

Minute 15/788

DU 25 Septembre 2015

N° 15/00341

[Redacted]

Extrait des minutes du greffe de Tribunal
de Grande Instance de PONTOISE,
Département du Val d'Oise.
Deuxième chambre de droit commun qui
s'est

C/

[Redacted]

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE PONTOISE

---oo§ooo---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---oo§ooo---

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

DEMANDEURS:

[Redacted]

[Redacted]

représentés par Me [Redacted], avocat au barreau de PARIS, vestiaire : [Redacted]

DÉFENDEURS:

[Redacted]

[Redacted]

représenté par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au barreau de NANTERRE, vestiaire :
PN720

***oo§ooo**

Par acte en date du 26 Mars 2015, [REDACTED] et [REDACTED] ont fait assigner les défendeurs à comparaître à l'audience des référés du 02 Septembre 2015.

[REDACTED] ont acquis en 2012 un bien immobilier situé [REDACTED] à Pontoise 95300 ;

[REDACTED] sont propriétaires d'un bien immobilier situé [REDACTED] à Pontoise (95300).

Le bien immobilier des époux [REDACTED], fonds dominant étant enclavé, par acte notarié du 14 février 1991, une servitude de passage a été constituée à leur profit.

Le passage s'exerce sur une bande de terrain allant du [REDACTED] jusqu'au fond de la parcelle de la propriété du fonds dominant ;

[REDACTED] disposent également d'un garage démontable faisant suite à la servitude de passage.

Au mois de février 2015, les époux [REDACTED] ont installé un portail à proximité du garage mis à disposition des époux [REDACTED].

Suivant acte d'huissier du 26 mars 2015, [REDACTED] ont fait assigner [REDACTED] à l'audience de référé du 3 juin 2015 aux fins de voir, au visa des articles 808 et 809 du code de procédure civile et des articles 701 et 702 du code civil, :

- ordonner aux défendeurs de supprimer la rampe d'accès en béton devant le portail ;
- ordonner la suppression du portail ;
- constater que la fermeture en bas de la servitude et celle du portillon diminue l'usage de la servitude ou la rend plus incommode et ordonner le retrait de ce portail ;
- le tout sous astreinte de 300 € par jour de retard dans les huit jours suivant la notification de la présente décision;
- condamner les défendeurs à payer la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

A l'audience du 2 septembre 2015, les demandeurs sollicitent le bénéfice de leur acte introductif.

A l'appui de leurs prétentions, ils font valoir que :

- un huissier a constaté le 9 mars 2015 que le portail d'accès à la servitude était fermé, qu'après 40 mètres, il existe à l'extrémité des deux garages, un portail deux vantaux en fer donnant accès à la propriété des époux [REDACTED], ce portail étant à moins de un mètre d'un des garages ; il constate l'existence d'une rampe d'accès en béton dont l'un des côtés présente une hauteur d'environ 20 cm afin de compenser la déclivité ; il constate que la rampe devant le portail entraîne des difficultés de manœuvre pour accéder au garage mitoyen au fonds servant ;
- l'installation de ce portail et de la rampe d'accès en béton constituent une diminution de l'usage de la servitude, ou à tout le moins la rend incommode ; il en est de même de la fermeture systématique des portail et portillon situés au début de la servitude.

[REDACTED] concluent au débouté des demandes et sollicitent voir interdire aux époux [REDACTED] de laisser leurs véhicules ou ceux de tout visiteur de leur chef, stationner sur l'emprise du passage et les voir condamnés à payer une astreinte de 400€ chaque fois que serait constatée par constat d'huissier la présence de véhicules sur l'assiette de stationnement de la servitude de passage, frais de constat en sus, outre la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils soutiennent que :

- le portail et le portillon ont été installés en 2004 par leur prédécesseur et affirment que les anciens propriétaires du fonds dominant ne s'en sont jamais plaint ; en tout état de cause,

lors de leur acquisition en 2012, les époux [REDACTED] avaient parfaitement connaissance de l'existence de ces installations ; il n'est pas démontré que ces installations soient de nature à aggraver la servitude ;

- ils disposent du droit de se clore : le fait que des manœuvres soient nécessaires pour emprunter un passage ne constitue pas une aggravation de la servitude ; la rampe a été achevée et ne constitue plus une gêne ;
- le nouveau portail est installé sur leur parcelle et n'empiète pas sur le passage des époux [REDACTED] ;
- le droit de passage n'implique nullement un droit de stationnement qui aggrave la servitude de passage.

L'affaire a été mise en délibéré au 16/09/2015 prorogé au 25/09/2015.

Le Président a rendu l'ordonnance dont la teneur suit;

Nous, Martine DELEPIERRE, Vice-Présidente, au Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, assistée de Catherine MAYER, Greffier ;

Vu l'assignation et les motifs exposés;

Vu les articles 808 et suivants du Code de Procédure Civile;

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 808, permet au juge des référés, dans tous les cas d'urgence de prendre de toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

L'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile dispose que le Président peut, 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 s'entend de toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Le dommage est réalisé et il importe d'y mettre un terme.

L'article 701 du code civil dispose que le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée. Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

L'article 702 du même code précise que de son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

Si le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage conserve le droit d'y faire tous travaux qu'il juge convenables et de se clore, il ne doit cependant rien entreprendre qui puisse diminuer l'usage de la servitude ou la rendre moins commode, l'appréciation des circonstances modificatives de cet usage ressortissant aux pouvoirs souverains des juges du fond.

Les juges du fond apprécient souverainement s'il y a eu ou non aggravation d'une servitude.

En l'espèce, tant les demandeurs que les défendeurs estiment que la servitude de passage a été aggravée : or, il ne rentre pas dans les pouvoirs du Juge des Référé de se prononcer sur l'aggravation éventuelle d'une servitude, cette appréciation relevant de la compétence exclusive du Juge du fond.

Dès lors, les demandes seront rejetées.

SUR LES DEPENS ET L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE :

Succombant à la présente instance, les demandeurs seront condamnés aux entiers dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

1° - A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2°- Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

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, il convient de condamner [REDACTED] au paiement de la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS:

Nous, Martine DELEPIERRE, Vice-Présidente, au Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, assistée de Catherine MAYER, Greffier statuant publiquement en référé, par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort par mise à disposition au greffe à la date indiquée aux parties,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir, mais cependant dès à présent,

Disons qu'il ne rentre pas dans les pouvoirs du Juge des référés de statuer sur des demandes relevant de la compétence exclusive du juge du fond.

RAPPELONS que l'exécution provisoire de la présente ordonnance est de droit en vertu des dispositions de l'article 514 du Code de Procédure Civile ;

DEBOUTONS les parties de leurs autres demandes.

CONDAMNONS [REDACTED] à payer à [REDACTED]

