

**Cour d'appel de Nouméa
chambre civile**

N° de RG: 12/00125

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Watou X...
Mme Albertine Y... épouse X...

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA SCI NATY

Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
président,
Christian MESIERE, Conseiller,
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller,

Confirme la décision déférée dans toutes ses
dispositions, à l'égard de toutes les parties au
recours

Audience publique du mardi 15 janvier 2013

Décision déférée à la cour :
rendue le : 14 Février 2011
par le : Tribunal de première instance de NOUMEA

Saisine de la cour : 24 Février 2012

PARTIES DEVANT LA COUR

APPELANT

M. Watou X...

Mme Albertine Y... épouse X...

Tous deux demeurant....

représentés par la SELARL DUMONS et ASSOCIES

INTIMÉ

LA SCI NATY, prise en la personne de son représentant légal en exercice
siège social 33 rue Jules Garnier-BP. 13618-98803 NOUMEA CEDEX

représentée par la SELARL TEHIO-BEAUMEL

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 06 Décembre 2012, en audience publique, devant la cour composée de :

Pierre GAUSSEN, Président de Chambre, président,
Christian MESIERE, Conseiller,
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller,
qui en ont délibéré,
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller, ayant présenté son rapport.

Greffier lors des débats : Cécile KNOCKAERT

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 Pierre GAUSSEN, président, et par Stephan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Le 8 juillet 1993, les époux X... ont fait l'acquisition d'un fonds, situé à Nouméa,..., transcrit le 27 juillet 1993 Volume No 2558 No 9 du numéro 104

Le 9 novembre 2004, SCI NATY est devenue propriétaire du lot No343, situé à Nouméa,..., transcrit le 17 avril 2008 volume 5144 No 20, contigu du fonds appartenant aux époux X....

Les époux X... ont procédé à une extension de leur maison d'habitation le long de la limite Est de la propriété de la SCI NATY.

Selon la SCI NATY, cette extension empiète sur son fonds et comporte des ouvertures directes.

Sur requête de la SCI NATY, par ordonnance du 19 mars 2008 le juge des référés a enjoint aux époux X... de cesser les travaux et a ordonné une mesure d'expertise.

L'expert A... a déposé son rapport le 2 juin 2009.

Par requête introductive d'instance enregistrée le 5 janvier 2011, la SCI NATY a fait citer à comparaître Watou X... et Albertine Y... devant le tribunal de première instance de Nouméa aux fins de voir :

- homologuer le rapport d'expertise de Michel A...,
- constater les empiètements identifiés par l'expert en limite de Sud et Est,
- ordonner aux époux X... de détruire l'ensemble des ouvrages construits en empiètement sur toute leur hauteur ainsi que tous ouvrages édifiés dans la zone des prospects tout le long des limites de propriété Sud et Est communes avec le lot 343 lui appartenant à peine d'astreinte de 100. 000 FCFP par jour de retard,
- condamner les époux X... à lui payer la somme de 3. 000. 000 FCFP à titre de dommages et intérêts,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision,

- condamner les époux X... à lui payer la somme de 630. 000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, outre les dépens en compris les frais d'expertise, les frais de constat d'huissier et le coût du procès-verbal de délimitation de M. B... avec distraction au profit de la SELARL TEHIO.

Elle exposait qu'au regard des constatations faites par l'expert deux empiétements étaient intervenus par le fait des époux X...,

- * le premier, en limite Sud du lot 87 pie qui forme un rectangle d'une superficie de 8 m²,
- * le second généré par la construction nouvelle, pour lequel il ne peut être invoqué de prescription acquisitive.

Elle soutenait que les époux X... n'avaient pas respecté les prospects en construisant sur la limite Est avec des ouvertures importantes en contradiction avec l'article 5 du code civil.

Elle considérait qu'elle avait dû engager de nombreuses procédures pour faire valoir ses droits et que depuis lors, elle subit une très grande promiscuité avec ses voisins, éléments justifiant sa demande de dommages et intérêts à hauteur de 3. 000. 000 FCFP.

Par conclusions du 29 avril 2010, les époux X... concluaient à l'entier débouté de la demanderesse et reconventionnellement demandaient au tribunal après avoir constaté que les limites des terrains appartenant aux époux X... et la SCI NATY étaient celles définies par le géomètre Z..., d'ordonner la démolition de la partie du mur de l'immeuble de la SCI NATY qui ne respectait pas la distance du prospect des 3 mètres et de condamner la même à leur payer la somme de 3. 000. 000 FCFP à titre de dommages et intérêts.

A l'appui de leurs prétentions, ils exposaient :

- qu'ils avaient par prescription acquis la partie du terrain sur laquelle la SCI NATY affirmait que leur construction empiétait ainsi qu'il en résultait des attestations qu'ils versaient aux débats,
- qu'en raison de l'usucapion, une grande partie de la construction de la SCI NATY ne respectait pas la zone de prospect de sorte qu'ils étaient fondés dans leur demande reconventionnelle,
- que par le fait de cette infraction, ils avaient perdu la vue sur la mer dont ils disposaient depuis l'acquisition de leur bien et avaient désormais pour seule vue celle sur l'immeuble du lot voisin ;
- qu'ils évaluaient leur préjudice à la somme de 3. 000. 000 FCFP.

Par jugement en date du 14 février 2011 auquel il est expressément référé, le tribunal de première instance a au visa :

de l'article 544 du code civil,

de l'article UB 8 du plan d'urbanisme de la commune de Nouméa, du rapport d'expertise,

- Homologué le rapport d'expertise de monsieur A....
- Dit que l'implantation de l'ouvrage en vert sur le plan expertal D 0508-2 constituant un triangle rectangle d'une superficie de 8m² est réalisée sur l'assiette foncière propriété de Watou X... et Albertine Y... qui l'ont acquis par prescription acquisitive de trente ans.
- Constaté que la construction nouvelle en rehaussement du mur et de la terrasse ne respecte pas les règles de recul imposées par le plan d'urbanisme pour se situer à moins de trois mètres de la limite séparative et n'avoir pas fait l'objet d'un permis de construire l'autorisant.
- Qu'elle nuit directement à la jouissance de la propriété de la SCI NATY qui a un intérêt à demander leur démolition.

- Condamné Watou X... et Albertine Y... solidairement à démolir cette construction nouvelle afin de respecter les règles de prospect.
- Dit que s'agissant de l'ouvrage en partie basse et ancien, la SCI NATY ne rapporte pas la preuve qu'il était soumis à la date de sa réalisation à une servitude de recul et prospect émanant des règles d'urbanisme.
- Rejeté en conséquence la demande de démolition de cet ouvrage.
- Constaté que l'ouvrage construit par Watou X... et Albertine Y... empiète sur 2, 60 m2 en hachurée orange du plan D 0508-2 dressé par l'expert.
- Condamné Watou X... et Albertine Y... à rectifier l'implantation de cet ouvrage en limite de leur propriété conformément au plan dressé par l'expert.
- Fixé à 500 000 FCFP le trouble de jouissance subi par la SCI NATY du fait des ouvrages illégalement construits.
- Condamné Watou X... et Albertine Y... solidairement à payer 500 000 FCFP à la société civile immobilière NATY.
- Rejeté la demande de Watou X... et Albertine Y... de constatation de la violation de la règle de prospect par l'ouvrage construit par la SCI NATY après l'avoir déclarée insuffisamment fondée.
- Condamné Watou X... et Albertine Y... solidairement à payer 200 000 FCFP à la société civile immobilière NATY en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
- Condamné Watou X... et Albertine Y... solidairement aux dépens de l'instance en ce compris ceux nés de la procédure de référé et de l'expertise judiciaire avec distraction au profit de la SELARL TEHIO qui pourra les recouvrer directement contre Watou X... et Albertine Y... en application de l'article 699 du code de procédure civile,
- Rejeté toute autre demande.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête du 6 avril 2011, Watou X... et Albertine Y... épouse X... ont régulièrement interjeté appel de la décision qui a été signifiée le 22 mars 2011.

Les appelants n'ayant pas déposé leur mémoire dans le délai de la loi, par ordonnance du 3 août 2011, le magistrat chargé de la mise en état a ordonné le retrait du rôle de la cause des affaires en cours.

Le 13 septembre 2012, la SCI NATY a demandé que l'affaire soit enrôlée à nouveau et jugée au vu des écritures de première instance.

Les ordonnances de clôture et de fixation sont intervenues le 2 octobre 2012.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les empiètements

Il ressort des constatations complètes et circonstanciées de l'expert qu'après avoir pris connaissance des titres des propriétés des parties, de l'acte de notoriété de prescription acquisitive établi le 17 mars 1999 par Me C... au profit de la SCI HAQUES, auteure de la SCI NATY, du plan versé par Mme D... (propriétaire du lot 25 pie Nord depuis 1980) dressé par le géomètre Z... en novembre 1998 sur lequel est représentée une clôture dont la position est identique à celle du mur et de la dalle relevés, que la prescription acquisitive invoquée par les époux X... est fondée.

Dans ces conditions, le jugement déferé sera confirmé en ce qu'il a constaté que les intimés étaient propriétaires de cette assiette foncière pour en avoir constitué la possession paisible, publique et non équivoque, pendant plus de trente ans aux droits et aux obligations des anciens propriétaires.

Pour ce qui concerne l'empiétement sur la partie de la limite Sud Ouest, après avoir procédé aux vérifications, l'expert affirme, plan à l'appui, que le mur construit par les appelants empiète en partie sur le lot 343, propriété de la SCI NATY, la surface de cet empiétement étant de 2. 60 m2. Par conséquent, c'est justement que le premier juge a ordonné la démolition de l'ouvrage. Le jugement sera également confirmé sur ce chef de demande.

Sur les transgressions des règles de prospect

Au préalable, il sera rappelé le principe selon lequel si la méconnaissance des règles d'urbanisme est constitutive d'une faute, elle n'entraîne droit à réparation de part de celui qui s'en prévaut que si la faute lui a causé un préjudice ce dont il doit justifier (cass civ du 11 septembre 2012).

Aux termes de l'article UB8 du PUD de la ville de Nouméa, chaque point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres, étant précisé que les constructions annexes telles que les garages, car-ports, vérandas couvertes et non fermées, tonnelles, buanderies et débarras à simple rez de chaussée limités à 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent être implantées dans ladite zone.

* sur la demande de la SCI NATY,

Au regard de ces principes, l'on ne peut considérer que la terrasse au niveau inférieur transgresse la règle ci-dessus d'autant plus que la date de construction n'est pas établie.

En revanche, le niveau supérieur en cours, qui s'analyse comme une extension et donc comme une nouvelle construction, ne respecte pas les termes de l'article UB8.

Par ailleurs, il est constant que les ouvertures telles que décrites par l'expert permettent une vue plongeante sur le fonds de la SCI NATY de sorte que cette dernière peut se prévaloir d'un préjudice ayant un lien de causalité direct avec la transgression aux règles de prospect par les époux X.... Ce préjudice d'une extrême gravité consistant notamment ne une vue directe sur le fonds de l'appelante, justifie la mesure ordonnée par le premier juge.

Par conséquent, le jugement déferé sera confirmé sur ce point.

* sur la demande de consorts X...

Les consorts X... se plaignent que l'immeuble de la SCI NATY soit construit dans la zone de prospect. Ils soutiennent que depuis, ils sont privés de la vue sur la mer. Cependant ils n'apportent aucun élément de preuve au soutien de leurs prétentions. Il en résulte que faute de démontrer leur préjudice, ils doivent être déboutés de leur demande en dommages et intérêts.

Le jugement sera donc confirmé en ce que les époux X... ont été déboutés de ce chef de demande.

Sur la demande de dommages et intérêts

Le premier juge a justement évalué le montant de l'indemnité résultant du préjudice des ouvrages illicites en ce que la SCI NATY a subi des troubles résultant de la construction illicite construite en limite de leur fonds. Dans ces conditions, le jugement sera confirmé de ce chef.

Sur les frais irrépétibles :

L'équité commande de confirmer le jugement déferé sur ce point.

Les époux X... doivent être condamnés aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS :

La Cour,

Statuant publiquement par arrêt contradictoire déposé au greffe :

Déclare l'appel recevable ;

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions ;.

Condamne Watou X... et Albertine Y... épouse X... aux entiers dépens.