

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 14-11774

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Richard,
avocat(s)

Rejet

Audience publique du jeudi 15 octobre 2015

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 29 janvier 2013), que M. X..., M. Y..., M. Z...et M. A...(les consorts X..., Y...), propriétaires de maisons individuelles, au sein d'un lotissement sur la commune du Mont Dore (Nouvelle-Calédonie), invoquant une violation du cahier des charges du lotissement et un trouble anormal de voisinage résultant de l'exploitation par M. et Mme B..., dans une villa voisine dont ils sont locataires, d'un commerce de bar à Kava (Nakamal), ont assigné ces derniers, tant sur le fondement du règlement du lotissement que sur celui du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage, afin que soit ordonnée sous astreinte la cessation de l'activité de Nakamal ;

Attendu qu'ayant relevé que les parties habitaient dans un quartier constitué de villas, que le Nakamal était exploité dans une de ces villas, que l'établissement était ouvert une partie de la nuit, que les voisins subissaient des nuisances sonores, liées à l'état d'euphorie que procure aux clients la consommation de kava, et étaient soumis, au moins cinq soirs par semaine, aux nuisances de véhicules des clients qui effectuent des dérapages, se garent devant les entrées des riverains et laissent des canettes et des bouteilles sur la voirie, la cour d'appel, qui a pu en déduire que le commerce était exploité dans un quartier résidentiel, a souverainement retenu, sans porter une atteinte disproportionnée aux droits résultant, pour les occupants des lots, des prescriptions du cahier des charges du lotissement, que ces faits nocturnes et continus, dans un quartier résidentiel, résultant de l'exploitation du Nakamal constituaient un trouble anormal du voisinage et justifiaient que soit ordonnée la cessation de l'exploitation de ce commerce ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme B...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme B....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les époux B...sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, à cesser l'exploitation d'un nakamal sur le lot faisant partie du lotissement Berton, situé 485 rue des Poinsettias à Mont Dore ;

AUX MOTIFS QU'aux termes du cahier des charges, il n'y a aucune disposition indiquant un caractère résidentiel ou des restrictions d'usage, notamment d'usage à des fins commerciales ; qu'au surplus, la seule référence mentionnée aux certificats d'urbanisme qui indiquent que " le terrain considéré est situé en zone résidentielle ", élément qui se rattache au PUD, n'est pas opposable aux époux B...qui sont locataires ; que le moyen selon lequel les immeubles construits dans ce lotissement sont destinés uniquement à usage d'habitation doit être rejeté ; que le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble du voisinage s'applique à tous quel que soit leur titre, étant précisé que l'anormalité est celle du trouble qui constitue le fait générateur de la responsabilité ; qu'il s'ensuit que le trouble est anormal à la condition de dépasser un degré de nuisance au-delà duquel est franchie la capacité de résistance de celui qui s'en plaint ; qu'il faut donc que le trouble ait un caractère continu ou, au moins répétitif, et une intensité certaine laquelle s'apprécie en fonction des circonstances du moment et du lieu ; que des faits peuvent être qualifiés de troubles anormaux de voisinage alors qu'ils ne relèvent pas d'une infraction pénale ; qu'en l'espèce, il est constant que le nakamal est ouvert dans une villa construite dans une zone résidentielle et ce quand bien même il existerait d'autres commerces au sein de celle-ci ; qu'il est ouvert une partie de la nuit comme tous ces établissements et plusieurs jours par semaine ; que Nicolas C...indique que, depuis l'ouverture, il subit avec sa famille des troubles importants en ce que le nakamal ne possède pas assez de place de parking et les clients stationnent de façon sauvage empêchant certains riverains de sortir librement de leur domicile, qu'il y a également des nuisances sonores liées à l'état d'euphorie que procure aux clients la consommation de kava et qui perturbent les nuits, et qu'il est dans l'obligation régulièrement le matin de ramasser les canettes de bières et autres détritiques laissés par les consommateurs ; que Jean D...pour sa part, se plaint des va-et-vient incessants de véhicules, avec lesquels les conducteurs n'hésitent pas à faire des dérapages, de trouver le matin des canettes et bouteilles de bières devant sa propriété ; que Pierre E... souligne que depuis l'ouverture, les véhicules stationnent de façon sauvage et qu'il s'est plaint à plusieurs reprises à la police municipale et que les conducteurs font des dérapages dans la rue ; qu'en outre, certains signataires de la pétition font état que l'activité commerciale est trop bruyante ; qu'il en résulte que les voisins de l'immeuble donné à bail aux époux B...lesquels habitent dans un quartier constitué de villas donc résidentiel sont soumis au moins cinq soirs par semaine aux nuisances de véhicules des clients du nakamal qui effectuent des dérapages, se garent devant les entrées des riverains, et laissent des canettes et des bouteilles sur la voie publique ; que de plus, il n'est pas contesté que l'exploitation du nakamal se poursuit dans les conditions identiques de celles d'origine ; que ces faits nocturnes et continus dans un quartier résidentiel résultant de l'exploitation du nakamal excèdent le seuil de tolérance et constituent un trouble anormal du voisinage ; qu'enfin, les agissements de M.

X...stigmatisés dans la pétition versée par les époux B...et dans les attestations régulières de clients, même s'ils peuvent revêtir un caractère intolérable, ne contredisent pas le trouble anormal de voisinage résultant de l'exploitation du nakamal ;

ALORS D'UNE PART QUE saisi d'une demande de réparation pour trouble anormal de voisinage, le juge ne peut apporter à l'utilisation et à la jouissance des parties privatives d'un lot de copropriété aucune restriction excédant celles stipulées au règlement de copropriété et contraire au principe de la liberté d'usage et de jouissance de ces parties privatives ; que pour condamner les époux B...à cesser l'exploitation du nakamal, la Cour a relevé que les voisins de l'immeuble donné à bail aux époux B..., lesquels habitent dans un quartier constitué de villas, donc résidentiel, étaient soumis au moins cinq soirs par semaine aux nuisances de véhicules des clients du nakamal qui effectuent des dérapages, se garent devant les entrées des riverains, et laissent des canettes et des bouteilles sur la voie publique, et que ces faits nocturnes et continus dans un quartier résidentiel résultant de l'exploitation du nakamal excédaient le seuil de tolérance et constituaient un trouble anormal du voisinage, après avoir néanmoins retenu que le cahier des charges du lotissement ne comportait aucune disposition indiquant un caractère résidentiel ou des restrictions d'usage des lots, notamment d'usage à des fins commerciales ; qu'en statuant ainsi, elle a donc apporté à l'utilisation et à la jouissance des parties privatives du lot exploité par les époux B...des restrictions excédant celles stipulées dans le cahier des charges du lotissement et contraires au principe de la liberté d'usage et de jouissance de ces parties privatives, et a violé les articles 544 et 1134 du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE pour condamner les époux B...à cesser l'exploitation du nakamal, la Cour a relevé que les voisins de l'immeuble donné à bail aux époux B..., lesquels habitent dans un quartier constitué de villas, donc résidentiel, étaient soumis au moins cinq soirs par semaine aux nuisances de véhicules des clients du nakamal qui effectuent des dérapages, se garent devant les entrées des riverains, et laissent des canettes et des bouteilles sur la voie publique ; qu'elle a considéré que ces faits nocturnes et continus dans un quartier résidentiel résultant de l'exploitation du nakamal excédaient le seuil de tolérance et constituaient un trouble anormal du voisinage ; qu'en prenant ainsi en compte le caractère résidentiel du quartier pour caractériser l'existence du trouble anormal de voisinage, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, aux termes desquelles le cahier des charges du lotissement ne comportait aucune stipulation indiquant un caractère résidentiel du lotissement ou des restrictions d'usage des lots notamment à des fins commerciales, et a encore violé les articles 544 et 1134 du code civil ;