

28 mars 2023

Cour d'appel de Rennes

RG n° 20/02706

1ère Chambre

Texte de la décision

Entête

1ère Chambre

ARRÊT N° 92/2023

N° RG 20/02706 - N° Portalis DBVL-V-B7E-QV5U

S.A.R.L. EOLE PETIT FOUGERAY

C/

Mme [W] [I] [A] épouse [U]

Mme [C] [K] épouse [M]

M. [Y] [M]

M. [G] [X] [J] [U]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Aline DELIÈRE, Présidente de chambre,

Assesseur : Madame Véronique VEILLARD, Présidente de chambre entendue en son rapport,

Assesseur : Madame Caroline BRISSIAUD, Conseillère,

GREFFIER :

Madame Marie-Claude COURQUIN, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 21 juin 2022

ARRÊT :

contradictoire, prononcé publiquement le 28 mars 2023 par mise à disposition au greffe après prorogation du délibéré annoncé au 04 octobre 2022 à l'issue des débats

APPELANTE :

La société ÉOLE PETIT FOUGERAY, SARL inscrite au registre du commerce et des sociétés de Béziers sous le n°508899184,

agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège

28 mars 2023

[Adresse 7]

[Adresse 17]

[Localité 5]

Représentée par Me Marie VERRANDO de la SELARL LEXAVOUÉ RENNES ANGERS, Postulant, avocate au barreau de RENNES

Représentée par Me Marie-Odile LAMOUREUX DE BELLY de la SELARL LEXIATEM, Plaidant, avocate au barreau de MONTPELLIER

INTIMÉS :

Madame [C] [K] épouse [M]

née le [Date naissance 4] 1966 à [Localité 12] (35)

[Adresse 8]

[Localité 6]

Représentée par Me Christophe LHERMITTE de la SCP GAUVAIN, DEMIDOFF & LHERMITTE, avocat au barreau de RENNES

Monsieur [Y] [M]

né le [Date naissance 2] 1964 à [Localité 15] (35)

[Adresse 8]

[Localité 6]

Représenté par Me Christophe LHERMITTE de la SCP GAUVAIN, DEMIDOFF & LHERMITTE, avocat au barreau de RENNES

Monsieur [G] [X] [J] [U]

né le [Date naissance 1] 1976 à [Localité 16] (35)

[N]

[Localité 10]

Représenté par Me Stéphane GARDETTE et Me Benjamin THOUMAZEAU du cabinet CAP CODE, avocats au barreau de RENNES

Madame [W] [I] [A] épouse [U]

née le [Date naissance 3] 1976 à [Localité 14] (44)

[N]

[Localité 10]

Représentée par Me Stéphane GARDETTE et Me Benjamin THOUMAZEAU du cabinet CAP CODE, avocats au barreau de RENNES

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte notarié du 21 septembre 2012, au rapport de maître Alexandre-Troènes, notaire associée à [Localité 9] (35), M. et Mme [U] ont fait l'acquisition de M. et Mme [M] au prix de 290.000 € d'une propriété édifiée d'une longère située au

lieudit '[Adresse 13]' sur la commune de [Localité 10] (35), cadastrée section [Cadastre 18] d'une contenance de 80 a 71 ca. La propriété comporte par ailleurs un four à pain, un puits en pierre pour le jardin, une peupleraie, un garage, deux réserves d'eau, un puits branché sur la maison et un hangar.

28 mars 2023

D'octobre 2016 à mars 2017, un parc éolien constitué de 5 éoliennes d'une puissance totale de 10 MWatts et d'une hauteur de 150 mètres en bout de pales a été installé au lieudit '[Adresse 13]', au sud de la propriété acquise par M. et Mme [U].

Après avoir retracé l'antériorité du projet et identifié l'arrêté préfectoral du 30 août 2010 ayant autorisé la création dudit parc, M. et Mme [U] ont, après mise en demeure du 11 septembre 2017, fait assigner M. et Mme [M] par exploit d'huissier du 13 septembre 2017 devant le tribunal de grande instance de Rennes (devenu tribunal judiciaire depuis le 1er janvier 2020) aux fins de paiement, sur le fondement du dol, des sommes principales de 145.000 € en réparation du préjudice né de la dépréciation foncière de leur bien et 50.000 € en réparation du préjudice né d'un trouble anormal du voisinage.

Par acte du 25 avril 2018, ils ont assigné également la sarl Éole Petit Fougeray. Les deux affaires ont été jointes le 6 septembre 2018.

Par jugement du 7 avril 2020, le tribunal judiciaire de Rennes a :

-dit que M. et Mme [M] ont fait preuve de réticence dolosive dans la vente du bien immobilier, engageant leur responsabilité,

-dit que la sarl Éole Petit Fougeray a causé un trouble anormal du voisinage à M. et Mme [U] par la construction du parc éolien 'Éole Petit Fougeray' sur la commune du Petit-Fougeray (35) engageant sa responsabilité,

-condamné in solidum M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray à payer à M. et Mme [U] la somme de 28.900 € en réparation du préjudice lié à la dépréciation du bien,

-condamné la sarl Éole Petit Fougeray à payer à M. et Mme [U] la somme de 5.000 € en réparation de leur trouble de jouissance,

-débouté M. et Mme [M] de leur demande reconventionnelle,

-condamné in solidum M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray aux dépens,

-condamné in solidum M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray à payer à M. et Mme [U] la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

-dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Moyens

PRÉTENTIONS ET MOYENS

La sarl Éole Petit Fougeray expose ses demandes et moyens dans ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées le 3 juin 2022 auxquelles il est renvoyé en application de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

Elle demande à la cour de :

- la recevoir en son appel, le dire bien fondé et y faisant droit,
- confirmer le jugement ayant débouté M. et Mme [U] de leur demande indemnitaire à son encontre sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle,
- infirmer le jugement en ses dispositions :
 - ayant dit qu'elle a causé un trouble anormal du voisinage à M. et Mme [U] par la construction du parc éolien engageant sa responsabilité,
 - l'ayant condamnée au paiement de la somme de 28.900 € à M. et Mme [U] in solidum avec M. et Mme [M] en réparation du préjudice lié à la dépréciation du bien,
 - l'ayant condamnée au paiement de la somme de 5.000 € à M. et Mme [U] en réparation du trouble de jouissance,
 - l'ayant condamnée in solidum M. et Mme [M] à payer à M. et Mme [U] la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- statuant à nouveau,
- la juger recevable et bien fondée en ses demandes,
- juger que la construction et l'exploitation de son parc éolien ne constitue pas un trouble anormal de voisinage,
- débouter M. et Mme [U] de leurs demandes à son encontre,
- rejeter l'appel incident et les demandes incidentes de M. et Mme [U],
- rejeter toutes prétentions contraires comme irrecevables et en tout cas non fondées,
- condamner in solidum M. et Mme [U] à lui payer la somme de 15.000 € au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel, outre la charge des dépens dont distraction au profit de l'avocat soussigné aux offres de droit.

Elle rappelle que la région de Bretagne est le second gisement éolien terrestre français, que le projet se situe dans la Lande de [N], classée depuis 2009 zone de développement de l'éolien (ZDE) au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), que la création du parc a été autorisée par arrêté préfectoral du 30 août 2010 affiché dans les mairies de chaque commune concernée et limitrophe, dont celle de [Localité 10], que l'étude d'impact conduite en 2008 démontre un impact très limité du projet sur le milieu humain, que la zone présente un potentiel éolien confirmé, avec des possibilités de raccordement au réseau électrique et des voies routières à grand gabarit permettant l'acheminement des éoliennes sur les lieux, que la même étude avait révélé que le parc éolien modifierait le cadre de vie des riverains, les éoliennes constituant une nouvelle composante de leur paysage, que le trouble esthétique est insuffisamment caractérisé eu égard aux haies d'arbres et arbustes réalisées pour atténuer ou effacer l'impact paysager mal ressenti, que la maison de M. et Mme [U] est environnée de trois installations classées et d'un château d'eau, que la dépréciation immobilière ne dépasse pas les inconvénients normaux du voisinage dans un marché immobilier local peu dynamique dans lequel M. et Mme [U] ont choisi d'emménager et alors qu'il n'y a pas eu de revente qui aurait permis d'évaluer le préjudice, qui demeure hypothétique à ce jour et ne repose que sur deux attestations de complaisance, qu'il n'y a donc pas de trouble anormal du paysage en présence du principe selon lequel nul n'a de droit acquis à un paysage immuable et du principe de mise en balance du trouble allégué et de l'intérêt individuel face à l'intérêt collectif environnemental.

M. et Mme [M] exposent leurs demandes et moyens dans leurs dernières conclusions remises au greffe et notifiées le 20 juin 2022 auxquelles il est renvoyé en application de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

Ils demandent à la cour de :

- les déclarer recevables et bien fondés en leur appel incident,
- réformer le jugement prononcé le 7 avril 2020 par le tribunal judiciaire de Rennes,
- en conséquence,
- débouter M. et Mme [U] de leurs demandes,
- les condamner à leur payer la somme de 3.000 € en réparation de leur préjudice moral,
- en tout état de cause,
- débouter M. et Mme [U] de leurs demandes,
- les condamner à leur payer la somme de 8.000 € au titre des frais irrépétibles,
- les condamner aux dépens de première instance, d'incident et d'appel, recouverts par la SCP Gauvain Demidoff et Lhermitte en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Ils soutiennent que M. et Mme [U] ont été parfaitement informés lors de la vente de l'existence d'un projet éolien qui était de notoriété publique mais n'était ni effectif ni déterminé quant à son implantation ou quant à la date des travaux, qu'ils auraient du effectuer des recherches de leur côté et qu'ils échouent à rapporter la preuve d'un dol qui aurait été déterminant de leur consentement. Ils ajoutent que nul ne peut prétendre bénéficier d'un droit acquis à une vue permanente et que les éoliennes, dont le développement s'inscrit dans la nécessité de favoriser les énergies renouvelables, sont lointaines et n'entraînent qu'un préjudice esthétique négligeable non susceptible de caractériser un trouble anormal de voisinage.

M. et Mme [U] exposent leurs demandes et moyens dans leurs dernières conclusions remises au greffe et fournies le 16^{28 mars 2023} juin 2022 auxquelles il est renvoyé en application de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

Ils demandent à la cour de :

- confirmer le jugement du 7 avril 2020 en ce qu'il a :
- retenu la réticence dolosive de M. et Mme [M],
- retenu le trouble anormal du voisinage imputable à la sarl ÉolePetit Fougeray,
- débouté M. et Mme [M] de leur demande reconventionnelle,
- condamné in solidum M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray aux dépens ainsi qu'à leur payer la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- infirmer le jugement du 7 avril 2020 en ce qu'il a condamné in solidum M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray à leur payer les sommes de :
- 28.900 € en réparation du préjudice lié à la dépréciation du bien,
- 5.000 € en réparation de leur trouble de jouissance
- statuant à nouveau,
- condamner M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray in solidum et solidairement ou l'un à défaut de l'autre à leur payer les sommes de :
- 145.000 € en réparation du préjudice de dépréciation foncière,
- 50.000 € en réparation du préjudice né du trouble anormal de voisinage,
- rejeter toute demande reconventionnelle de M. et Mme [M],
- condamner M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray in solidum à leur payer la somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure d'appel,
- les condamner avec la sarl Éole Petit Fougeray in solidum aux entiers dépens.

Ils soutiennent qu'indépendamment du respect des prescriptions réglementaires, les 5 éoliennes, qui sont de grande taille pour mesurer 150 m en bout de pale, ont un impact visuel permanent sur leur propriété d'où elles sont visibles à tout instant depuis les pièces de vie et les 3 chambres, ce qui a été constaté par huissier de justice, qu'elles sont en mouvement permanent, ce qui provoque un stimulus oculaire également permanent, faisant ainsi perdre à leur propriété son caractère calme et reposant, que ces nuisances visuelles sont plus fortes en milieu rural, que la dépréciation immobilière est d'autant plus marquée que les éoliennes se rapprochent des propriétés, que cette situation caractérise un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. S'agissant du dol, ils rappellent que les vendeurs non professionnels sont tenus à un devoir général de loyauté, que la jurisprudence retient que même en présence d'acquéreurs avertis de l'implantation d'éoliennes, la nullité de la vente ou la réduction de prix sont encourues si l'information n'est pas utile et que le dol est d'autant plus caractérisé que le projet avait été débattu dans la population locale, qu'en l'espèce, M. et Mme [M] étaient parfaitement informés du projet mais ne les en ont pas à leur tour

informés. Ils concluent que leur préjudice est certain, qu'il est de 145.000 €, que les travaux réalisés doivent être pris en considération, qu'enfin leur préjudice de jouissance s'établit à la somme de 50.000 € ou, à tout le moins à une somme plus juste que celle allouée en première instance d'un montant de 5.000 €. 28 mars 2023

Motivation

MOTIFS DE L'ARRÊT

1) Sur le dol

Aux termes de l'article 1109 du code civil, dans sa version applicable au litige, 'Il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol'.

L'article 1116 du même code, dans sa version applicable au litige, précise que 'Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Il ne se présume pas et doit être prouvé.'

Ainsi, le dol, qui peut constituer en une dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie, vicie le consentement lorsqu'il est de telle nature que, sans lui, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. Son caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.

Ainsi, le vendeur d'un bien immobilier est tenu d'une obligation générale d'information portant sur les éléments dont il a connaissance et qui sont déterminantes du consentement de l'acquéreur.

Le projet d'implantation d'un parc éolien à proximité d'une maison d'habitation située dans un environnement rural est au rang d'une information déterminante du consentement de l'acquéreur en raison des nuisances qu'un tel projet est susceptible d'engendrer notamment de nature sonore, visuelle et esthétique sur la qualité du cadre de vie légitimement attendue par l'acquéreur.

Le manquement à l'obligation d'information s'apprécie au moment de la signature de la vente, peu important que le projet ait par la suite connu des vicissitudes dans sa mise en oeuvre.

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que :

-l'arrêté préfectoral autorisant la création d'une zone de développement de l'éolien sur la commune du Petit-Fougeray a été signé le 30 août 2010,

-il y a été prévu qu'il soit affiché pendant un mois dans les mairies des communes comprises dans le périmètre de la zone de développement, dont la commune de [Localité 10], siège de la propriété de M. et Mme [M], commune qui instruisait par ailleurs à la même époque son propre projet de parc éolien situé à 5 km de la propriété litigieuse,

-ce projet du Petit-Fougeray s'est inscrit dans le cadre d'une politique de développement du 'grand éolien en Ille-et-Vilaine' ou éolien dit 'industriel' dont l'étude date de 2009,

-le 'grand éolien' définit les éoliennes d'une hauteur supérieure à 50 m raccordées au réseau électrique de haute tension, lesquelles sont placées sous le régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),

-l'arrêté précise que l'implantation d'éoliennes de grande taille dans la zone initialement proposée présentait un impact paysager et un risque de mitage trop important et qu'il y a eu lieu de réduire la zone pour la limiter aux contours du parc éolien de [N], ce qui constitue le lieu dit où est située la propriété litigieuse,

-l'étude d'impact conduite en 2008 a pointé un niveau qualifié de moyen pour les émergences sonores et un niveau moyen pour l'impact visuel avec 'contacts visuels fréquents' (filtrés par des masses arborées..), énonçant que le parc éolien modifierait le cadre de vie des habitants riverains répartis sur les communes du Petit-Fougeray, de [Localité 11] et de [Localité 10] principalement et que les éoliennes constitueraient une nouvelle composante de leur paysage ainsi qu'une 'zone d'influence visuelle de moyen à fort' en phase d'exploitation appelant des mesures correctrices telles que la plantation d'une haie arborée,

-des oppositions au projet se sont manifestées dès en amont de l'arrêté préfectoral par la tenue de réunions publiques à partir de l'année 2008, par la création le 15 décembre 2008 de l'association 'Eolien [N]', par l'apposition de banderoles portant un message de rejet du projet 'non aux nuisances des éoliennes ici', par la signature de pétitions par la population locale.

Ainsi, dès l'origine, M. et Mme [M] disposaient de l'information du projet de parc éolien au lieu dit [N] correspondant au lieu dit de leur domicile. Ce qu'ils ne contestent pas.

Pour autant, aucune mention n'a été expressément insérée dans l'avant-contrat du 18 juillet 2012 ni dans l'acte de vente du 21 septembre 2012 portant sur l'existence d'un projet de parc éolien à proximité de leur bien immobilier.

Ainsi que l'ont justement souligné les premiers juges, M. et Mme [M] ne soutiennent pas avoir délivré cette information dans ces deux actes conclus avec M. et Mme [U], ni ne produisent aux débats une quelconque pièce opposable justifiant de la délivrance par écrit de cette information aux acquéreurs.

Ils soutiennent en revanche que M. et Mme [U] avaient la connaissance d'un projet de parc éolien au lieu dit [N].

Ce qui conduit la cour à devoir apprécier si cette connaissance, à la supposer établie, équivaut à une information utile

dans le contexte d'une acquisition immobilière, c'est-à-dire de nature à influencer sur le consentement à acquérir.

De ce point de vue, les banderoles érigées à compter de 2008, soit 4 années avant la vente, les pétitions ayant circulé sur les communes concernées ou encore les réunions publiques tenues sur place, alors que M. et Mme [U] demeuraient à 40 km sur la commune de la Bouëxière, sont au mieux de nature à établir, ainsi que l'expression est régulièrement utilisée dans les attestations produites, que M. et Mme [U] pouvaient être 'au courant du projet d'éoliennes sur la commune du Petit-Fougeray' (attestation de M. [R] du 10 octobre 2018), commune limitrophe de celle de [Localité 10], lieu d'acquisition.

Dans ses notes personnelles versées en pièce n° 25, Mme [M] souligne que lors de la 1ère visite des lieux le lundi 9 juillet 2012, M. [U] lui a posé la question du sens de la banderole érigée sur le bord de la route, à laquelle elle a répondu : 'il y avait un projet éolien depuis des années mais cela faisait des années aussi qu'une association faisait barrage à ce projet'.

De fait, M. et Mme [U] n'affirment pas catégoriquement qu'ils ignoraient l'existence d'un 'projet' de parc éolien ni n'écrivent n'en avoir pas parlé avec les vendeurs ou encore n'avoir pas vu la ou les banderoles d'opposition plantées à l'entrée du chemin. Ils expriment de manière plus nuancée que tous ces indices ne prouvent pas qu'ils aient été dûment informés.

A la date de la visite des lieux du 9 juillet 2012 comme à la date de signature de la vente le 21 septembre 2012, contrairement à l'allégation de Mme [M], l'arrêté autorisant la création du parc éolien de [N] était bel et bien signé par le préfet et ce depuis le 30 août 2010.

De même, le permis de construire éolien avait été publié et l'état des lieux arrêté au 13 septembre 2010 des permis de construire éoliens d'Ille-et-Vilaine était disponible sur internet.

Et par arrêté du 20 octobre 2010, le ministère de l'écologie avait autorisé la sarl Éole Petit Fougeray à exploiter une installation de production d'électricité.

L'annulation de l'arrêté préfectoral n'interviendra que le 15 janvier 2013, soit près de 5 mois après la vente litigieuse, et pour des motifs de forme en ce que la communauté de communes de Moyenne-Vilaine et du Semnon n'était pas compétente pour proposer la création de la zone de développement de l'éolien, compétence qui relevait encore à cette date de celle de la commune du Petit-Fougeray qui devait par ailleurs se prononcer par délibération en conseil municipal.

Ainsi, le projet de parc éolien était-il administrativement signé au jour où la vente immobilière a été signée de même que le permis de construire était également délivré, et ce depuis près de deux années.

La cour relèvera que M. et Mme [M] ne vont pas jusqu'à soutenir qu'ils ignoraient l'existence de la décision ^{28 mars 2023} préfectorale du 30 août 2010 portant création du parc éolien.

En possession de cette information capitale, ils n'en ont pourtant pas informés M. et Mme [U], optant au contraire pour une présentation édulcorée de la réalité administrative du moment en évoquant les actions d'une association faisant 'barrage' au projet 'depuis des années', accréditant, ce faisant, l'idée que ce projet n'aboutirait jamais.

C'est à tort que M. et Mme [M] prétendent encore qu'ils ne savaient pas au moment de la vente si le projet de parc éolien serait mis à exécution ou encore que la date de début de mise en 'uvre du projet n'était pas connue, ou qu'ils en ignoraient les développements ultérieurs ' il n'est pas exigé des vendeurs de prédire l'avenir d'un projet validé ', toutes observations qui se rapportent aux seules modalités dudit projet alors que, encore une fois, son principe était administrativement signé et ce, de manière certaine à ladite date.

A fortiori, M. et Mme [M] ne soutiennent pas non plus avoir informé M. et Mme [U] de ce que ce parc s'inscrivait dans un plan de développement du 'grand éolien' ou 'éolien industriel' en Ille-et-Vilaine, ni de la taille des mâts et des pales ou encore de la distance d'implantation des aérogénérateurs.

Or, ainsi que les coupures de presse versées aux débats par M. et Mme [M] eux-mêmes le montrent (Ouest France, édition du 24 octobre 2008), ces points en lien avec le caractère 'industriel' du parc éolien projeté étaient abordés en réunion publique (5 éoliennes de 150 m de haut, à plus de 500 m des habitations, etc...), outre la question du démantèlement à l'issue de la période d'exploitation d'une durée de 20 ans, la question de la dépréciation des maisons se trouvant à proximité du site était explicitement posée 'jusqu'à 40 %', avec une réponse d'absence de problème sur ce point de la part du présentateur public du projet la société Aérowatt. Il était publiquement déclaré que 'toute implantation ou future implantation d'éoliennes doit être signalée au moment de la vente, moyennant quoi les propriétaires peuvent être punis par la loi'.

De même, la participation ultérieure de M. [U], à savoir à compter de 2014, aux activités municipales de la commune de [Localité 10], notamment à des réunions ayant abordé le sujet du projet du parc éolien, ne peut valoir dispense rétroactive de l'obligation des vendeurs à l'information des acquéreurs au jour de la vente.

M. et Mme [M] soutiennent enfin que, détenteurs de l'information d'un projet de parc éolien, M. et Mme [U] auraient dû se renseigner dès lors que, selon eux, 'tout acquéreur diligent se doit d'effectuer un minimum de recherches.'

En réalité, c'est au vendeur qui détient l'information déterminante de la délivrer au moment utile et non l'inverse.

Enfin, outre que la longère acquise est érigée en vieilles pierres, l'acte authentique de vente du 21 septembre 2012 fait apparaître que M. et Mme [U] ont acquis un four à pain, qu'ils ont ensuite restauré en juillet 2013 par un compagnon du devoir ayant travaillé conformément aux règles de l'art avec des ardoises pointées, des pierres locales et des joints à la

Le même acte de vente fait encore apparaître que M. et Mme [U] ont également signé en présence de M. et Mme [M] une clause contenant un pacte de préférence avec M. [T] et Mme [O] d'une durée de 20 ans portant sur l'acquisition de l'ancien moulin à usage d'habitation situé sur la parcelle contiguë et cédé par M. et Mme [M] le 28 juin 2012.

Ces circonstances viennent au renfort de ce que le cachet ancien et rural du site et de son environnement acquis par M. et Mme [U], ayant à cœur de préserver le moulin en l'assortissant d'une option d'acquisition et de réhabiliter le bâti ancien dans les règles de l'art, était déterminant de leur consentement.

Eu égard à ce qui précède, compte tenu du caractère certain du projet de parc éolien au jour de la vente immobilière, de la nature industrielle dudit parc éolien, des controverses intenses sur plusieurs années à son sujet, de son implantation au lieudit même du bien immobilier vendu qui avait vocation à composer un site rural de charme avec peupleraie et vieilles pierres du bâti ancien, l'ensemble de ces éléments devait conduire M. et Mme [M] à informer M. et Mme [U] loyalement, c'est-à-dire de manière exacte, complète et incontestable dudit projet éolien, de sorte à leur permettre d'évaluer par eux-mêmes dans quelle mesure il demeurerait compatible avec leur propre projet d'acquiescer leur résidence principale à cet endroit ou l'affectait dans ses qualités substantielles au point d'y renoncer ou d'en offrir un prix moindre.

Or, en ayant volontairement passé sous silence au moment de la vente l'information en leur possession de l'existence de l'arrêté préfectoral portant création du parc éolien dit 'industriel' sur le lieudit même du bien vendu et en ayant au contraire présenté le projet comme étant hypothétique alors qu'il était certain à cette même date et se composait de 5 éoliennes de grande taille visibles depuis le bien vendu en raison de leur proximité immédiate, ce qui allait substantiellement modifier l'environnement qui était celui du jour de la vente, M. et Mme [M] ont commis une réticence dolosive ayant été déterminante du consentement de M. et Mme [U] qui recherchaient un endroit calme, rural et paisible, qui leur était vendu comme tel avec une 'vue sur le joli moulin' et alors que l'étude d'impact confirmait l'impact moyen à fort sur le paysage et préconisait des mesures correctives pour les atténuer, caractérisant ainsi des nuisances sur la qualité du cadre de vie légitimement attendu.

Le jugement ayant retenu le dol sera confirmé sur ce point.

2) Sur le trouble anormal du voisinage

En application de l'article 544 du code civil, nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

De même, l'article 651 du code civil dispose que 'la loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention'.

Il est de jurisprudence désormais établie que la gravité d'un trouble de voisinage causé par un parc éolien ^{classe pour la} protection de l'environnement s'apprécie en mettant en balance le trouble subi par les plaignants avec l'objectif d'intérêt public poursuivi par le développement de l'énergie éolienne.

De même, nul ne peut prétendre bénéficier d'un droit acquis à une vue permanente sur un horizon totalement dégagé et chacun doit s'attendre à ce que le paysage dont il jouit puisse un jour être modifié par la main de l'homme, du fait notamment de l'évolution des techniques et des besoins de la vie en société.

Cette appréciation, qui relève du pouvoir souverain des juges du fond, s'effectue au cas par cas en considération des circonstances particulières de l'espèce et en prenant en compte les droits des parties.

Ainsi, un parc éolien peut être conforme à la réglementation et pour autant causer un trouble anormal du voisinage de même que la modification d'un paysage ne saurait s'analyser en une autorisation d'enlaidissement de celui-ci.

En l'espèce, il est acquis que l'implantation des 5 aérogénérateurs de grande taille, qui sont des machines d'acier, a eu pour conséquence de modifier le paysage dans lequel ces machines se sont insérées.

Et cette insertion dans le paysage n'allant pas dans le sens d'un embellissement, l'étude d'impact conduite en 2008 a développé un volet contenant une évaluation de l'impact notamment visuel et paysager pour retenir, en page 6, une 'zone d'influence visuelle' et des 'contacts visuels fréquents avec le site mais qui seront filtrés par la présence de masses arborées, haies bocagères ou par le relief'.

De fait, ainsi que cela résulte du procès-verbal de constat d'huissier du 13 mars 2018 :

- au rez-de-chaussée de l'habitation : 'Depuis l'entrée, sont visibles trois éoliennes dont deux en fonctionnement.

Depuis le salon exposé sud, ces trois éoliennes sont également visibles.

Depuis la salle à manger, exposée sud, je constate à nouveau la présence de ces éoliennes.'

- au premier étage : 'J'accède dans un premier temps, au premier étage en empruntant l'escalier situé à l'extrémité ouest. Depuis le couloir exposé sud, une éolienne est visible.

Je procède à l'ouverture de la fenêtre de type velux de la chambre la plus à l'ouest. Cette pièce est exposée sud. Depuis cette fenêtre, les cinq éoliennes sont visibles. Quatre sont en fonctionnement.

Depuis la fenêtre de la chambre la plus à l'est, également exposée sud, les éoliennes sont visibles.

(...)

Je pénètre dans la chambre exposée sud, située à l'extrémité est. Depuis la fenêtre sans balcon, je peux constater la présence des cinq éoliennes.'

- en extérieur, les constatations sont les suivantes :

'Depuis la terrasse exposé sud, deux éoliennes sont visibles. Les pales d'une autre éolienne sont visibles.

Située dans le jardin, à droite de la terrasse exposée sud, je constate qu'une éolienne est visible.

Désormais située à l'extrémité sud-ouest de la maison, une éolienne est visible.

(...)

Située à l'ouest du dit four, je constate la présence d'une éolienne en fonctionnement. Désormais située au dos du four à pain, des éoliennes sont également visibles.'

Les photographies annexées au procès-verbal de constat ainsi que celles prises par M. et Mme [U] depuis leur propriété attestent ainsi d'une proximité et d'une prégnance visuelles réelles des éoliennes dans l'environnement immédiat de la maison, toutes visibles depuis les pièces de vie et les chambres ainsi que depuis la terrasse et le jardin au sud, sans que le filtre d'une barrière végétale puisse en supprimer la vue ni de manière totale ni de manière durable.

Cette situation s'analyse en un phénomène dit de 'saturation de l'horizon' dont l'effet important et permanent sur l'habitabilité d'une résidence principale est constitutif d'un trouble qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les infrastructures rappelées par la sarl Éole Petit Fougeray, comme le château d'eau, ou celles plus lointaines comme les voies routières, la déchetterie, les pylônes EDF, ou encore une vieille usine désaffectée, sont inopérantes à contrarier le caractère anormal du trouble du voisinage dans la mesure où celles-ci étaient toutes préexistantes à l'acte de vente.

Le jugement qui a retenu le caractère anormal du trouble du voisinage sera confirmé.

3) Sur l'indemnisation du préjudice

Sur le préjudice matériel de perte de valeur

Interjetant appel incident, M. et Mme [U] sollicitent la condamnation de M. et Mme [M] et de la sarl Éole Petit Fougeray à leur verser les sommes respectives de 145.000 € et 50.000 € en réparation du préjudice né du dol commis et du trouble anormal du voisinage subi et consistant en une dépréciation de la valeur de leur bien immobilier et un trouble de jouissance.

Ils produisent en ce sens deux estimations de valeur ' dont rien ne permet de conclure à leur caractère complaisant contrairement aux allégations adverses ' en date des 30 janvier et 8 mars 2018 d'où il résulte une valeur médiane de

262.500 € du bien après édification du parc éolien, soit une perte de valeur certaine de 27.500 € par rapport au prix initial d'achat avant construction dudit parc et en lien direct, certain et exclusif avec la réalisation de ce projet industriel, outre une quote-part de droits de mutation d'un montant de 1.400 €, étant indiqué que M. et Mme [U] ont réalisé un certain nombre de travaux dont ils justifient pour un montant de 20.285,07 € qui, s'ils n'engendrent pas tous nécessairement une plus-value, n'en contribuent pas moins à une amélioration certaine du bien (électricité, volets roulants, isolation, terrasse, restauration du four à pain) qui sera estimée à 10.000 €.

Ainsi que l'a justement retenu le premier juge, qu'il s'agisse d'une perte de chance de n'avoir pu négocier un prix moindre en considération du parc éolien projeté ou d'une perte de valeur née du trouble anormal du voisinage du fait de la saturation de l'horizon par 5 éoliennes de grande taille, les deux préjudices se confondent pour n'en constituer qu'un seul qui sera en conséquence évalué à la somme de 38.900 € (27.500 € + 1.400 € + 10.000 €), soit 12 % du prix de vente, frais et améliorations incluses.

Le jugement sera infirmé sur le point du montant de l'indemnisation, laquelle sera fixée à ladite somme de 38.900 €.

Sur le trouble de jouissance

Le phénomène de saturation de l'horizon tel tel qu'il est ci-dessus retenu cause un trouble de jouissance indéniable dès lors que M. et Mme [U] avaient choisi un cadre rural, calme et paisible, entouré de parcelles agricoles et offrant une vue sur un environnement naturel dégagé, ce qui n'est plus le cas en présence de 5 éoliennes de grande taille en mouvement permanent et visibles en tout temps depuis toutes les pièces principales de la maison d'habitation, du jardin et de la terrasse.

Il ne sera en revanche pas tenu compte dans l'appréciation du trouble de jouissance d'un préjudice qui serait lié à l'activité de magnétiseur de M. [U] qui n'établit pas l'impact allégué.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a fixé à la somme de 5.000 € le montant de l'indemnisation de ce chef.

Enfin, le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné M. et Mme [M] d'une part et de la sarl Éole Petit-Fougeray d'autre part à indemniser M. et Mme [U] de manière in solidum.

4) Sur la demande reconventionnelle de M. et Mme [M] au titre du préjudice moral

Compte tenu de ce qui précède, c'est de manière fondée que M. et Mme [U] ont exercé leur action en indemnisation qui ne saurait être qualifiée d'abusives dès lors que tant le dol que le trouble anormal de voisinage ont été retenus.

En conséquence, le jugement qui a rejeté la demande de M. et Mme [M] au titre de leur demande reconventionnelle de dommages et intérêts moraux sera confirmé.

5) Sur les dépens et les frais irrépétibles

Succombant, au principal, M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray seront condamnés in solidum au paiement des dépens d'appel.

Le jugement sera confirmé s'agissant des dépens de première instance.

Enfin, eu égard aux circonstances de l'affaire, il n'est pas inéquitable de les condamner in solidum à payer à M. et Mme [U] la somme de 3.000 € au titre des frais irrépétibles exposés par eux dans la présente instance et qui ne sont pas compris dans les dépens.

Le jugement sera confirmé s'agissant des frais irrépétibles de première instance tandis que les demandes de M. et Mme [M] et la sarl Éole Petit Fougeray de ce chef seront rejetées.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme le jugement du tribunal judiciaire de Rennes du 7 avril 2020 sauf en sa disposition relative au montant de l'indemnisation du préjudice matériel,

Statuant à nouveau,

Condamne in solidum M. et Mme [Y] et [C] [M] et la sarl Éole Petit-Fougeray à payer à M. et Mme [G] et [W] [U] la somme de 38.900 € au titre du préjudice matériel,

Condamne in solidum M. et Mme [Y] et [C] [M] et la sarl Éole Petit-Fougeray aux dépens d'appel,

28 mars 2023

Condamne in solidum M. et Mme [Y] et [C] [M] et la sarl Éole Petit-Fougeray à payer à M. et Mme [G] et [W] [U] la somme de 3.000 € au titre des frais irrépétibles d'appel,

Rejette le surplus des demandes.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE