

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE DIJON**

Extrait des minutes du greffe
du tribunal judiciaire
de Dijon (Côte d'Or),

Affaire :

c/

N° RG 24/00414 - N° Portalis DBXJ-W-B7I-INK6

Minute N°

Copie certifiée conforme et copie revêtue de la formule exécutoire délivrées le : 13/1/25
à :

-
- la SCP THEMIS AVOCATS & ASSOCIES - 110

ORDONNANCE DU : 13 JANVIER 2025

ORDONNANCE DE REFERE

Présidente du tribunal judiciaire de Dijon, assistée de
Greffier

Statuant dans l'affaire entre :

DEMANDEURS :

M

Mme

représentés par Me Alexandre CIAUDO de la SCP THEMIS AVOCATS &
ASSOCIES, demeurant 6 rue du Dr Maret - 21000 DIJON, avocats au barreau de
Dijon,

DEFENDERESSE :

Mme

représentée par de la
BOURGOGNE, demeurant
CEDEX, avocats au barreau de Dijon,

A rendu l'ordonnance suivante :

DEBATS :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 13 novembre 2024 et mise en délibéré au 8 janvier 2025, puis prorogé au 13 janvier 2025 où la décision a été rendue par mise à disposition au greffe, ce dont les parties ont été avisées conformément aux dispositions de l'article 450 du code de procédure civile.

EXPOSE DU LITIGE :

M. _____ et Mme _____ sont propriétaires d'un bien immobilier sis _____ à Bligny Sur Ouche (21360).

Cette propriété comporte une dépendance contiguë à un bâtiment appartenant à Mme _____

Par acte de commissaire de justice en date du 30 juillet 2024, M. _____ et Mme _____ ont assigné Mme _____ en référé devant le tribunal judiciaire de Dijon aux fins de voir, au visa des articles 835 et suivants du code de procédure civile :

- les juger recevables et bien fondés en leurs demandes ;

En conséquence,

- condamner Mme _____ à leur payer la somme de 990 € TTC à titre de provision ;

- condamner Mme _____ à leur payer la somme de 3 000 € TTC au titre du préjudice de jouissance ;

- enjoindre Mme _____ de procéder, dans un délai de 1 mois à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, aux travaux préconisés par l'expert :

- démontage de la véranda,
- démontage de la dalle en béton,
- démontage de la gouttière sur le mur de M. _____ avec reprise de l'enduit,
- débouchage du tuyau de descente des eaux pluviales et vérification de la bonne évacuation ;

- assortir cette injonction d'une astreinte de 100 € par jour de retard ;

- condamner Mme _____ à leur payer la somme de 2 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner Mme _____ aux entiers dépens de l'instance dont la distraction est requise au profit de Me Alexandre Ciaudo.

M. _____ et Mme _____ exposent que :

- ils ont constaté une importante dégradation du mur porteur de leur dépendance en raison de la présence d'humidité du côté du bien de Mme _____
- ils ont mis en œuvre une expertise amiable. L'expert mandaté a ainsi conclu que les dégradations du mur résultaient de désordres présents sur la propriété de Mme _____ s'agissant de désordres affectant les gouttières et un ouvrage en zinc sous-dimensionné destiné à collecter les eaux de ruissellement du contrefort ;
- l'expert a préconisé des travaux de réfection de l'enduit du mur endommagé pour un montant total estimé à 990 € TTC. Des travaux s'avèrent également nécessaires pour faire cesser le trouble ayant pour origine le bien de Mme _____ ;

- Mme [redacted] n'a pas contesté l'existence et l'origine des désordres et s'est engagée à procéder aux travaux préconisés par l'expert, sans pour autant les effectuer; le 9 juin 2023, elle a été mise en demeure de procéder aux travaux nécessaires. Les demandeurs ont alors été informés que le bien de leur voisine faisait l'objet d'un compromis de vente régularisé avec la SCI [redacted]. Cette dernière, bien que contactée et informée du litige, n'a pas apporté de réponse ;
- il appert que la vente n'a pas eu lieu et que Mme [redacted] demeure à ce jour propriétaire du bien immobilier litigieux et que l'état de leur propre bien ne cesse de se dégrader ;
- ils rappellent que la jurisprudence considère que l'atteinte au droit de propriété constitue en soi une voie de fait et cause nécessairement un trouble manifestement illicite. La jurisprudence considère en outre qu'un dommage imminent peut résulter de nombreuses situations et que l'aggravation d'un dommage existant constitue un dommage imminent ;
- or, ils justifient déjà avoir subi des dégâts résultant de désordres voisins et il est nécessaire de procéder à des travaux de réfection de leur propriété et de la propriété voisine pour faire cesser le trouble ;
- ils estiment en outre avoir subi un préjudice de jouissance dans la mesure où Mme [redacted] n'a pas été en mesure d'occuper les lieux pour y exercer son activité artistique.

À l'audience du 13 novembre 2024, M. [redacted] et Mme [redacted] ont maintenu l'ensemble de leurs demandes.

Mme [redacted] demande au juge des référés de :

- dire n'y avoir lieu à référé ;

En conséquence,

- débouter M. [redacted] et Mme [redacted] de l'ensemble de leurs demandes ;
- condamner solidairement M. [redacted] et Mme [redacted] à lui payer la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner les mêmes aux dépens.

Mme Vesoux fait valoir que :

- l'expertise diligentée a eu lieu dans un cadre purement amiable où elle n'était pas conseillée. Elle reconnaît s'être engagée à procéder aux travaux de réfection de l'enduit dégradé et de reprise ponctuelle des joints de pierre mais déplore en avoir été empêchée par ses locataires ;
- ses locataires souhaitent en effet le maintien d'une véranda pour pouvoir y maintenir la totale consistance du local commercial qu'ils occupent. Elle précise avoir informé les demandeurs de cette difficulté dès le 3 février 2022 ;
- les demandeurs ont attendu près d'une année et demie avant de lui adresser une lettre de mise en demeure puis à nouveau plus d'un an pour l'assigner en référé ;
- elle estime qu'aucune pièce versée aux débats ne vient démontrer l'existence d'un dommage imminent. En effet, la situation litigieuse subsiste depuis mars 2021 et la dégradation du mur constitue plutôt un dommage avéré. Ainsi, le péril invoqué est présent et non imminent ;

- l'existence d'un trouble manifestement illicite n'est pas non plus démontrée dans la mesure où aucun élément ne corrobore l'impossibilité pour les demandeurs d'occuper leur dépendance. En outre, aucune expertise judiciaire indépendante ne permet de lui imputer les dégradations. L'expert mandaté par l'assureur des demandeurs a d'ailleurs relevé que le mur litigieux n'était que partiellement enduit, laissant ainsi penser à un défaut d'entretien.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la demande d'injonction de procéder à des travaux

Les demandeurs fondent leur demande sur l'article 835 alinéa 1 du code de procédure civile qui prévoit que le président du tribunal judiciaire peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite peut se définir comme toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit; il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement, d'une interdiction les protégeant.

M. et Mme versent notamment aux débats :
 - rapport d'expertise amiable du 12 novembre 2021 ;
 - engagement de Mme du 10 décembre 2021 ;
 - lettre de mise en demeure du 9 juin 2023.

Il convient à titre liminaire de rappeler qu'il est de jurisprudence constante de définir le dommage imminent comme un dommage non avenu mais dont la réalisation prochaine est établie avec suffisamment de certitude. Or, en l'espèce les demandeurs invoquent des dégradations ayant déjà été subies sur leur mur. En outre, les demandeurs n'évoquent ni ne versent aucun élément susceptible de démontrer une aggravation de ce dommage. Dès lors, il convient de conclure que l'existence d'un dommage imminent n'est pas démontrée.

Il convient ensuite de constater que les demandeurs invoquent l'existence d'un trouble manifestement illicite constitué par la violation de leur droit de propriété. Il ressort du rapport d'expertise amiable du 12 novembre 2021 qu'ont été constatés des dégradations du mur de la dépendance des demandeurs ; toutefois, ces dégradations d'un mur en pierre d'une dépendance consistant dans un enduit dégradé et des joints délités ne sauraient nullement constituer une atteinte au droit de propriété de nature à constituer un trouble manifestement illicite.

En l'absence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite, il n'y a pas lieu à référé de ce chef et les demandeurs sont déboutés de leur demande de ce chef.

Il convient au surplus de constater que les travaux dont il est demandé la réalisation et notamment le démontage de la véranda et le démontage de la dalle en béton ne sont pas évoqués dans le rapport d'expertise amiable qui ne précisent pas la nature des travaux préalables nécessaires pour le traitement définitif des causes; qu'il existe dès lors une contestation sérieuse sur l'injonction de réaliser les travaux demandés.

Sur la demande de provision

Selon l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Il appartient au demandeur d'établir l'existence de l'obligation qui fonde sa demande de provision, tant en son principe qu'en son montant et la condamnation provisionnelle, que peut prononcer le juge des référés sans excéder ses pouvoirs, n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la créance alléguée.

En l'espèce, il n'est pas sérieusement contestable compte tenu des constatations faites par l'expert amiable qui n'ont pas été remises en cause par Mme Vesoux dès lors qu'elle s'était engagée à faire les travaux, que les désordres affectant son fonds quant aux gouttières et à la collecte des eaux sont à l'origine des dégradations causées au mur des demandeurs.

L'évaluation par l'expert amiable du coût des travaux de reprise du mur, soit 990 € TTC n'apparaissant pas non plus sérieusement contestable, il convient de faire droit à la demande de provision des demandeurs de ce chef.

Sur la demande d'indemnisation du préjudice de jouissance

M. et Mme sollicitent la condamnation de Mme à leur verser une somme de 3 000 € au titre du préjudice de jouissance en faisant valoir qu'ils n'ont pas pu investir cette dépendance destinée à servir d'atelier pour l'activité artistique de Mme

Le juge des référés a le pouvoir d'accorder une provision à valoir sur l'indemnisation d'un préjudice mais n'a pas le pouvoir de condamner à l'indemnisation de ce préjudice.

Il n'y a dès lors pas lieu à référé de ce chef et M. et Mme sont déboutés de leur demande de ce chef.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Mme qui succombe pour partie, est condamnée aux dépens dont distraction au profit de Me Ciaudo.

Elle est condamnée à verser aux demandeurs la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, rendue par mise à disposition au greffe, en premier ressort :

Vu l'article 835 du code de procédure civile,

Condamnons Mme à payer à M. et à Mme à titre de provision, la somme de 990 € ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur les autres demandes ;

En conséquence,



Déboutons M. et à Mme de leur demande
d'injonction de réaliser des travaux ;

Déboutons M et à Mme de leur demande au titre
du préjudice de jouissance ;

Condamnons Mme à payer à M. et à Mme
la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamnons Mme aux entiers dépens dont distraction au profit de
Me Alexandre Ciaudo.

Le Greffier



Le Président



Pour copie certifiée conforme
Le Greffier,

