux et qui résultent des pièces communiquées et notamment le rapport de l'expert Z mettant en évidence que :

- la construction querellée entraîne une vue dominante et directe sur leur propriété, surtout sur la terrasse située devant la cuisine mais aussi à l'intérieur du logement:

* des vues directes et plongeantes ont été créées sur leur fonds à l'origine d'un préjudice direct et certain, étant précisé que les consorts C L ont rabattu en 2020 leur haie en limite séparative avec leur propriété créant ainsi une vue oblique depuis la salle de jeu cnstruite

* de telles vues sont le résultat de l'édification d'un bâtiment non seulement en limite de propriété mais dont la hauteur est de plus du double de ce qu'admet la réglementation locale d'urbanisme et trouvent donc leur origine dans la violation des règles d'urbanisme qui ont été sanctionnées,

- des nuisances sonores avec un stationnement de véhicules à quelques centimètres en retrait de leur propriété, nuisances qui affectent toute la partie du rez de jardin côté Ouest mais aussi la chambre du même côté:

* les véhicules sont stationnés à l'aplomb de la limite de propriété, à plus de trois mètres de haut directement au dessus de leur fonds,

* un projet qui aurait été conforme aux règles de l'urbanisme, à savoir situé à plus de 8,50 m de la limite séparative ou limité à 2,5 m de hauteur ne pouvait entraîner de bruit au dessus d'un lieu de vie,

- sur le plan esthétique, la construction réalisée manque totalement d'harmonie architecturale avec l'existant en raison de ses proportions, de son style carré et massif, du toit sur dimensionné, des matériaux inadaptés et de sa masse très importante, impossible à dissimuler,

- sur le plan des pollutions en raison des gaz d'échappement subis au dessus de lieux de vie (cuisine, coin repas, terrasse, jardin....)

- sur le plan de l'ensoleillement et de la luminosité en ce que la construction domine de plus de 6,35 mètres leur propriété, créant par cette hauteur mais aussi sa proximité un effet de puits très net qui obscurcit le côté Ouest de leur terrain, notamment au printemps et en été,

- sur le plan de la sécurité; en ce que les véhicules sont situés directement à l'aplomb et à plus de trois mètres au dessus de leur terrasse, alors que la construction n'intègre aucun dispositif de sécurité de nature à prévenir les hypothèses de manoeuvres dangereuses,

- la présence d'un tel bâtiment entraîne une dépréciation de la valeur vénale de leur propre fonds.

Ils estiment que le rapport de l'expert Z est parfaitement impartial et que celui ci a procédé à une analyse objective de leurs différents préjudices, contrairement aux deux experts mandatés par la partie adverse.

Ils précisent que la majorité des travaux relatifs concernant leur bien a été réalisée par les consorts C L qui en leur vendant cette propriété ont réalisé un profit substantiel et qu'ils se sont contentés de parachever ce qui avait été commencé.

A titre subsidiaire et sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage, ils sollicitent des dommages et intérêts réparation de leur préjudice qu'ils chiffrent à la somme de 365.000 ', au regard des troubles sus décrits et s'appuyant sur l'évaluation établie par M. A

La procédure a été clôturée par ordonnance en date du 14 septembre 2021.

MOTIFS

Sur l'action en démolition

M. et Mme B ont introduit la présente procédure, devant le tribunal de grande instance de Grasse, par assignation du 17 décembre 2009, aux fins d'obtenir la démolition de la construction édifiée par C L au visa de l'article L 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à cette date et qui énonçait que ' Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné à la démolir par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publiques que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative.'

Or, l'article L 480-13, dans sa rédaction issue de la loi n° 2015-990 du 06 août 2015 entrée en vigueur le 08 août 2015, a posé de nouvelles conditions pour permettre la démolition et a vocation à s'appliquer immédiatement, y compris aux instances en cours.

Cet article dispose désormais que:

' Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire :

1° Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et, sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'Etat dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L. 600-6, si la construction est située dans l'une des zones suivantes :

a) Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard mentionnés à l'article L. 122-9 et au 2° de l'article L. 122-26, lorsqu'ils ont été identifiés et délimités par des documents réglementaires relatifs à l'occupation et à l'utilisation des sols ;

b) Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques mentionnés à l'article L. 146-6, lorsqu'ils ont été identifiés et délimités par des documents réglementaires relatifs à l'occupation et à l'utilisation des sols, sauf s'il s'agit d'une construction en bois antérieure au 1er janvier 2010, d'une superficie inférieure à mille mètres carrés, destinée à une exploitation d'agriculture biologique satisfaisant aux exigences ou conditions mentionnées à l'article L. 641-13 du code rural et de la pêche maritime et bénéficiant d'une appellation d'origine protégée définie à l'article L. 641-10 du même code ;

c) La bande de trois cents mètres des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares mentionnée à l'article L. 122-12 du présent code ;

d) La bande littorale de cent mètres mentionnée aux articles L. 121-16, L. 121-17 et L. 121-19 ;

e) Les c'urs des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement ;

f) Les réserves naturelles et les périmètres de protection autour de ces réserves institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du même code ;

g) Les sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 dudit code;

h) Les sites désignés Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du même code ;

i) Les zones qui figurent dans les plans de prévention des risques technologiques mentionnées au 1° de l'article L. 515-16 dudit code, celles qui figurent dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du même code ainsi que celles qui figurent dans les plans de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier, lorsque le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions nouvelles et d'étendre les constructions existantes y est limité ou supprimé ;

j) Les périmètres des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement, lorsque les servitudes instituées dans ces périmètres comportent une limitation ou une suppression du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ;

k) Les périmètres des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du même code, lorsque les servitudes instituées dans ces périmètres comportent une limitation ou une suppression du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages;

l) Les sites patrimoniaux remarquables créés en application des articles L. 631-1 et L. 631-2 du code du patrimoine ;

m) Les abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du même code ;

n) Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du présent code.

L'action en démolition doit être engagée dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

2° Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime.'

Il en résulte qu'une construction, édifiée conformément à un permis de construire, ne peut désormais faire l'objet d'une démolition que si deux conditions sont réunies:

- d'une part, et comme sous l'empire de l'ancien texte, le permis de construire doit avoir été préalablement annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative,

- d'autre part, la construction doit avoir été édifiée dans l'un des secteurs limitativement énumérés par le texte.

Sur le premier point, il n'est pas contesté que la construction litigieuse a été édifiée en conformité avec un permis de construire délivré le 08 mars 2008 aux époux C L et dont l'annulation pour excès de pouvoir a été confirmé par la cour administrative de Marseille par arrêt du 10 mars 2011 motivé en ces termes:

' Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet de M. et Mme C L consiste, selon les termes de l'imprimé de leur déclaration de permis de construire, en une pergola' abri voiture' avec chauffage solaire, sur une dalle sous laquelle sera aménagée une salle de jeu; que ce projet d'environ 7 mètres sur 7 d'emprise au sol, selon le plan de masse joint à la demande de permis de construire, est implanté en limite parcellaire sans faire corps avec le bâtiment principal d'habitation dont il est distant d'environ 5 mètres; qu'eu égard à l'affectation et aux dimensions limitées de cette construction, à usage principal d'abri voiture dont l'entresol sera affecté à une salle de jeux pour enfants, et compte tenu de

l'absence de tout lien fonctionnel avec la maison d'habitation dont elle ne constitue que l'accessoire, c'est à juste titre que le tribunal d'administratif l'a qualifiée d'annexe (....)

Que l'article UD 10 (de la zone UD du plan d'occupation des sols de la commune de Vence) prévoit que ' la hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage', qu'il ressort des pièces du dossier que la pergola de M. et Mme C L comporte outre des panneaux latéraux, une toiture terrasse imposante destinée à accueillir des panneaux solaires et dont la hauteur de 5,85 mètres au dessus du sol naturel excède celle de 3 mètres autorisée pour les annexes (....)'

A la lecture de cette décision, le permis délivré aux époux C L a méconnu les dispositions de l'article UD 10 du règlement du POS, à savoir un dépassement de hauteur.

En revanche, la violation de l'article UD 7 sur l'implantation en limite séparative a été écartée dès lors que pour les annexes des constructions principales, aucune distance n'est imposée sous réserve que la longueur de la construction en limite n'excède pas 10 mètres.

S'agissant de la situation de la construction dans une des zones énumérés à l'article L 480-13 du code de l'urbanisme, M. et Mme B invoquent un secteur à la fois couvert par un plan de prévention des risques naturels mais aussi aux abords des monuments historiques.

Sur ce dernier point, l'article L 480- 13 du code de l'urbanisme fait état d'une construction situé dans 'm) Les abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du même code ';

L'article L 621-30 du code de l'urbanisme stipule que:

' I. Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. ' La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.'

Les parties ne contestent pas que l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 1989 relatif à la Chapelle Calvaire de Vence, la Chapelle des Pénitents Blancs, les vestiges du Château de Vence et les colonnes romaines, ne délimite aucun périmètre de protection.

En conséquence, pour bénéficier de la protection de l'article susvisé, la construction doit:

- être située à moins de 500 mètres du monument historique,

- et être visible depuis ce monument ou en même temps que lui (co visibilité).

Force est de constater que les époux B ne rapportent aucunement la preuve que ces deux conditions sont réunies, d'autant que M. et Mme C L, pour leur part, communiquent l'avis du service départemental d'architecture du 17 janvier 2008 qui était joint à leur permis de construire qui précise que le projet est hors champ de visibilité, de sorte la seconde condition fait nécessairement défaut.

La construction litigieuse ne se situe donc pas dans le secteur protégé au titre des abords des monuments historiques.

Au titre des exceptions pour lesquelles la démolition est possible, l'article L 480-13 du code de l'urbanisme énonce que:

' i) Les zones qui figurent dans les plans de prévention des risques technologiques mentionnées au 1° de l'article L. 515-16 dudit code, celles qui figurent dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du même code ainsi que celles qui figurent dans les plans de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier, lorsque le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions nouvelles et d'étendre les constructions existantes y est limité ou supprimé ';

Sont donc considérés comme protégées, les zones figurant dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que figurant aux articles 1° et 2° du II de l'article L 562-1 qui dispose que:

' II.- Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

1° De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ;'

Sont concernées ainsi par cette restriction, les zones qui figurent dans les plans répondant à l'article susvisé, mais à la condition que le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions naturelles et d'étendre les constructions existantes y soit limité ou supprimé.

En d'autres termes et contrairement à ce que les époux B prétendent, la possibilité d'une action en démolition ne concerne pas toutes les constructions se situant dans une zone soumise à un plan de prévention des risques, sinon le législateur n'aurait pas pris la peine de rajouter, à la rédaction de l'article L 480-13 i) du code de l'urbanisme, la précision suivante ' lorsque le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions nouvelles et d'étendre les constructions existantes y est limité ou supprimé ';

Ainsi la seule circonstance que la construction se situe sur un terrain visé par un plan de prévention des risques au sens de l'article L 562-1 ne suffit à la rendre éligible à la démolition.

En l'occurrence, la commune de Vence est soumise à un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).

En application de ce plan, le terrain des époux C L est situé en zone bleu clair, soit une zone B2 de risque faible.

Le PPRIF de la commune de Vence approuvé le 24 octobre 2016 et modifié le 26 mai 2021 prévoit, au paragraphe ' Dispositions applicables au secteur B2 ', la disposition suivante:

' Article 10- Projets nouveaux Sont autorisés sans condition (....)

- les annexes'.

Or, il ressort des motifs retenus par la cour administrative d'appel de Marseille dans son arrêt du 10 novembre 2011 que la construction a été expressément qualifiée d'annexe.

C'est en vain que les époux B contestent la qualification retenue par la juridiction administrative au motif que la notion s'entend différemment en fonction du PLU et du PPRIF mais sans en justifier aucunement d'autant que cette qualification a été jugée de manière définitive.

En outre, la démolition doit être ordonnée lorsque le bien se situe dans l'un des secteurs prévus à l'article L 480-13 du code de l'urbanisme au jour où le juge statue, de sorte que le PPRIF en date du 26 mai 2021 a vocation à s'appliquer.

L'annexe litigieuse ne fait donc pas l'objet d'une limitation ou d'une suppression du droit d'implanter au titre du PPRIF.

Les conditions posées à l'article L 480-13 i) du code de l'urbanisme ne sont pas davantage remplies.

En conséquence, la construction des époux C L n'étant pas située dans l'une des zones limitativement énumérées à l'article susvisée, la demande principale en démolition présentée M. et Mme B ne sera pas accueillie, sans qu'il soit nécessaire d'examiner l'existence d'un préjudice direct et personnel en relation directe avec l'infraction aux règles d'urbanisme.

Le jugement entrepris doit être infirmé.

Sur la demande subsidiaire de dommages et intérêts sur le fondement du trouble anormal de voisinage

Le droit d'un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibée par la loi ou les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne pas causer à la propriété d'autrui aucun dommage excédant les inconvénients anormaux de voisinage.

Il s'agit d'une cause de responsabilité objective et il appartient à la partie qui s'en prévaut de rapporter la preuve qu'elle subit, indépendamment de toute faute de son voisin, un trouble, qui par son caractère excessif lié notamment à son intensité, sa durée ou à sa répétitivité, excède les inconvénients ordinaires.

La responsabilité sur ce fondement peut être engagée même si les dispositions légales ont été respectées et que les actes accomplis par le voisin ont été autorisés par l'administration.

M. et Mme B sollicitent à ce titre l'allocation d'une somme de 365.000 ' à titre de dommages et intérêts, déplorant les préjudices suivants:

- la création de vues entraînées par la construction voisine,

- des nuisances sonores ainsi qu'un préjudice de pollution

- un préjudice esthétique,

- une perte d'ensoleillement et de luminosité,

- des problèmes de sécurité,

- une perte de la valeur vénale de leur fonds.

Ils s'appuient, pour l'essentiel, sur le rapport établi à leur demande, par M. H A

M. et Mme C L contestent l'analyse de cet expert et se prévalent de deux rapports de Mme P T d'une part et de Mme F S d'autre part.

S'agissant de la création de vues directes, il n'est pas contesté que le dénivelé entre le haut et le bas des deux propriétés est important, à savoir 18 mètres représentant une pente de 27 % et que plus particulièrement, la propriété C L surplombe la propriété B.

Il ressort en outre des pièces du dossier et notamment des photographies que la terrasse du pavillon principal C L a toujours possédé une vue sur l'ensemble de la propriété B (jardin, piscine, table sous pergola et salon d'été), de sorte que des vues préexistaient.

M. et Mme B soutiennent que la construction querellée a aggravé ces vues déjà existantes. Cependant il apparaît que, depuis l'emplacement de cette construction et avant son édification, il existait déjà une vue sur leur fonds ainsi qu'il en résulte de la photographie de la restanque d'origine devenue l'emplacement de la bâtisse en question. L'aggravation telle qu'alléguée par ces derniers ne saurait être constitutive d'un trouble anormal dès lors que:

- les constations des deux experts mandatés par les appelants qui sont particulièrement précises mettent en évidence que l'aggravation de la vue existante se limite ' à une légère augmentation de l'angle de vue le long de la terrasse de la villa B de l'ordre d'un mètre au niveau du coin Sud Est de la villa B',

- cette aggravation ne concerne pas des points sensibles mais porte sur la fenêtre toit type velux de l'annexe de la villa B (extension cuisine) sans que l'on en distingue l'intérieur ainsi que sur une très faible surface du jardin,

- l'abri voiture qui a été construit reste un simple lieu de passage où l'on ne vient que pour stationner un véhicule avant de rejoindre le pavillon principal où il existe depuis la terrasse une vue plongeante sur le fonds B, de sorte que la vue depuis cet ouvrage reste temporaire.

S'agissant des nuisances sonores et de gaz d'échappement liés à l'édification de cet abri voiture, le caractère anormal d'un tel préjudice n'est aucunement rapporté, dès lors que cette construction a été conçue pour le stationnement de quelques véhicules légers dont l'usage est normal s'agissant d'une maison à usage d'habitation et ponctuel, puisque par définition les véhicules ne sont pas utilisés en continue de jour comme de nuit. Les nuisances qui peuvent en résulter tant au niveau sonore qu'au niveau pollution s'agissant de V situées dans un environnement urbain (à proximité du centre ville de Vence) ressortent des inconvénients normaux.

L'expert Z, dans son rapport, fait état ' d'une diminution de la luminosité et de l'ensoleillement de la propriété COSTABLE au couchant avec cette bâtisse massive' sans plus de précision.

Or, l'expert F S a procédé à un mesurage précis de l'impact de la construction sur l'ensoleillement et la luminosité de la propriété B.

Il ressort de ses constatations que:

- ladite construction n' a aucun impact ni sur la façade Sud, ni sur la façade Ouest de la maison principale,

- seule la construction de l'annexe de 11m² de la propriété B est impactée très partiellement, entre le mois de mars et le mois de septembre et pour une durée n'excédant pas sur cette période 2h30 par jour.

Le préjudice qui en résulte n'est donc pas suffisamment significatif.

L'existence d'un préjudice de sécurité au motif que des chutes d'objets divers en provenance de l'abri voiture pourraient se produire n'est étayée par aucune pièce, d'autant qu'il existe un garde corps entourant l'abri voiture.

Quant au caractère inesthétique de la construction, il ne peut à lui seul justifier l'existence d'un trouble anormal de voisinage et relève d'ailleurs de la pure subjectivité.

Compte tenu de ces éléments, la prétendue dévalorisation de la villa COSTABLE liée à de la présence de la construction litigieuse et résultant de l'impression ' barre de construction' permettant de faire une liaison entre les deux propriétés dont fait état M. Z qu'il décrit comme étant l'inconvénient majeur reste une appréciation très personnelle étant souligné que les photographies produites démontrent qu'il n'existe aucune continuité entre les bâtiments.

Il convient, en outre, de rappeler que la configuration des lieux et l'environnement doivent être pris en considération pour apprécier la gravité des troubles allégués, qu'en l'espèce, les deux V sont situées dans un lotissement proche du centre ville, avec un voisinage proche, puisqu'il s'agit d'une extension du centre historique dont les constructions sont édifiées en ordre semi continu, les densités de construction autorisées par le PLU étant importantes.

En conséquence, M. et Mme B ne rapportent pas la preuve d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage découlant de la construction voisine édifiée dans un contexte urbanistique certain et seront donc déboutés de leur demande de dommages et intérêts.

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 696 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS

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

Infirme le jugement du tribunal de grande instance de Grasse en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

Déboute M. X B et Mme O G épouse B de leur demande de démol i t ion de la construct ion édi f iée par M. E C L et Mme N U épouse C L,

Déboute M. X B et Mme O G épouse B de leur demande subsidiaire de dommages et intérêts,

Condamne M. X B et Mme O G épouse B à payer à M. E C L et Mme N U épouse C L la somme de 5.000 ' en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. X B et Mme O G épouse B aux entiers dépens qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier Le président

Composition de la juridiction : Marie FLORENCE BRENGARD, Laetitia VIGNON, Danielle PANDOLFI, Paul GUEDJ, SELARL LEXAVOUE BOULAN CHERFILS IMPERATORE, Me Patrice IBANEZ, SELARL IBANEZ et Associés, SCP Cohen GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, Dominique FACCIO
Décision attaquée : Tribunal de grande instance Grasse 2014-07-11

Copyright 2022 - Dalloz - Tous droits réservés.