

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
de BOBIGNY**

JUGEMENT CONTENTIEUX DU 10 FEVRIER 2025

Chambre 6/Section 4

AFFAIRE: N° RG 23/01179 - N° Portalis DB3S-W-B7H-XDID

N° de MINUTE : 25/00123

[REDACTED]

représentée par Maître Tanguy LETU de la SCP LETU ITTAH ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : P 120

[REDACTED]

représentée par Maître Tanguy LETU de la SCP LETU ITTAH ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : P 120

[REDACTED]

représenté par Maître Tanguy LETU de la SCP LETU ITTAH ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : P 120

DEMANDEURS

C/

[REDACTED]

représenté par Me Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E 0483

DEFENDEUR

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Charlotte THIBAUD, Vice-Présidente, statuant en qualité de juge unique, conformément aux dispositions de l' article 812 du code de procédure civile, assistée aux débats de Madame Maud THOBOR, greffier.

DÉBATS

A l' audience publique du 2 Décembre 2024, l' affaire a été mise en délibéré au 10 Février 2025.

JUGEMENT

Rendu publiquement, par mise au disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort, par Madame Charlotte THIBAUD, Vice-Présidente, assistée de Madame Maud THOBOR, greffier.

EXPOSE DU LITIGE

[REDACTED] est usufruitière, [REDACTED] et [REDACTED] sont nus-propriétaires indivis d'un pavillon en arrière-cour d'un immeuble en copropriété situé [REDACTED] à [REDACTED].

[REDACTED] est propriétaire non occupant d'un appartement (lots n°2 et 9) au sein de l'immeuble en copropriété situé [REDACTED] à [REDACTED].

Se plaignant de l'apparition de fissures et d'infiltrations, les [REDACTED] ont effectué une déclaration de sinistre à leur assureur, qui a fait diligenter une expertise amiable le 21 novembre 2018, aux termes de laquelle il a été constaté, au rez-de-chaussée du bien de [REDACTED] l'existence d'une extension adossée au mur des [REDACTED] et dont la toiture était superposée à celle des [REDACTED].

Par acte d'huissier de justice en date du 14 octobre 2019, les [REDACTED] ont saisi le Président du tribunal de grande instance de Bobigny statuant en matière de référés aux fins de voir ordonner une expertise judiciaire.

Suivant ordonnance en date du 10 janvier 2020, il a été fait droit à leur demande et Monsieur [REDACTED] a été désigné pour y procéder.

L'expert judiciaire a déposé son rapport définitif le 10 juin 2022.

C'est dans ces conditions que par acte d'huissier de justice en date du 03 février 2023, [REDACTED] et [REDACTED] ont fait assigner [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Bobigny et demandent :

« **CONDAMNER** [REDACTED] à démolir l'extension empiétant sur la propriété des [REDACTED] ;

CONDAMNER [REDACTED] dans l'hypothèse où il choisirait de reconstruire son extension en limite de propriété, à effectuer les travaux d'étanchéité entre les deux murs ;

CONDAMNER [REDACTED] à verser aux [REDACTED] la somme de 22.735,77 € à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice matériel ;

CONDAMNER [REDACTED] à verser aux [REDACTED] la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNER [REDACTED] aux dépens de l'instance lesquels, comprendront ceux de la procédure de référés et les frais d'expertise ainsi que ceux d'exécution. ».

Bien qu'ayant constitué avocat, [REDACTED] n'a fait parvenir aucunes conclusions au tribunal.

A l'audience de mise en état du 12 juin 2024, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 septembre 2024 pour conclusions en défense (le conseil de [REDACTED] évoquant des conclusions en défense déjà régularisées mais qui n'ont pas été transmises au tribunal) et clôture ou fixation d'un nouveau tour de conclusions.

La clôture de l'instruction de la présente procédure a été prononcée le 11 septembre 2024, en l'absence de tout message et/ou conclusions des parties, en particulier de [REDACTED] et l'affaire a été renvoyée pour être plaidée à l'audience du 02 décembre 2024.

La décision a été mise en délibéré au 10 février 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande en démolition pour empiètement

Aux termes de l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue.

Selon l'article 545 du même code, nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

En application de ces textes, le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète est, compte tenu du caractère absolu et perpétuel du droit de propriété, fondé à en obtenir la démolition, sans que cette action puisse donner lieu à faute ou à abus ni que puisse lui être opposé le caractère disproportionné de la mesure de remise en état (*3ème Civ. 23 novembre 2022, pourvoi n°22-19.200*).

Sans remettre en cause ces principes, lorsque cela s'avère possible, la démolition ne doit être ordonnée que pour la partie de l'ouvrage incriminé qui empiète sur le fonds d'autrui (*3ème Civ. 9 juillet 2014, pourvoi n°13.15483 ; 3ème Civ. 9 juillet 2014, pourvoi n° 13-15.483*), dans la limite de ce qui est nécessaire pour mettre fin à l'empiètement (*3ème Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n°15-25.113 ; 3ème Civ. 26 novembre 1975, pourvoi n° 74-12.036; 3ème Civ. 4 juin 2013, pourvoi n°12-15.64 et 3ème Civ. 9 juillet 2014, n° 13-15.48*).

En matière d'empiètement la bonne ou mauvaise foi du constructeur qui empiète sur le fonds voisin est indifférente (*3ème Civ. 21 novembre 1969, Bull 763 ; 3ème Civ. 5 mars 1970, Bull 176 ; 3ème Civ. 12 juillet 1977, Bull 313 ; 3ème Civ. 19 décembre 1983, Bull 229 ; 3ème Civ. 29 février 1984, Bull 57 ; 3ème Civ. 29 juin 1994, pourvoi 92-17.520*).

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise judiciaire du 10 juin 2022, illustré de plusieurs photographies, que la propriété des [REDACTED] est située en fond de parcelle et est constituée d'une habitation et deux retours en aile ; que le retour en aile à droite constitue une remise ; que la propriété de [REDACTED] est composée d'un appartement sur le bâtiment sur rue ainsi que d'une extension sur cour qui prend appui sur le mur pignon de la remise des [REDACTED] et dont la toiture surplombe ce même mur pignon ; qu'il est spécifié au règlement de copropriété que les lots n°6, 7 et 8 sont « parties dont les acquéreurs deviennent seuls et exclusifs propriétaires », de sorte que le mur de la remise (lot n°7) est la propriété des [REDACTED] et que l'extension de [REDACTED] empiète de 0,28 m² (épaisseur de 15 cm sur 1,88 m de long) sur la propriété des [REDACTED]

Toutefois, aux termes de l'acte authentique de vente du 3 octobre 1968, Monsieur [REDACTED] et [REDACTED] ont acquis auprès des [REDACTED] les lots n°6, 7 et 8 au sein de l'immeuble en copropriété situé 24 rue [REDACTED] Crozat a [REDACTED]

Bien que l'acte mentionne en page 2, que « *les parties dont les acquéreurs deviennent seuls et exclusifs propriétaires* » sont les lots n°6, 7 et 8, il indique également expressément les tantièmes de parties privatives et de parties communes correspondant à chacun de ces lots ainsi que le fait que « *la présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions du règlement de copropriété sus-énoncé, que Monsieur et Madame [REDACTED] s'obligent à exécuter, sans recours contre les vendeurs.* ».

En outre, l'acte authentique du 16 janvier 1970 portant modification du règlement de copropriété reprend les modalités de cette vente en précisant que les [REDACTED] ont acquis :

« Les :

Lot numéro six : Bâtiment B

Un pavillon élevé sur terre-plein, composé d'un rez-de-chaussée divisé en cuisine, salle de séjour, chambre, et débarras, grenier perdu au-dessus.

Lot numéro sept : Bâtiment C

Dans la cour, contigu au lot numéro six ci-dessus, une remise.

Lot numéro huit :

Droit de jouissance d'une cour située devant le lot numéro six ci-dessus, et d'une contenance de vingt-deux mètres carrés cinquante décimètres carrés.

L'ensemble formant les cinq cent quatre vingt neuf / millièmes des parties communes générales de l'immeuble, s'appliquant :

- *Au lot numéro six, pour trois cent vingt-sept / millièmes*
- *Au lot numéro sept, pour cinquante-et-un / millièmes*
- *Au lot numéro huit, pour deux cent onze / millièmes,*

Et les mille / millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B, s'appliquant au lot numéro six,

Et les mille / millièmes des parties spéciales au bâtiment C, s'appliquant au lot numéro sept. »

Ce même document comporte également un tableau récapitulatif de tous les lots de copropriété, y compris les lots n°6, 7 et 8 renommés 16, 17 et 18 et de leurs quote-part dans la propriété du sol.

Ainsi, contrairement aux affirmations des [REDACTED] et de l'expert judiciaire, les lots n°6, 7 et 8 devenus les lots n°16, 17 et 18 sont des lots de copropriété.

Par ailleurs, la modification du règlement de copropriété du 16 janvier 1970 mentionne d'une part en page 2 qu'un règlement de copropriété a été établi par acte notarié le 8 octobre 1968 prévoyant notamment la division de l'immeuble situé [REDACTED] à [REDACTED] en huit lots et d'autre part, en page 7, que « *les comparants es qualités, déclarent qu'il n'est apporté aucune autre modification au règlement de copropriété primitif, toutes les conditions dudit règlement demeurant valable.* ».

Or, les [REDACTED] ne produisent pas le règlement de copropriété du 8 octobre 1968 permettant de déterminer si le toit et le mur pignon du lot n° 7 devenu le lot n°17 sont des parties communes ou des parties privatives. A cet égard il y a lieu de préciser que le règlement de copropriété n'a pas été non plus transmis à l'expert judiciaire, le rapport d'expertise du 10 juin 2022 ne visant en annexe que l'acte authentique du 16 janvier 1970 portant modification sans être complété par le règlement de copropriété établi le 8 octobre 1968.

Dans ces conditions les [REDACTED] qui se basent exclusivement sur le non-respect de leur droit de propriété et non sur une atteinte aux parties communes de la copropriété ou sur un trouble anormal du voisinage, ne démontrent pas qu'ils sont propriétaires du toit et du mur pignon sur lequel s'exercerait l'empiètement.

Dès lors, ils ne démontrent pas l'existence d'un empiètement sur leur propriété et par voie de conséquence, ils seront déboutés de l'intégralité de leurs demandes.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Succombant, les [REDACTED] seront condamnés aux dépens de la présente instance.

Sur les frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 1° du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat.

En l'espèce, [REDACTED] n'a formulé aucune demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les [REDACTED] succombant à l'instance, il ne sera prononcé aucune condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, compte tenu des circonstances, de la nature de l'affaire et de l'issue du litige, il apparaît nécessaire d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

Statuant par jugement contradictoire, en premier ressort rendu par mise à disposition au greffe,

DÉBOUTE [REDACTED] et [REDACTED]
[REDACTED] de l'intégralité de leurs demandes ;

CONDAMNE [REDACTED]
et [REDACTED] aux dépens ;

DÉBOUTE [REDACTED] et [REDACTED]
[REDACTED] de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

ÉCARTE l'exécution provisoire de la présente décision ;

DÉBOUTE les parties de l'ensemble de leurs autres fins, moyens, demandes et prétentions.

La minute est signée par Madame Charlotte THIBAUD, Vice-Présidente, assistée de Madame Maud THOBOR, greffière.

La greffière,

La présidente,