

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LISIEUX

N° RG 23/00325 - N° Portalis DBW6-W-B7H-DHXQ

ORDONNANCE

Par mise à disposition au greffe le onze Janvier deux mil vingt quatre,

ENTRE :

[REDACTED]
[REDACTED] décembre 1967 à REZERS (34500)
[REDACTED]

Représentée par Me Sylvain NAVIAUX, avocat au barreau de LISIEUX

ET :

[REDACTED]
[REDACTED]
de nationalité Française, demeurant [REDACTED]
CLICHY

Comparant, assisté de Me Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS
(plaident), Me [REDACTED] VALLANSAN, avocat au barreau de LISIEUX
(postulant)

[REDACTED] CANDREY CHAIVEAU DE QUERCIZE [REDACTED]
de nationalité Française [REDACTED] Clerc - 92110
CLICHY

Comparante, assistée de Me Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS
[REDACTED] VALLANSAN, avocat au barreau de LISIEUX
(postulant)

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE DES RÉFÉRÉS : [REDACTED] Pierre ROLLAND,
Présidente ;

GREFFIER
LORS DES DEBATS : Madame Camille LAMOUR, Greffier ;

GREFFIER LORS
DE LA MISE A DISPOSITION : Madame Camille LAMOUR, Greffier ;

Après avoir entendu à l'audience du 30 Novembre 2023, les parties comparantes
ou leurs conseils, l'affaire a été mise en délibéré et l'ordonnance a été rendue ce
jour, 11 JANVIER 2024.

+

[redacted] est propriétaire, depuis le 23 juin 2007, d'une maison d'habitation située 40 m [redacted] tant au cadastre [redacted] de l'acte de vente du 23 juin 2007 l'existence d'une servitude afin d'accéder à une cave, identifiée au cadastre sous le numéro B645 et dont le fonds dominant est une Butin, elle-même identifiée au cadastre sous le [redacted] sont propriétaires depuis le 31 mai 2016. L'acte de vente du 31 mai 2016 rappelle l'existence de cette servitude relative à une cave, avant de faire référence, dans la partie relative à l'identification du bien, à une « [redacted] séparée avec WC et point d'eau ».

Cette servitude a été fixée à l'acte du 15 mars 1967, sous le [redacted] persistant entre les propriétaires de l'époque. Un procès-verbal de conciliation avait ainsi été érigé le 22 octobre 1968 et déposé au rang des minutes de l'étude de maître Fernand CLERGEOT le 10 septembre 1970, fixant l'assiette d'un droit de passage, s'arrêtant au mur de la cave.

Cependant, les époux [redacted] ont transformé cette [redacted] en habitation. [redacted] a dénoncé cette situation à l'autorité municipale qui a l'informée, par courrier du 31 mars 2023, qu'un procès-verbal de constatation d'infraction au code de l'urbanisme avait été dressé par des agents assermentés ayant pu s'introduire à l'intérieur de la cave litigieuse.

[redacted] a alors mis en demeure les époux [redacted] de remettre en état les lieux. Néanmoins, cette mise en demeure étant restée infructueuse, elle a saisi le président du tribunal judiciaire de LISIEUX aux fins [redacted] demande à laquelle il a été fait droit par ordonnance du 4 octobre 2023.

Le commissaire de justice a ainsi constaté, le 13 octobre 2023, que la cave avait été transformée en habitation.

C'est dans ces conditions que madame [redacted] [redacted], le 8 novembre 2023, devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Lisieux, afin de voir :

- Condamner solidairement les époux [redacted] à remettre les lieux en état, à savoir conformément aux caractéristiques d'une [redacted] Butin à VILLERVILLE, sur la parcelle identifiée au cadastre sous le numéro B645 et ce, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, et ce, pendant 60 jours, période au-delà de laquelle il sera de nouveau fait droit ;
- Condamner solidairement les époux [redacted] à supprimer les canalisations d'eau et électriques souterraines passant à l'intérieur [redacted] parcelle identifiée au cadastre sous le numéro B642, et ce, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, et ce, pendant 60 jours, période au-delà de laquelle il sera de nouveau fait droit.
- A titre subsidiaire, si la juridiction s'estimait ne pas être suffisamment éclairée quant à la [redacted], celle-ci sollicitant la désignation d'un expert avec pour mission de déterminer le passage des canalisations d'eau et électriques, dire si ces [redacted] forfitaire de l'indemnité d'occupation ;
- Condamner solidairement les époux [redacted] à lui payer la somme provisionnelle de 5 000 euros au titre de l'indemnité d'occupation ;

- Condamner solidairement les époux [REDACTED] à lui payer la somme provisionnelle de 3 000 euros en réparation du trouble de jouissance ;
- Condamner solidairement les époux [REDACTED] à lui payer la somme provisionnelle de 2 000 euros en réparation du préjudice moral ;
- Condamner solidairement les époux [REDACTED] à lui payer la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner solidairement les époux [REDACTED] aux entiers dépens.

Le dossier a été examiné au cours de l'audience du 7 décembre 2023 à laquelle le [REDACTED] était présent et à laquelle elle était représentée par son conseil et maintenait ses demandes.

[REDACTED] faisait valoir l'existence de plusieurs troubles manifestement illicites, en application de l'article 835 du code de procédure civile. Elle relevait tout d'abord une violation des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal en ce que les époux [REDACTED] avaient transformé la cave en logement, au sens de l'article R111-1 du code de la construction et de l'habitation, cette transformation ayant été constatée par commissaire de justice. Elle constatait par ailleurs que le règlement zone UA applicable à ces parcelles exigeait la présence d'une place de stationnement accompagnant chaque habitation dont les époux [REDACTED] ne pouvaient justifier s'agissant de la cave transformée. Elle déplorait également l'absence de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative, pourtant obligatoire en cas de création d'ouvertures sur une façade.

Elle relevait ensuite, au visa de l'article 702 du code civil, une aggravation de la servitude existante en raison de la transformation du fonds dominant en habitation, bien que le titre de propriété des époux [REDACTED] mentionnait une « cave » dans [REDACTED] immeuble au profit duquel la servitude était créée.

Elle relevait enfin la création d'une servitude par le passage illicite de canalisations, qui avait déjà été constaté dans le titre de propriété des époux [REDACTED] mentionnant une « [REDACTED] séparée avec WC et point d'eau », entraînant de fait la présence de canalisations, et par un commissaire de justice. Elle relevait qu'un courrier de la chambre interdépartementale des notaires du 26 juin 2023 constatait également que l'alimentation en eau et électricité passait nécessairement [REDACTED] ce qui avait déjà pu être considéré irrégulier en jurisprudence, et que l'appellation « [REDACTED] », ressortant de la volonté des époux [REDACTED], n'emportait aucune conséquence sur la servitude existante.

Madame [REDACTED] formulait également plusieurs demandes provisionnelles au visa de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile. Tout d'abord, au titre de l'indemnité d'occupation, elle soulevait que les époux [REDACTED] avaient conscience de l'alimentation en eau de la cave, ces derniers ayant de ce fait demandé la modification terminologique de la cave en [REDACTED] ke, de sorte qu'ils avaient pu en profiter alors même que ce n'était pas prévu dans la servitude. Ensuite, elle affirmait qu'un préjudice pour trouble de jouissance était constitué en raison des allées et venues ainsi que des mouvements et bruits plus [REDACTED] en raison des nombreuses démarches qu'elle avait dû effectuer.

[REDACTED] étaient présents et assistés à l'audience. Ils souhaitent voir :

- Constater que le procès-verbal de conciliation du 22 octobre 1968 avait établi deux droits au bénéfice de la parcelle B645, l'un portant sur une servitude de passage, l'autre sur une servitude de tour d'échelle ;

- Constaté que le procès-verbal de conciliation du 22 octobre 1968 ne portait aucune restriction de passage en raison d'une utilisation particulière du fonds dominant ;
- Constaté que l'acte notarié de vente du 30 mai 2016 désignait une maison d'habitation de 50 mètres carré, composée d'une partie principale de 19 mètres carré et d'une [REDACTED] de 32 mètres carré, mais ne mentionnait pas l'existence d'une cave ;
- Constaté que, par suite, les travaux entrepris par eux correspondaient à l'aménagement de l [REDACTED] VILLERVILLE ;

Ils souhaitaient [REDACTED] n'établissait pas la présence de [REDACTED] oré moins de troubles manifestement illicites et la voir [REDACTED] demande de condamnation solidaire des époux [REDACTED] à remettre en l'état l [REDACTED] et à supprimer les canalisations souterraines.

A titre subsidiaire, ils formulaient leurs protestations et réserves d'usage [REDACTED] sous réserve que les frais d'expertise lui soient imputés mais souhaitaient tout de même voir ordonner un élargissement des missions de l'expert aux points suivants :

- Se prononcer sur le [REDACTED] des canalisations reliées à la parcelle B645 ;
- Se prononcer sur la date d'installation des raccordements aux différents réseaux – eau, électricité, égout ;
- Dans l'hypothèse où les canalisations passeraient en-dessous de la parcelle B642, se prononcer sur les différentes options disponibles pour raccorder la parcelle B645 au réseau d'eau, d'électricité et d'égouts, en classant les options selon leur simplicité de mise en œuvre ;
- Faire toutes observations utiles en vue de résoudre le litige.

En tout [REDACTED] provisionnel et donc la voir déboutée de l'intégralité de ses demandes financières.

Enfin, ils sollicitaient la condamnation de madame [REDACTED] à leur verser la somme de 5 000 euros au titre des dispositions des articles 699 et 700 du code de procédure civile.

En effet, au soutien de leurs prétentions, les défendeurs avançaient d'abord l'incompétence du juge des référés pour se prononcer sur la conformité des transformations litigieuses au droit de l'urbanisme. Ils relevaient ensuite que le fonds dominant était une [REDACTED] et non une cave, leur acte de propriété mentionnant une « [REDACTED] séparée [REDACTED] prise en compte dans la surface habitable, les caves en étant exclues en vertu de l'article R.156-1 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, ils affirmaient que la seule référence faite à une cave dans cet acte de propriété figurait dans la partie reprenant la lettre du procès-verbal du 22 octobre 1968. En outre, ils relevaient qu'aucune infraction à l'urbanisme ne pouvait être constituée, les travaux de rénovation intérieure ne relevant pas du champ d'application des autorisations d'urbanisme en application des articles R. 421-14 et R.421-2 du code de l'urbanisme et l'arrêté du 21 septembre 2023 ayant régularisé les travaux de modification de la façade qui n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration préalable. Par ailleurs et en vertu des articles R.151-27 et R. 151-29 du code de l'urbanisme, les époux faisaient valoir qu'aucun nouveau logement n'avait été créé car l [REDACTED] était réputée avoir la même destination que le local principal.



Ainsi, sur l'aggravation de la servitude, les défendeurs relevaient d'une part qu'aucun commencement de preuve d'une telle aggravation n'était rapporté par la demanderesse et que, d'autre part, le procès-verbal du 22 octobre 1968 établissant la servitude ne portait aucune restriction du passage en raison d'une destination particulière du fonds dominant de sorte que les travaux de rénovation ne modifiaient ni l'assiette de cette servitude ni son mode d'exercice. Ils répondaient par ailleurs à la question posée par la demanderesse quant à l'usage de cette servitude aux fins de location saisonnière, affirmant qu'elle ne servirait que pour les besoins de leur fils d'une vingtaine d'années, lors de ses visites en Normandie. Sur la création de la servitude de canalisations, les époux [redacted] affirmaient que faute pour la défenderesse de fournir le plan des travaux de canalisations, rien ne permettait d'assurer que celles-ci passaient sur [redacted]. Les travaux avaient été visibles et réalisés au vu et su de la demanderesse. Ils avançaient en outre qu'une jurisprudence constante admettait le passage de canalisations lorsque celui-ci s'avérait nécessaire afin de relier la parcelle aux canalisations utiles à son utilisation. Enfin, ils relevaient que, même si la servitude de canalisations passait effectivement sur la propriété de madame [redacted], une telle servitude avait été acquise par usucapion en application des articles 690 et suivants du code civil. En effet, celle-ci était continue en ce qu'il s'agissait de conduites d'eau et égouts, apparente en raison de la présence d'une bouche sur la propriété de la demanderesse, complète et utile car les arrivées d'eau avaient toujours été utilisées et que les raccordements existaient de longue date. [redacted] que les WC et le point d'eau existaient déjà en 1962, soit il y a 61 ans, de sorte que le délai de prescription de 30 ans était acquis.

Enfin, les époux [redacted] sollicitaient le rejet des demandes provisionnelles de [redacted]. En effet, ils relevaient n'y avoir lieu à indemnité d'occupation au titre des canalisations en ce qu'il était impossible de s'assurer que celles-ci passaient effectivement sur la propriété de la demanderesse qui ne rapportait par ailleurs pas même un commencement de preuve. S'agissant ensuite du préjudice lié au trouble de jouissance, ils faisaient valoir que celui-ci ne pouvait être réparé en l'absence de preuve de l'augmentation du nombre de passages, qui s'avéraient par ailleurs ponctuels, ne s'agissant que de la résidence secondaire des époux [redacted] qui n'était pas louée. Enfin, ils relevaient que le préjudice moral de madame [redacted] n'était pas constitué par les démarches qu'elle avait eu à entreprendre.

Le dossier était mis en délibéré au 11 janvier 2024.

SUR CE

Sur le trouble lié à la transformation de la « cave » en habitation

L'article 825 du code de procédure civile dispose que : « Le président du tribunal [redacted] compétence peuvent 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. »

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »



En l'espèce, madame [REDACTED] fait valoir un trouble manifestement illicite lié à la transformation de la cave de ses voisins en habitation en violation des règles de l'urbanisme pour solliciter la remise en état de ladite cave.

Au sens de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation « *un logement ou habitation comprend d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et d'autre part des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que le cas échéant, des dégagements et des dépendances.* »

[REDACTED] rappelle ainsi que les travaux réalisés par ses voisins correspondent à la création d'un logement. La pièce initialement appelée « cave » a été transformée en logement comme en atteste le constat établi par le [REDACTED] d'autorisation administrative et ne bénéficient pas en tout état de cause d'une place de parking pour ce logement comme le règlement de la zone UA l'exige. Cette création aggrave la servitude existante qui concernait l'accès à une cave et ce en raison des aller-retour supplémentaires, de la dépréciation de son bien du fait [REDACTED]

Cependant, il convient tout d'abord de noter qu'existe une imprécision liée au fait que l'acte de vente des époux [REDACTED] indique s'agissant de la désignation du bien « maison d'habitation comprenant :

- Au rez de chaussée : cuisine et WC
- Au premier étage : une chambre
- Au deuxième étage : une chambre, WC et salle de bains.
- [REDACTED] séparée avec WC et point d'eau. » le tout avec une surface pour le 47 rue Bu [REDACTED]

Or l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation précise que la surface d'une cave n'est pas prise en compte et en l'espèce la superficie de l' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Ainsi, ces derniers ont procédé à l'aménagement de leur [REDACTED] [REDACTED] l'écrit d'ailleurs dans ses conclusions « *le descriptif du constat de l'huissier permet de se convaincre que l'aménagement réalisé dans la cave d'origine correspond bien désormais à un logement.* »

De plus, si elle évoque des aller-venues, du bruit supplémentaire, elle n'en rapporte pas la preuve. Il convient de rappeler à toutes fins, qu'elle n'accède pas à son propre logement par la cour mais directement de la rue. Elle ne justifie pas non plus que le bien a été mis en location alors que les époux [REDACTED] précisent qu'ils ont aménagé leur [REDACTED] pour leur fils. Enfin, la servitude initiale ne comprend aucune limitation quant au nombre de passages.

[REDACTED] ne rapporte pas la preuve d'un trouble manifestement illicite. Accessoirement, il est difficilement compréhensible, si un tel aménagement la gênait, qu'elle ne soit pas intervenue plus rapidement. En effet, le constat du commissaire de justice évoque l'installation de plancher, d'une salle de bains, création d'une mezzanine, or de tels travaux ont nécessité l'intervention de plusieurs entreprises sur un laps de temps assez long ou à défaut de ses voisins s'ils ont aménagé eux-mêmes les lieux.

See page 10

ce alors même que les choix

Sur les demandes au visa de l'article 700 du code de procédure civile

Au vu de l'objet du litige, il n'apparaît pas inéquitable de laisser à chacune des parties ses frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant publiquement, par décision contradictoire en premier ressort et par mise à disposition au greffe.

[REDACTED] de l'ensemble de ses demandes ;

[REDACTED] aux entiers dépens ;

LAISSE à la charge de chacune des parties ses frais irrépétibles.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits

Le greffier,

C LAMOUR



Le juge des référés,

MP ROLLAND



La présente expédition certifiée
conforme a été signée et délivrée
par le greffier du tribunal judiciaire
de Lisieux, soussigné,

