



Droit de la construction

Faute du maître de l'ouvrage n° 138

Cour d'appel de Bruxelles, Arrêt du 19 avril 2004

Commet une faute aquilienne susceptible de causer un dommage celui qui réalise une construction sans avoir préalablement reçu les autorisations nécessaires.

Il importe peu qu'il ait sollicité ultérieurement un permis de régularisation permettant de maintenir une partie de la construction et qu'il ait supprimé l'autre partie, ces éléments ne faisant pas disparaître la faute elle-même, mais pouvant éventuellement avoir une incidence sur l'importance du dommage (RGAR 2006, n° 14118)



Arrêt du 19 avril 2004

Le Cour,

(...)

1. - Les faits et les antécédents de la procédure.

1. - D. et M. sont propriétaires de l'appartement situé au huitième et dernier étage de l'immeuble cc Résidence Albert Servaes », à Evere.

La s.a. Everinvest, société de promotion immobilière, est propriétaire de l'appartement voisin, situé au huitième et dernier étage de l'immeuble cc résidence Constant Permeke» à Evere.

Les deux immeubles ont été construits quelque temps avant le litige, l'achèvement des travaux datant de 1994.

Les appartements du huitième étage de l'un et l'autre immeuble comprennent, à l'origine, deux terrasses, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, sur toute la longueur de l'appartement.

Fin 1995, D. et M. ont fait ériger des vérandas sur l'une et l'autre de ces terrasses, sans autre autorisation que l'accord donné par l'assemblée générale des copropriétaires lors de sa réunion du 15 juin 1995.

Par acte du 16 avril 1996, la s.a. Everinvest, a cité D. et M. en démolition de ces constructions, sous astreinte et, subsidiairement, en paiement de dommages et intérêts.

A la suite d'une longue procédure administrative, entamée le 13 mars 1997 par l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Evere, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a rendu le 27 mai 1999 un arrêté accueillant le recours de D. et M. contre la décision qui avait été prise, refusant le permis d'urbanisme pour la construction d'une véranda en façade avant et en façade arrière de leur appartement, uniquement dans la mesure limitée à l'autorisation de la construction d'une véranda en façade arrière.

A la suite de cette décision et à une date que les parties ne précisent pas, D. et M. ont fait procéder au démontage de la véranda en façade avant et à la remise de la terrasse dans son état antérieur.

Entre-temps, le 18 septembre 1996, la s.a. Everinvest a vendu son appartement aux époux L.

2. - Devant le premier juge, la s.a. Everinvest sollicite la condamnation de D. et M. au paiement d'une indemnité de 625.000 BEF majorée des intérêts.

D. et M. concluent au non-fondement de la demande.

Le premier juge (statuant alors que la procédure administrative susdite était toujours en cours), fait droit partiellement à la demande, condamnant D. et M. au paiement de 200.000 BEF augmentés des intérêts.

3. - Devant la cour, D. et M. sollicitent la réformation du jugement attaqué et que la demande originaire soit déclarée non fondée.

La s.a. Everinvest, formant un appel incident, poursuit les mêmes fins que devant le premier juge.



II. - Discussion.

4. - La s.a. Everinvest réclame 625.000 BEF à titre d'indemnité et fonde sa demande tant sur la responsabilité aquilienne que sur la théorie des troubles de voisinage.

5. - En matière de responsabilité aquilienne, il appartient à la partie qui sollicite une indemnisation, de prouver une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

6. - La faute aquilienne de D. et M. est établie dès lors qu'ils ont réalisé des constructions sans avoir préalablement reçu les autorisations administratives requises par la loi, ce qu'ils reconnaissent.

Il importe peu qu'ils aient sollicité ultérieurement un permis de régularisation et, ayant obtenu l'autorisation de maintenir la véranda à l'arrière du bâtiment, qu'ils aient supprimé la véranda située en façade avant. Ces éléments de faits ne font pas disparaître la faute elle-même mais peuvent éventuellement avoir une incidence sur l'importance du dommage.

7. - En ce qui concerne le dommage, la s.a. Everinvest fait valoir que les constructions illicites:

- portent atteinte à l'esthétique de leur appartement et plus généralement de l'immeuble dans lequel il est situé,

- ont abîmé le mur mitoyen par le percement de points d'ancrage, empiété sur la mitoyenneté et détourné une descente d'eau,

- portent atteinte à la vue et à l'ensoleillement sur leurs terrasses,

- ont entraîné une moins-value de leur appartement qui a été vendu 4.500.000 BEF (T.VAC.) alors que le prix initialement fixé, selon elle, était de 5.125.000 BEF (T.VAC.).

8. - D. et M. soutiennent qu'il ne peut leur être fait grief d'avoir violé l'esthétique de l'appartement et de l'immeuble dès lors que les constructions qu'ils ont érigées tendent au contraire, à l'améliorer.

L'appréciation de ce qui est beau ou esthétique dans une construction procède de la sensibilité personnelle et le juge, même assisté de l'avis d'un expert, ne peut s'y substituer. Par contre, il doit, comme en l'espèce, constater qu'il y a eu - et qu'il demeure en ce qui concerne la véranda arrière - une construction imposée aux voisins qui, initialement, pouvaient légitimement penser que les terrasses avant et arrière resteraient pleinement découvertes.

Dans cette mesure, il y a là un dommage en relation avec la faute.

L'indemnisation de ce dommage sera examinée ci-après.

9. - Les points d'ancrage dans le mur mitoyen, l'empiétement sur la mitoyenneté et le détournement d'une descente d'eau sont établis à suffisance de droit par les photographies et plans déposés par la s.a. Everinvest, au sujet desquels D. et M. ne soulèvent pas de contestation. Par contre, la société n'apporte aucun élément de nature à justifier l'importance du dommage qui, dès lors et au vu des documents soumis à la cour, ne peut qu'être minime, voire purement théorique.

L'indemnisation de ce dommage ainsi limité sera examinée ci-après.

10. - Les atteintes à la vue et à l'ensoleillement sur leurs terrasses ressortent également des photographies déposées par la s.a. Everinvest. Mais cette dernière ne verse pas davantage aux débats d'éléments permettant d'en apprécier l'importance.

D. et M., se fondant sur l'attestation du 19 août 1998 des actuels propriétaires de l'appartement voisin, les époux soutiennent que leurs constructions ne constituent aucune atteinte à la vue et à l'ensoleillement des terrasses de ces derniers.

Cette attestation doit être considérée avec prudence dans la mesure où, si les époux L. déclarent que la présence des vérandas n'a en aucune façon constitué un désagrément, elle ne reflète qu'une appréciation personnelle et non une constatation objective.

Néanmoins cette attestation, liée au fait que la s.a. Everinvest n'apporte aucun élément de nature à préciser la perte de vue ou la limitation de l'ensoleillement, permet d'affirmer que le dommage est de faible importance. L'indemnisation de ce dommage ainsi limité sera examinée ci-après.

11. - La moins-value de l'appartement n'est pas démontrée.

En effet, le listing versé aux débats par la s.a. Everinvest pour justifier le prix qu'elle escomptait est unilatéral et ne suffit à établir que l'appartement devait être vendu à ce prix. Il faut relever à cet égard que la s.a. Everinvest, pour confirmer la vérité des prix estimés ne produit que quatre compromis de vente (mais non les actes authentiques) alors que le listing fait apparaître que la « résidence Constant Permeke»



Droit de la construction

Faute du maître de l'ouvrage n° 138

comprenait vingt-huit appartements et caves, quatre penthouses et quatre bureaux ainsi que des garages. En outre, le prix de vente mentionné sur le compromis signé par M. est de 100.000 BEF inférieur à celui mentionné sur le listing.

Par ailleurs, la s.a. Everinvest n'apporte aucun élément matériel de nature à démontrer que la construction des vérandas a eu une influence sur le prix de vente de son appartement. Au contraire, par leur attestation du 19 août 1998, les époux L. font apparaître que la présence des vérandas n'a pas eu d'incidence sur le prix de vente qu'ils ont accepté. Par ailleurs, si tel avait été le cas, il ne fait pas de doute que la s.a. Everinvest, promoteur immobilier et donc professionnel de la vente d'immeuble, n'aurait pas manqué d'exprimer tant dans le compromis de vente que dans l'acte notarié de vente qu'elle se réservait de réclamer à son seul profit des indemnités aux voisins fautifs, réserves qu'elle ne démontre ni même n'allègue avoir exprimées.

Enfin, la détermination du prix de vente d'un appartement peut dépendre d'autres facteurs que l'état du bien par rapport à un appartement voisin comme, notamment, le souhait du vendeur de réaliser rapidement le bien pour n'avoir plus à en assurer la gestion et les charges ou pour bénéficier de liquidité, ce qui en l'espèce pourrait être le cas dès lors que l'appartement vendu aux époux L. était, selon ce qu'elle affirme, le dernier appartement de la « résidence Constant Permeke » à vendre par la s.a. Everinvest et que cette société proposait une ristourne de 5% sur le prix des penthouses des immeubles dont elle assurait la promotion dans la même rue.

12. - En matière de troubles de voisinage, il appartient à la partie qui sollicite une indemnisation, de prouver que le voisin a apporté - fautivement ou non - une modification qui entraîne un trouble qui excède la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage.

La s.a. Everinvest, si elle démontre l'existence d'un trouble, ainsi qu'il ressort de ce qui est dit ci-dessus, n'apporte pas d'élément objectif de nature à démontrer que ce trouble excéderait les inconvénients ordinaires du voisinage.

En effet, ainsi qu'il ressort de ce qui est dit ci-dessus, les troubles - qu'il s'agisse de l'atteinte à l'esthétique, à la vue, à l'ensoleillement, du percement de points d'ancrage, de l'empiétement sur la mitoyenneté ou de la déviation d'une descente d'eau - n'ont pu entraîner que des inconvénients de peu d'importance dont il ne peut être déduit qu'ils excéderaient les inconvénients ordinaires du voisinage.

Il faut relever à cet égard que les voisins du côté de la «résidence Constant Permeke», les époux L., ne formulent aucun grief à propos des constructions et que les voisins de pallier de D. et M. ont, sinon expressément en y assistant, du moins implicitement, accepté l'installation de la véranda, ainsi qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 juin 1995.

13. - En ce qui concerne l'indemnisation du dommage découlant des atteintes à l'esthétique, à la vue et à l'ensoleillement ainsi qu'au percement de points d'ancrage, à l'empiétement sur la mitoyenneté et au détournement d'une descente d'eau, la s.a. Everinvest ne produit aucun élément d'appréciation.

Par ailleurs, il n'est pas justifié de recourir à cet égard à une mesure d'expertise dès lors que celle-ci serait inutilement longue et coûteuse (par rapport aux intérêts en question) et qu'une des deux vérandas a, entretemps, été démontée.

Dans ces conditions, il convient de fixer le montant du dommage en équité.

Une somme de 50.000 BEF (1.239,47 EUR) doit adéquatement réparer le dommage subi par la s.a. Everinvest, ce dommage n'étant pas important ainsi qu'il ressort de ce qui est dit ci-dessus et du fait que la s.a. Everinvest n'a subi ce préjudice que de fin décembre 1995 à fin novembre 1996 (date de la vente de son appartement aux époux L.).

14. - Le fait que les demandes d'indemnisation de la prétendue moins-value de l'appartement et des troubles de voisinage ne soient pas fondées ne suffit ni à considérer qu'il y aurait abus de droit de la part de la s.a. Everinvest, ni de priver cette société de l'indemnisation du préjudice - tel que précisé ainsi qu'il est dit ci-dessus - qu'elle a subi à la suite des fautes de D. et M.

Par ces motifs:

La Cour,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel principal et l'appel incident, Dit l'appel principal seul fondé dans la mesure ci-après,

Confirme le jugement attaqué en ce qu'il reçoit la demande et liquide les dépens,

Emendant pour le surplus, condamne D. et M. à payer à la s.a. Everinvest la somme de 1.239,47 EUR majorée des intérêts compensatoires au taux légal du 1^{er} janvier au 16 avril 1996 et ensuite des intérêts judiciaires au taux légal,

Condamne les parties, chacune pour moitié aux dépens d'appel.