

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

Arrêt du 29 Août 2013

Chambre Civile

Numéro R.G. :

11/614

Décision déferée à la cour :

rendue le : 28 Novembre 2011

par le : Tribunal de première instance de NOUMEA

Saisine de la cour : 21 Décembre 2011

PARTIES DEVANT LA COUR

APPELANTS

LA SARL SUNSET INVESTISSEMENTS, prise en la personne de son représentant légal en exercice

Siège social 6 rue Jules Garnier - 98800 NOUMEA

LA SCI MIRAGE, prise en la personne de son représentant légal en exercice

Siège social 6 rue Jules Garnier - 98800 NOUMEA

représentées toutes deux par Me John LOUZIER de la SELARL LOUZIER-FAUCHE-CAUCHOIS, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉS

LA SCI ACAPULCO, prise en la personne de son représentant légal en exercice

Siège social 3 rue Lorient de Rouvray - Baie des Citrons - BP. 7703 - 98807 NOUMEA CEDEX

représenté par Me Frédéric DE GRESLAN de la SELARL de GRESLAN, avocat au barreau de NOUMEA

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE "LE HILAIRE"

Siège social 3 rue Lorient de Rouvray - Baie des Citrons - 98800 NOUMEA

représenté par Me Frédéric DE GRESLAN de la SELARL de GRESLAN, avocat au barreau de NOUMEA

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES "SUNSET MIRAGE" ET "MIRAGE APPARTEMENTS"

Siège social 6 rue Jules Garnier - Baie des Citrons - BP. 2958 - 98846 NOUMEA CEDEX

Activité :

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 25 Juillet 2013, en audience publique, devant la cour composée de :

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, président,

François BILLON, Conseiller,

Régis LAFARGUE, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Régis LAFARGUE, Conseiller, ayant présenté son rapport.

Greffier lors des débats: Stephan GENTILIN

- 3 SEP 2015

Exp - Selma De Courles

Exp - Selma Louzier
- TPI

ARRÊT :

- contradictoire,
- 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 à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,
- signé par Jean-Michel STOLTZ, président, et par Stéphane GENTILIN greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

La SCI ACAPULCO est propriétaire d'un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble "Le Hilaire", sis rue Lorient de Rouvray, en amont de cette rue, sur la colline dominant la Baie des Citrons, compris dans le "lotissement des Deux Baies" situé entre la Baie des Citrons et l'Anse Vata.

En contrebas de la route d'accès menant à l'immeuble "le Hilaire", sur le lot n°16 (issu des lots 1 et 2 du Morcellement des Deux Baies), appartenant à la société SUNSET INVESTISSEMENTS, a été édifié l'immeuble "SUNSET MIRAGE" sis n°29 Promenade Roger Laroque, Baie des Citrons.

La SCI ACAPULCO fait valoir que l'immeuble "SUNSET MIRAGE" construit en contrebas dépasse par sa hauteur le niveau de la route d'accès à l'immeuble "le Hilaire" et cache la vue sur la Baie des Citrons dont disposait son appartement avant l'édification du nouvel immeuble construit en contrebas de l'immeuble "le Hilaire".

Le cahier des charges du Lotissement de la Baie des Citrons stipule que "Sur la parcelle située en aval de la route du lotissement [...] la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur de la route d'accès au lotissement aux endroits où elles seront édifiées" (p. 106).

Par un bail avec faculté de construire déposé le 21 décembre 1999 entré les mains de Maître LILLAZ, notaire à Nouméa, la SARL SUNSET INVESTISSEMENTS a donné à bail à la SCI MIRAGE pour une durée de 18 ans le terrain nu, les 18.535/100.000èmes de la propriété indivise de l'ensemble immobilier, le droit de construire les lots N° 3, 4 et 5 de la copropriété comprenant le niveau de parking P2 et le bâtiment B. Ce bail prévoit aussi que les lots à construire resteront la propriété du preneur-construteur pendant toute la durée du bail.

La SARL SUNSET INVESTISSEMENTS a établi le 16 décembre 1999 un état descriptif de division et de règlement de copropriété portant sur l'ensemble immobilier constitué du terrain nu dont elle est propriétaire et les constructions qui y ont été érigées par la SCI MIRAGE en application du permis de construire.

Les articles 35 et suivants de ce règlement instituent, pour l'administration générale de l'ensemble immobilier, un syndicat doté de la personnalité civile dénommé "Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier SUNSET MIRAGE et MIRAGE APPARTEMENTS".

Le 27 février 2001, la SCI ACAPULCO a assigné la Société SUNSET INVESTISSEMENTS aux fins de :

- voir déclarer que les constructions entreprises par la Société SUNSET INVESTISSEMENTS sur les lots 1 et 2 du Lotissement de la Baie des Citrons violaient la servitude "altius non tollendi" stipulée au cahier des charges du lotissement ;
- démolition, sous astreinte, des constructions litigieuses en réduisant la hauteur des constructions au niveau de la rue Lorient de Rouvray.

Par jugement avant dire droit, en date du 10 mars 2003, le tribunal de première instance de Nouméa désignait M. LECLERQ en qualité d'expert aux fins de déterminer les éléments techniques permettant de caractériser et de concrétiser la servitude *altius non tollendi* existant au profit de la copropriété LE HILAIRE et surtout de la SCI ACAPULCO à l'encontre des constructions élaborées par la Société SUNSET INVESTISSEMENTS.

Dans son rapport déposé le 29 septembre 2003, l'expert indiquait que "selon les actes précités, il était stipulé qu'il ne devait être élevée aucune construction en aval de la route qui puisse dépasser la hauteur de celle-ci à l'endroit où elle aura été élevée. Il s'agit effectivement du point de la route le plus proche du bâtiment. C'est bien cette hypothèse qu'il faut retenir".

L'expert considérait que la servitude n'avait pas été respectée par la construction réalisée par la Société SUNSET INVESTISSEMENTS et par la SCI MIRAGE : "...depuis l'appartement de la SCI ACAPULCO, le potentiel de vue totale sur la Baie des Citrons correspond à un angle horizontal limité au Nord par la végétation et au Sud par une tangente à la plage de la Baie des Citrons, n'est de 97° environ. La vue sur la Baie des Citrons se trouve obstruée et amoindrie à proportion de 37 % correspondant à un angle de 32° environ. A contrario, ladite vue sur l'ensemble de la Baie des Citrons reste préservée au profit de la SCI ACAPULCO à proportion de 63 % soit un angle de 55° environ".

L'expert précise encore : "que la servitude consiste bien dans le non dépassement du niveau de la route par les immeubles construits, que les constructions faites en aval de la route Lorient de Rouvray ne respectent pas la servitude, que le dépassement de la hauteur maximale est de l'ordre de 4 m 20, et que la vue sur la Baie des Citrons de la SCI ACAPULCO se trouve effectivement obstruée et amoindrie à proportion de 37 % correspondant à un angle de 32°".

Par un premier jugement, du 20 mars 2006, le tribunal de Nouméa rejetait la demande formée par la SCI ACAPULCO en indiquant que selon l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat devait être mis en cause lorsqu'une action vise des parties communes à défaut de quoi cette action serait déclarée irrecevable.

Par requête en date du 8 mars 2007, la SCI ACAPULCO assignait la Société SUNSET INVESTISSEMENTS, la Société MIRAGE et le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier SUNSET MIRAGE et MIRAGE Appartements.

C'est dans ces conditions que le tribunal, par jugement du 28 Novembre 2011, a fait droit aux demandes de la SCI ACAPULCO et du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE HILAIRE, en :

- ordonnant, sous astreinte, à la société SUNSET INVESTISSEMENT, à la SCI MIRAGE et au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier SUNSET MIRAGE et MIRAGE APPARTEMENTS de faire effectuer à leurs frais les travaux de démolition de la partie de l'immeuble LE MIRAGE, telle que décrite par l'expert, située au-dessus du niveau de la route située en amont, dite rue LORIENT de ROUVRAY, dans les cinq mois de la signification du jugement ;

- condamnant solidairement la société SUNSET INVESTISSEMENT, la SCI MIRAGE et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier SUNSET MIRAGE et MIRAGE APPARTEMENTS à payer à la SCI ACAPULCO une somme de DEUX MILLIONS de Francs CFP à titre de dommages-intérêts pour le préjudice moral subi ;

- déboutant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE HILAIRE de sa demande de dommages et intérêts au titre du préjudice moral ;

- condamnant solidairement la société SUNSET INVESTISSEMENT, la SCI MIRAGE et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier SUNSET MIRAGE et MIRAGE APPARTEMENTS à payer à la SCI ACAPULCO une somme de QUATRE CENT MILLE Francs CFP et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE HILAIRE une somme de CENT CINQUANTE MILLE Francs CFP, au titre des frais irrépétibles.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête du 21 décembre 2011, la société SUNSET INVESTISSEMENT et la SCI MIRAGE (mais pas le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier SUNSET MIRAGE et MIRAGE APPARTEMENTS qui se retrouve intimé) ont relevé appel de ce jugement signifié le 12 décembre 2011.

Par mémoire ampliatif d'appel du 16 mars 2012, et conclusions récapitulatives du 20 novembre 2012, la société SUNSET INVESTISSEMENT et la SCI MIRAGE ont demandé à la cour de :

- dire caduque et en tout cas inopposable la servitude non altius tollendi ;
- subsidiairement, dire que les bâtiments MIRAGE APPARTEMENT n'ont transgressé aucune règle de hauteur de la servitude non altius tollendi, et en tant que de besoin, d'ordonner une expertise ;
- annuler et en tant que de besoin réformer le jugement entrepris, et dire n'y avoir lieu ni à démolition ni à astreintes ni à dommages-intérêts ;
- les condamner à régler 800 000 F CFP au titre des frais irrépétibles.

Les appelants soutiennent notamment que le jugement dénature le rapport d'expertise quant au dépassement de la hauteur en retenant un point singulier de la construction, et une règle de servitude contestée par les défendeurs. Ils soutiennent notamment que le lot n°16 provenant de l'ancien lot n°11 et de la subdivision du lot n°2 initial serait assujéti à une règle de servitude de hauteur de 20 mètres.

Par écritures du 25 juin 2012 la SCI ACAPULCO et le syndicat des copropriétaires de la résidence LE HILAIRE ont conclu à la confirmation du jugement déféré et à la condamnation des appelants à leur payer 400 000 F FCP au titre des frais irrépétibles.

Les ordonnances de clôture et de fixation de la date d'audience ont été rendues le 14 mars 2013, la fixation à la date initiale du 17 juin 2013 a été reportée à la date du 25 juillet 2013 par ordonnance du 18 avril 2013.

MOTIFS

Attendu que les conclusions récapitulatives de la SCI ACAPULCO et du syndicat des copropriétaires de la résidence LE HILAIRE en date du 2 mai 2013 déposées postérieurement à l'ordonnance de clôture seront déclarées irrecevables ;

1°/ Sur l'existence et la nature de la servitude non altius tollendi

Attendu que dans un premier moyen les appelantes contestent l'applicabilité de la servitude sur le lot considéré ; que dans un second moyen elles invoquent la caducité de cette servitude ;

Attendu, d'abord, que le lot n°16 sur lequel a été édifié l'immeuble litigieux, correspond aux parcelles n°1 et n°2 initiales ; que la servitude s'impose bien à la parcelle (lot n°16) sur laquelle a été édifié l'immeuble ;

Qu'en outre, deux géomètres (M. LECLERCQ, et M. RUYER interrogés par l'expert) confirment l'existence de l'assiette et la consistance de cette servitude, laquelle grève effectivement le fonds acquis par la Société SUNSET INVESTISSEMENTS, situé en aval de la route, au profit des propriétaires des lots situés en amont de la route, dont le lot appartenant à la SCI ACAPULCO ;

Que le moyen des appelantes tendant à contester l'assiette de la servitude manque donc en fait ;

Attendu, ensuite, que la servitude ne résulte pas d'une disposition à caractère réglementaire et ne peut donc encourir la caducité ;

Qu'en effet, ne sont pas en cause ici le plan d'urbanisme ou le règlement du lotissement, mais le cahier des charges ;

Que la servitude résulte de stipulations contractuelles, puisqu'elle a été rappelée dans les divers actes notariés liant les parties ;

Que, dès lors, elle ne peut être tenue pour caduque comme le soutiennent à tort les appelantes, sauf à remettre en cause les engagements contractuels conclus de bonne foi par les parties lors des diverses étapes qui ont conduit à la constitution des lots, à leur vente et aux opérations immobilières qui ont suivi ;

Qu'en effet, pas moins de cinq actes notariés font état de la servitude non altius tollendi invoquée par la SCI ACAPULCO et le Syndicat des copropriétaires (acte de vente du 14 avril 1989 par la SNC de ROUVRAY à la Société DOH ; acte du 25 juillet 1989 contenant cahier des charges du lotissement de la Baie des Citrons ; acte du 13 mars 1990 portant acquisition du terrain d'assiette de l'immeuble LE HILAIRE ; acte du 23 avril 1991 concernant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble LE HILAIRE ; acte du 27 mars 1998 portant vente par la Société DOH à la Société SUNSET INVESTISSEMENTS) ;

Que ce dernier acte notarié du 27 mars 1998 (antérieur de 2 ans aux travaux d'édification des bâtiments litigieux, et par lequel la société DOH vend à la société SUNSET INVESTISSEMENTS les lots 1 et 11 du morcellement des deux baies, le second provenant du lot n°2 dudit morcellement), comprend au chapitre "rappel des servitudes" (pages 10 et 11) la reprise des termes de l'acte du 14 avril 1989 et notamment la stipulation suivante :

"dans la souci d'éviter [...] que des constructions puissent gêner la vue des propriétaires des lots situés en amont de la route desservant ce lotissement, (l'acquéreur) s'engage à n'élever aucune construction en aval de ladite route qui puisse dépasser la hauteur de celle-ci à l'endroit où elle aura été élevée" ;

Que la reprise de cette stipulation confirme s'il en était besoin non seulement qu'elle n'est pas caduque, mais qu'elle fait la loi des parties ;

Qu'elle ne fait que confirmer la force contraignante de la stipulation contenue au cahier des charges du Lotissement de la Baie des Citrons, aux termes de laquelle "Sur la parcelle située en aval de la route du lotissement [...] la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur de la route d'accès au lotissement aux endroits où elles seront édifiées" (p. 106) ;

Qu'ainsi la servitude consiste dans le non dépassement du niveau de la route par les immeubles construits, les niveaux à comparer individuellement correspondant aux points plus proches selon la distance horizontale prise entre la route et les bâtiments ;

2°/ Sur le constat de la violation de la servitude non altius tollendi

Attendu qu'il est établi tant par les constats d'huissier que par le rapport d'expertise que la construction litigieuse viole la servitude *altius non tollendi* résultant du cahier des charges du lotissement, et des actes notariés, en dépassant, dans sa hauteur maximale la route d'accès de 4 m 20 ;

Qu'il en résulte que la SCI ACAPULCO, privée d'une partie de la vue dont elle disposait avant la construction, subit un préjudice certain et direct, son appartement de prestige perdant une partie importante de sa valeur du fait de la perte de sa vue ;

Qu'ensuite, les obligations fixées par un cahier des charges s'imposant à titre réel aux parcelles du lotissement et étant opposables aux acquéreurs, au lotisseur et à leurs ayants cause il n'est pas nécessaire de justifier d'un préjudice pour être admis à solliciter la sanction des infractions aux clauses de cahier des charges (Civ. 3°, 24/10/1990, Bull. Civ. III, n° 201 ; civ 3, 21 juin 2000, Bull civ III, n° 124) ;

Qu'il convient donc de confirmer la décision déferée en ce qu'elle a ordonné la démolition de l'ouvrage irrégulièrement édifié dénommé Immeuble Le Mirage situé lots 1 et 2 du lotissement de la Baie des Citrons afin d'en réduire la hauteur au niveau de la rue Lorient de Rouvray conformément à la servitude *non altius tollendi* établie par le cahier des charges de ce lotissement, en précisant que les travaux de démolition interviendront sous le contrôle de l'expert, M. Leclercq ;

Attendu qu'il y a lieu de confirmer le montant et les modalités de l'astreinte prononcée par le premier juge en vue d'en garantir l'exécution tout en fixant son point de départ passé un délai de cinq mois à compter de la signification du présent arrêt ;

3°/ Sur les préjudices et leur réparation

Attendu que la SCI ACAPULCO a subi un préjudice du fait de sa privation de vue par ces constructions depuis 13 ans ; qu'il convient de confirmer la décision du premier juge qui a fixé l'indemnisation à un niveau modéré, eu égard à la durée de la gêne comme à son importance, à concurrence de 2 000 000 F CFP à titre de dommages et intérêts ;

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Attendu qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la SCI ACAPULCO qui réclame 400 000 F CFP au titre des frais irrépétibles, en la réduisant à 200 000 F CFP, contre chacun des appelants, en sus des indemnités allouées de ce chef

par le premier juge ;

Qu'enfin, la société SUNSET INVESTISSEMENT et la SCI MIRAGE seront condamnées aux entiers dépens dont distraction au profit de la Selarl de Greslan.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement par arrêt contradictoire, déposé au greffe ;

Déclare irrecevables les conclusions récapitulatives de la SCI ACAPULCO et du syndicat des copropriétaires de la résidence LE HILAIRE en date du 2 mai 2013 déposées postérieurement à l'ordonnance de clôture ;

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant :

Dit que les travaux de démolition interviendront sous le contrôle de l'expert, M. Leclercq ;

Dit que les travaux de démolition devront être effectués dans les cinq mois de la signification du présent arrêt, l'astreinte prévue dans le jugement déferé étant confirmée dans son montant, comme dans ses modalités ;

Condamne la société SUNSET INVESTISSEMENT et la SCI MIRAGE à verser à la SCI ACAPULCO et au syndicat des copropriétaires de la résidence LE HILAIRE, chacun, une indemnité de deux cent mille FCFP (200 000 F CFP) au titre des frais irrépétibles d'appel en sus des sommes déjà allouées de ce chef par la premier juge ;

Condamne la société SUNSET INVESTISSEMENT et la SCI MIRAGE aux entiers dépens dont distraction au profit de la Selarl De Greslan.

Le greffier,

Le président.

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre la présente ordonnance à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main à tous commandants et officiers lorsqu'ils en sont légalement requis.

Pour copie certifiée conforme, revêtue de la formule exécutoire, délivrée par nous, greffiers en chef du Tribunal de la Cour d'Appel de Nouméa.

Pour le greffier en chef et par délégation



