

ORDONNANCE DU : 14 juin 2024  
DOSSIER N° : N° RG 24/00119 - N° Portalis DB2N-W-B7I-ICA3  
AFFAIRE :  
c/

TRIBUNAL JUDICIAIRE DU MANS

Chambre 9 CIVILE

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 14 juin 2024

DEMANDEURS

Le Tribunal Judiciaire du Mans  
a rendu dont la teneur suit :

Monsieur  
né le , demeurant

Madame  
née le , demeurant née

représentée par Maître Jennifer NEVEU, avocat au barreau du MANS

DEFENDERESSE

Madame demeurant

représentée par Maître  
avocat au barreau du MANS

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRÉSIDENT :  
GREFFIER :

DÉBATS

À l'audience publique du .

À l'issue de celle-ci le Président a fait savoir aux parties que l'ordonnance serait rendue le par sa  
mise à disposition au greffe de la juridiction.

ORDONNANCE DU

- contradictoire  
- en premier ressort

FAITS, PROCÉDURE ET MOYENS DES PARTIES

Monsieur et Madame sont propriétaires d'une maison d'habitation située  
-u MANS.

Madame est propriétaire de la maison voisine, située

Les deux propriétés sont séparées par un mur appartenant aux époux

Les époux \_\_\_\_\_ ont effectué le ravalement du mur de leur côté mais le mur se dégrade du côté de la propriété de Madame \_\_\_\_\_

En l'absence de ravalement, la toiture-terrasse et le mur moisiraient, avec la présence d'eau au niveau des joints de carrelage.

Les époux \_\_\_\_\_ ont sollicité Madame \_\_\_\_\_ pour réaliser les travaux de ravalement qui a refusé d'accorder une servitude de tour d'échelle pour effectuer les travaux.

Le 23 octobre 2023, un constat d'échec de conciliation a été dressé.

Le 24 novembre 2023, un commissaire de justice s'est rendu sur les lieux et a constaté que :

- Depuis la terrasse de Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ un pan du mur mitoyen côté terrasse est entièrement enduit. Sur le sol carrelé de la terrasse, des traces non nées d'humidité sur les joints du carrelage sont présentes. De l'eau stagne sur le sol avec des traces de couleur rouille ;
- Depuis la voie publique, le mur du côté de Madame \_\_\_\_\_ est visible. Ce mur est brut de parpaings ;
- Sur la façade avant de la maison de Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ des traces de coulures brunâtres avec fissures sont visibles.

Par acte du 27 février 2024, Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ ont fait citer Madame \_\_\_\_\_ devant le juge des référés auquel ils demandent de :

- "Autoriser Monsieur et Madame \_\_\_\_\_, par toute entreprise de ravalement de leur choix, à pénétrer sur le terrain de Madame \_\_\_\_\_ pour effectuer des travaux de ravalement sur le mur mitoyen pour une durée d'un mois (du lundi au vendredi de 8 heures à 18 heures sans limitation du nombre de passage) à charge pour eux de prévenir cette dernière une semaine avant la réalisation des travaux qui devront avoir lieu dans le délai de six mois maximum après la décision rendue ;

~~Ordonner à Madame \_\_\_\_\_ de laisser pénétrer Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ par toute entreprise de ravalement de leur choix et de libérer sa propriété de tout encombrant pour la réalisation desdits travaux par échafaudage dans les conditions susvisées sous astreinte de 500 € par jour de retard en cas d'opposition à pénétrer à la date prévue des travaux préalablement annoncés par les époux \_\_\_\_\_ ;~~

- Débouter Madame \_\_\_\_\_ de toutes ses demandes ;
- Condamner Madame \_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 2.000 € au titre de sa résistance abusive ;
- Condamner Madame \_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, comprenant le coût du constat d'huissier".

À l'audience du 26 avril 2024, Madame \_\_\_\_\_ demande au juge des référés de :

- Débouter Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ de leur demande infondée et imprécise ;
- À titre subsidiaire, autoriser un droit de passage temporaire avec une période de travaux de ravalement n'excédant pas 10 jours ouvrés maximum eu égard à la superficie du mur, le délai de prévenance devant être de 15 jours, avec un échafaudage installé au sol sans aucun passage effectué sur le toit de la maison de Madame \_\_\_\_\_
- A titre infiniment subsidiaire, autoriser des travaux de ravalement sur une durée de 10 jours ouvrés maximum eu égard à la superficie du mur, le délai de prévenance devant être de 15 jours et enjoindre Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ faire réaliser à leurs frais un constat d'huissier avant les travaux quant à l'état de la toiture de Madame \_\_\_\_\_
- En tout état de cause, débouter Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ de leur demande indemnitaire au titre de la résistance abusive, de leur demande de condamnation sous astreinte et de leur demande de condamnation au titre des frais irrépétibles ;
- Condamner Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ aux dépens et au paiement de la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

## **MOTIFS**

### **Sur la demande d'accès au terrain de Madame \_\_\_\_\_ pour effectuer les travaux**

La demande est fondée sur l'article 834 du code de procédure civile qui indique que dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ sollicitent une servitude temporaire de tour d'échelle pour effectuer le ravalement de la façade du mur séparatif avec la propriété de Madame \_\_\_\_\_ mais qui est uniquement accessible par la propriété de cette dernière.

Il résulte des pièces versées aux débats, notamment du constat du commissaire de justice du 24 novembre 2023, que des travaux d'étanchéité et d'enduit sont nécessaires sur le mur séparatif, dans la mesure où il existe des désordres sur la propriété de Monsieur et Madame

Il convient de relever que la réalisation des travaux est d'importance relativement modeste mais nécessite à l'évidence d'avoir accès à la propriété voisine de Madame

De plus, ces travaux sont urgents, dans la mesure où l'immeuble risque de se dégrader si l'eau continue à s'infiltrer dans les murs de la propriété de Monsieur et Madame

Par ailleurs, Madame ne formule aucune contestation véritablement sérieuse pour s'opposer à cette demande d'accès son terrain.

Enfin, la réalisation des travaux n'est que d'une durée temporaire et d'une gêne limitée.

Dès lors, il y a lieu d'y faire droit selon les modalités prévues dans le dispositif.

#### **Sur la demande de dommages-intérêts pour résistance abusive**

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. Des dommages et intérêts peuvent ainsi être dus en cas de résistance abusive.

En l'espèce, il apparaît que Madame s'oppose de façon injustifiée à la demande légitime de Monsieur et Madame d'accès à sa propriété pour réaliser un enduit, alors que ces travaux sont de faible ampleur et seront réalisés sur un temps limité.

Cette attitude fautive génère un préjudice pour Monsieur et Madame, notamment du fait du retard dans l'exécution des travaux et des conséquences dommageables potentiels pouvant en découler, mais également du fait de leur nécessité d'agir en justice pour être autorisés à accéder à la propriété de Madame

Dès lors, Madame sera condamnée à payer à Monsieur et Madame la somme de 500 € au titre de la résistance abusive.

#### **Sur les autres demandes**

Madame succombe si bien qu'elle sera condamnée aux dépens.

Par suite, elle sera condamnée à verser à Monsieur et Madame la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour les mêmes raisons, Madame sera déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

#### **PAR CES MOTIFS**

Le Juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort ;

**AUTORISE** Monsieur et Madame à faire pénétrer toute entreprise de ravalement de leur choix, sur le terrain de Madame, pour effectuer ces travaux de ravalement sur le mur séparatif des propriétés, et ce pendant une durée de 15 jours (du lundi au vendredi de 9 heures à 18 heures sans limitation du nombre de passage) à charge pour Monsieur et Madame de prévenir Madame une semaine avant la réalisation des travaux ;

**ORDONNE** à Madame de libérer sa propriété de tout encombrant pour la réalisation desdits travaux ;

**DIT** que les travaux devront, si possible, être effectués au moyen d'un échafaudage installé au sol, sans passage sur le toit de la maison de Madame ;

**DIT** qu'en cas de nécessité absolue de passage sur le toit en question, un constat quant à l'état du toit par un commissaire de justice devra être réalisé avant et après les travaux, aux frais de Monsieur et Madame

DIT que ces travaux devront avoir lieu dans le délai de six mois maximum à compter de la signification de la présente décision ;

CONDAMNE Madame à payer à Monsieur et Madame  
EUROS (500 €) de dommages-intérêts au titre de la résistance abusive ;

la somme de CINQ CENTS

CONDAMNE Madame à payer à Monsieur et Madame  
EUROS (800 €) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

la somme de HUIT CENTS

DÉBOUTE les parties de leurs autres demandes ;

CONDAMNE Madame aux dépens.

LE GREFFIER,

En conséquence,  
La République Française,  
Mande et ordonne :

A tous huissiers de justice, sur ce requis,  
de mettre le présent jugement à exécution ;

Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près  
les tribunaux judiciaires d'y tenir la main

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter  
main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire  
délivrée par Nous, greffier du tribunal judiciaire  
du MANS, le 14/06/2024

Le Greffier

LE PRÉSIDENT,

