

---

# Tribunal Judiciaire de Nanterre, 7e chambre, 12 février 2026, n° 22/09372

TJ Nanterre  
12 février 2026

---

## Sur la décision

Référence : TJ Nanterre, 7e ch., 12 févr. 2026, n° 22/09372

Numéro(s) : 22/09372

Importance : Inédit

Dispositif : Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs sans accorder de délais d'exécution au défendeur

Date de dernière mise à jour : 20 février 2026

Lire la décision sur le site de la juridiction

---

## Sur les parties

Avocat(s) :

 Yoann ALLARD  Antoine CHRISTIN

Cabinet(s) :

 ABSYS AVOCATS

---

## Texte intégral

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE [Localité 1]

■

PÔLE CIVIL

7ème Chambre

JUGEMENT RENDU LE

12 Février 2026

N° R.G. : 22/09372 – N° Portalis DB3R-W-B7G-X6S2

N° Minute :

AFFAIRE

[J] [P]

C/

[S] [W], [Z] [I]

Copies délivrées le :

## DEMANDERESSE

Madame [J] [P]

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée par M<sup>e</sup> Antoine CHRISTIN, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720

## DEFENDEURS

Monsieur [S] [W]

[Adresse 2]

[Localité 3]

représenté par Maître Yoann ALLARD de l'AARPI ABSYS AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : D0152

Madame [Z] [I] épouse [W]

[Adresse 2]

[Localité 3]

représentée par Maître Yoann ALLARD de l'AARPI ABSYS AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : D0152

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 Décembre 2025 en audience publique devant :

Juline LAVELOT, Vice-Présidente, magistrat chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries au tribunal composé de :

Anne MAUBOUSSIN, Vice-Présidente

Aurélié GRÈZES, Vice-Présidente

Juline LAVELOT, Vice-Présidente

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : Florence GIRARDOT, Greffier.

## JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

## EXPOSE DU LITIGE

Madame [J] [P] est propriétaire occupante d'une maison sise [Adresse 1] à [Localité 4], cadastrée section K n°[Cadastre 1].

Sa propriété jouxte celle de Monsieur [S] [W] et Madame [Z] [I] [W] (ci-après désignés «les époux [W]»), propriétaires non occupants de la parcelle sise [Adresse 3] à [Localité 5], cadastrée section K n° [Cadastre 2].

Les deux propriétés sont séparées par un mur moellons de 12 mètres de longueur, propriété exclusive de Mme [P] en vertu d'un acte de cession de mitoyenneté du 29 avril 1929.

Sur la parcelle sise [Adresse 3] à [Localité 5], cadastrée section K n° [Cadastre 2], deux garages ont été édifiés en limite séparative de propriété.

Courant 2009, Mme [P] a constaté des traces d'humidité le long du mur séparatif et sollicité une servitude de tour d'échelle auprès de M. [O], gérant de la SCI CONTI, précédent propriétaire de la parcelle voisine. Suite à l'autorisation de M. [O], des travaux de reprise de la toiture des garages consistant en une reprise des bandes de solin sur la faîtière de la toiture du garage ont été entrepris et confiés à la SARL CINQ ETOILES.

Par courrier recommandé du 24 juillet 2014, Mme [P], déplorant la résurgence de traces d'humidité au niveau du mur de son séjour et de sa salle à manger, en provenance du mur séparatif, a de nouveau sollicité de M. [O], le bénéficiaire d'une servitude de tour d'échelle afin de procéder à des travaux d'étanchéité et de ravalement complet du mur séparatif lui appartenant.

Une tentative de conciliation a été confiée à Mme [A] [T], conciliatrice de justice.

Par courrier du 27 novembre 2024 adressé à la conciliatrice de justice, M. [O] a refusé l'accès à sa propriété, arguant de l'exécution imparfaite des travaux réalisés par la société CINQ ETOILES, cinq années plus tôt.

A la demande de Mme [P], un constat d'huissier a été réalisé le 31 mars 2016.

Par courrier du 22 juillet 2016, Mme [P] a sollicité l'accès à la propriété voisine auprès des époux [W] ayant acquis la parcelle voisine de la SCI CONTI.

Par courrier recommandé du 3 octobre 2016, les époux [W] ont conditionné l'autorisation d'accès à leur propriété à l'intervention d'un maître d'œuvre, aux frais de Mme [P].

Déplorant l'aggravation du désordre d'humidité affectant le mur séparatif de propriété, Mme [P] a missionné un huissier de justice qui a établi un procès-verbal de constat le 17 février 2020.

Par courrier du 4 avril 2020, Mme [P] a effectué une déclaration de sinistre auprès de son assureur habitation, la compagnie d'assurance MACIF.

Réitérant ses doléances, Mme [P] a, par courrier recommandé du 7 avril 2020, mis en demeure les époux [W] d'entretenir la toiture de leurs garages ainsi que de remédier aux désordres constatés sur le mur séparant leurs propriétés.

En l'absence de retour, Mme [P] a sollicité en référé la désignation d'un expert.

Par ordonnance du 31 juillet 2020, le juge des référés du tribunal judiciaire de Nanterre a ordonné une expertise judiciaire et désigné Monsieur [L] [G] en qualité d'expert judiciaire.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 5 octobre 2022.

Par acte du 7 novembre 2022, Mme [P] a assigné les époux [W] devant le tribunal judiciaire de Nanterre, au visa de l'article 544 du code civil, aux fins de :

Condamner solidairement les époux [W] à procéder à la réfection de la bande de plomb de la couverture de leurs garages situés sur leur propriété sise [Adresse 4] à [Localité 5] conformément aux règles de l'art et conformément au devis de la société JJ ROUSSEAU du 4 octobre 2021; Assortir cette condamnation d'une astreinte, à la charge des époux [W] et au profit de Mme [P], de 500 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la signification du jugement à intervenir et jusqu'à constatation, par huissier de justice, de la réalisation des travaux de réfection de la bande de plomb susmentionnés; Condamner solidairement les époux [W] à payer à Mme [P] une somme de 8.738,40 € à titre de dommages-intérêts résultant de son préjudice matériel, cette somme devant être actualisée suivant l'indice BT01 du coût de la construction du 29 avril 2022, date du devis de la société GREENFACE DEVELOPPEMENT, jusqu'à la date du jugement à intervenir, outre les intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir; Condamner solidairement les époux [W] à payer à Mme [P] une somme de 5.664,40 € au mois de novembre 2022 inclus, outre 166,60 € par mois à compter du mois de décembre 2022 inclus et jusqu'à suppression des causes et reprise des conséquences des désordres, à titre de dommages-intérêts résultant de son préjudice de jouissance; Condamner solidairement les époux [W] à payer à Mme [P] une somme de 5.100 € au mois de novembre 2022 inclus, outre 150 € par mois à compter du mois de décembre 2022 et jusqu'au jugement à intervenir, à titre de dommages-intérêts résultant de son préjudice moral; Condamner solidairement les époux [W] à laisser pénétrer Mme [P] et toute entreprise de son choix sur leur propriété sise [Adresse 4] à [Localité 5], pour faire réaliser dans un délai raisonnable des travaux suivants : - amenée et installation de chantier;

— réfection solin sur faîtière accolé au mur;

- ravalement sur partie haute du pignon;
- protection et platelage du toit en tôle fibrociment;
- jointoiement mur en moellon dans le garage;
- plateforme sur tréteaux;
- nettoyage et protection;

selon devis n°GFD 2022-04-1561 de la société GREENFACE DEVELOPPEMENT en date du 29 avril 2022 et selon les préconisations du rapport d'expertise judiciaire de M. [G] en date du 5 octobre 2022,

Assortir cette condamnation d'une astreinte, à la charge des époux [W] et au profit de Mme [P], de 500 € par jour de retard à compter du jour de la date prévue de début des travaux selon notification 15 jours à l'avance par Mme [P] et qui prendra fin à la date à laquelle Mme [P] et toute entreprise de son choix pourront pénétrer sur la propriété sise [Adresse 4] à [Localité 5]; Dire que les travaux devant être réalisés par Mme [P] et toute entreprise de son choix devront l'être pendant les jours ouvrés entre 8 heures à 18 heures; Débouter les époux [W] de l'ensemble de leurs prétentions, fins et conclusions; Condamner solidairement les époux [W] à payer à Mme [P] une somme de 15.000 € à titre de contribution à ses frais irrépétibles; Condamner solidairement les époux [W] aux entiers dépens de la présente instance et de la procédure de référé-expertise qui l'a précédée, en ce compris la rémunération de l'expert judiciaire; Rappeler que l'exécution provisoire du jugement à intervenir est de droit. \*

Selon conclusions en réponse signifiées par la voie électronique le 22 mars 2023, les époux [W] demandent au tribunal de :

A titre principal,

Débouter Madame [P] de ses demandes au titre du trouble anormal de voisinage; Constaté que les époux [W] ne s'opposent pas à l'exercice d'un droit de tour d'échelle de Madame [P] pour qu'elle réalise, à ses frais, d'éventuels travaux complémentaires d'étanchéité et de ravalement; Juger que l'exercice éventuel de ce droit de tour d'échelle se fera sous la supervision d'un architecte dont les honoraires et frais devront être supportés par Madame [P]; Condamner Madame [P] à verser aux époux [W] la somme de 1255 € en remboursement des travaux engagés pour la pose de la toiture; A titre subsidiaire,

Débouter Madame [P] en ses demandes indemnitaires ou les ramener à de plus justes proportions; En tout état de cause,

Ecarté l'exécution provisoire de la décision à intervenir; Débouter Madame [P] de ses demandes au titre des frais irrépétibles; Condamner Madame [P] à verser 5.000€ aux époux [W] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens. \*

L'ordonnance de clôture a été rendue le 22 juin 2023. L'affaire a été plaidée le 9 décembre 2025 et mise en délibéré le 12 février 2026.

#### MOTIFS DE LA DECISION

I – Sur les demandes de «juger» et «constater»,

Les demandes dont la formulation ne consiste qu'en une reprise de simples moyens ou arguments au soutien des véritables prétentions formulées par les parties ne constituent pas des prétentions au sens des articles 4 et 5 du code de procédure civile.

En conséquence, le tribunal ne statuera pas sur les demandes formulées de la sorte.

II – Sur la responsabilité des époux [W] au titre des troubles anormaux de voisinage

Sur la cause des désordres

Mme [P] soutient que les époux [W] sont responsables des désordres constatés sur le mur séparatif de propriété ainsi qu'à l'intérieur de son logement sur le fondement de la théorie du trouble anormal de voisinage. Elle soutient que les désordres constatés contradictoirement par l'expert consistant en des «cloques sur mur pignon» et un «taux

d'humidité du mur de 28 %» sont liés à un défaut d'étanchéité de la couverture des garages des époux [W]. En outre, Mme [P] fait valoir que leur refus d'octroyer le droit d'échelle afin de lui permettre de réaliser le ravalement du mur pignon a contribué à la survenance de son préjudice.

Les époux [W] font valoir qu'ils n'encourent aucune responsabilité sur le fondement de la théorie du trouble anormal de voisinage au motif que, contrairement à ce que soutient l'expert dont ils critiquent les conclusions, le défaut d'étanchéité affectant le mur de Mme [P] n'a pas pour origine le défaut de couverture de leurs garages. Ils estiment que le désordre d'infiltrations dont se plaint la demanderesse a pour origine le défaut d'entretien du mur séparatif qui lui incombait, la mitoyenneté de ce mur ayant été cédée au propriétaire de la parcelle sise [Adresse 1] à [Localité 5]. Les époux [W] soutiennent également que les travaux de surélévation de sa maison entrepris par Mme [P] en 1990 ont engendré des infiltrations au sein de son logement. Enfin, les époux [W] font valoir que les désordres sont imputables aux travaux imparfaitement exécutés par la SARL 5 ETOILES en 2009 qui ont endommagé le haut des plaques couvrant leurs garages, créant ainsi un espace notable à certains endroits qui a favorisé un écoulement d'eaux de pluie sur le mur litigieux et qui justifie que Mme [P] engage la responsabilité du locateur d'ouvrage.

En l'espèce, Mme [P] verse aux débats un procès-verbal de constat d'huissier du 31 mars 2016 aux termes duquel ce dernier a constaté au niveau du séjour/salon :

Des taux d'humidité importants, compris entre 22 et 55 % au niveau du mur au niveau du mur du séjour et de la salle à manger faisant face à la façade, Des dégradations verticales de plus de 30 centimètres au niveau du mur du séjour, Un décollement de l'enduit, Une dégradation de la peinture. Madame [P] verse aux débats un second procès-verbal de constat d'huissier du 17 février 2020 aux termes duquel ce dernier a constaté au niveau du séjour/salon :

Le décollement de l'enduit, La dégradation de la peinture, Des taux d'humidité importants, compris entre 23 et 60 %, Deux fissures dont une en fourche au niveau du plafond,

L'huissier constate également, depuis la [Adresse 5] à [Localité 5], que « depuis le trottoir, la toiture de l'appentis situé immédiatement derrière le mur mitoyen sus-décrit, non entretenue, est constitué de tôles en fibrociment anciennes et décollées » et joint à son procès-verbal quatre photographies du mur séparatif et de la couverture en fibrociment desdits garages.

Les procès-verbaux susmentionnés sont corroborés par le rapport de l'expert judiciaire, M. [G] qui a constaté des « cloques sur mur pignon » et un « taux d'humidité du mur de 28 % ».

La matérialité des désordres, au demeurant non contestée par les défendeurs, est établie.

S'agissant de leur origine, il ressort du rapport d'expertise judiciaire du 5 octobre 2022 que « la couverture des garages est composée d'anciennes tôles en fibrociment. La couverture n'est pas jointive avec le mur pignon d'environ 5 cm (supérieur au 2 cm correspondant à la valeur des joints de construction. La bande de tôle installée entre la couverture et le solin glisse sur la couverture, ce qui induit les infiltrations dans le logement de Madame [P] ». L'expert ajoute que « la cause des désordres visés à l'assignation est un défaut d'étanchéité de la couverture des garages des époux [W]. Ce défaut est à l'origine des infiltrations d'eau dans la maison de Madame [P]. En effet, l'eau de pluie s'écoule sur la bande de plomb trop courte de la couverture des garages et ruisselle sur le mur en meulière de la maison de Madame [P] puis s'infiltra dans sa maison ».

L'expert précise également que « les époux [W] ont refusé catégoriquement à Madame [P] le droit d'échelle pour lui permettre de réaliser le ravalement de son pignon ».

S'agissant de la cause des désordres, les époux [W] contestent les conclusions expertales, soutenant que M. [G] s'est contenté d'examiner la couverture de leurs garages sans se rendre sur le toit de sorte qu'il n'a pu vérifier les éléments qu'il devait expertiser conformément à la mission qui lui avait été confiée par ordonnance du juge des référés 31 juillet 2020. En outre, ils font valoir que les photographies jointes à l'expertise sont inexactes.

Le tribunal constate que les époux [W] se bornent à contester les conclusions de l'expert sans produire de pièces au soutien de leurs allégations telle qu'une expertise amiable qui serait de nature à contredire les conclusions de M. [G].

Dans ces conditions, en l'absence d'éléments de nature à remettre en cause valablement les conclusions de l'expert quant à l'origine du sinistre, il résulte des éléments produits aux débats que la cause exclusive du sinistre réside dans le défaut d'étanchéité de la couverture des garages des époux [W].

Sur les responsabilités

Les demandes de Madame [P] sont fondées sur la théorie des troubles anormaux du voisinage.

En droit, la théorie des troubles de voisinage, dégagée par la jurisprudence sur le fondement de l'article 544 du code civil, pose le principe selon lequel nul ne peut causer à autrui un dommage excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Cette responsabilité revêt un caractère purement objectif qui s'appuie sur la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance, indépendant de toute notion de faute, et indépendamment des autres régimes de responsabilité.

Il suffit donc, en principe, de constater un dommage traduisant un inconvénient excessif de voisinage pour que le demandeur obtienne réparation du préjudice ou du désagrément qui lui est causé.

Il incombe au demandeur de démontrer l'anormalité du trouble.

En l'espèce, il résulte du rapport de l'expert judiciaire en date du 5 octobre 2022 ainsi que des deux procès-verbaux de constat d'huissier des 31 mars 2016 et 17 février 2020 que Madame [P] rapporte la preuve de l'anormalité du trouble consistant en des infiltrations dans son pavillon d'habitation générant un taux d'humidité de 28%, un écaillage de la peinture et de l'enduit ainsi que l'apparition de fissures sur le mur séparatif.

Sur la demande de condamnation des époux [W] à réaliser des travaux de réfection de la couverture de leurs garages et la demande reconventionnelle des époux [W] tendant à condamner Mme [P] à payer une partie des travaux

Pour remédier de manière pérenne aux désordres subis par Mme [P] faisant l'objet du présent litige, l'expert judiciaire préconise la réfection de la bande de plomb de la couverture des garages ainsi que la remise en état du pignon de la maison de Mme [P].

S'agissant de la réfection de la couverture des garages, l'expert a validé le devis produit par les défendeurs émanant de la société JJ ROUSSEAU évaluant le coût des travaux à la somme de 1.179,20 euros TTC.

Les défendeurs soutiennent que les travaux de réfection de la couverture des garages préconisés par l'expert ont été réalisés et que, contrairement aux conclusions de l'expert, ils ont dû procéder à la réfection totale de la couverture des garages. Au soutien de leurs prétentions, les époux [W] versent aux débats :

La facture n °2022-11-054 de réfection d'une toiture sur 2 garages, émanant de la société COLBATI datée du 18 novembre 2022 pour un montant total de 2.420 euros TTC, comportant la mention «facture acquittée» et la mention manuscrite «payé le 22/11/2022», Une photographie non datée de la couverture des garages postérieurement aux travaux, Une facture de l'enseigne BRICODEPOT d'un montant de 1.020,55 euros, Une commande effectuée auprès du site marchand Amazon du 12 novembre 2022 d'un montant total de 144,40 euros, Une facture de l'entreprise Tersen aux fins de dépôt d'amiante d'un montant de 500,00 euros HT du 15 novembre 2022.

Il ressort des pièces versées aux débats que les époux [W] rapportent la preuve de la réalisation des travaux de couverture des garages préconisés par l'expert.

A titre reconventionnel, les époux [W] sollicitent la condamnation de Madame [P] à leur verser 30 % du coût des travaux, soit la somme de 1.255 euros au motif que la SARL 5 ETOILES, mandatée en 2009, serait responsable des désordres subis par cette dernière.

Or, d'une part, les époux [W] n'apportent aucune preuve au soutien de leurs allégations, au demeurant contredites par les conclusions expertales et, d'autre part, en application du principe de la réparation intégrale du préjudice, la victime ne peut être condamnée à payer partiellement les travaux de réparation d'un ouvrage à l'origine de son préjudice.

Les époux [W] seront donc déboutés de leur demande de condamnation formée à l'encontre de Madame [P] à ce titre.

Sur les dommages et intérêts sollicités par Mme [P]

Mme [P] sollicite l'indemnisation :

D'un préjudice matériel à hauteur de 7.944 euros HT, D'un préjudice de jouissance d'un montant de 5.664, 40 euros, somme restant à parfaire, D'un préjudice moral de 5.100 euros.

Sur le préjudice matériel

Il ressort de l'expertise que M. [G] a conclu à la nécessité de remise en état du pignon de la maison de Mme [P] consistant en un «rejointolement».

L'expert a validé une partie du devis n° GFD 2022-04-1561 établi par la société GREENFACE DEVELOPPEMENT pour la réfection du ravalement du mur pignon ainsi que la reprise des désordres dans le séjour de la maison de Mme [P] d'un montant total de 12.232 euros TTC. L'expert a validé les postes suivants :

- « Amenée et installation de chantier : 450 € HT
- Travaux intérieurs : 980 € HT
- Réfection solin sur faitage accolé au mur : 2.950 € HT
- Jointolement mur en moellon dans le garage : 2.584 € HT
- Plateforme sur tréteaux : 600 € HT
- Nettoyage et protection : 380 € HT

Soit un total de : 7.944 € TTC »

Mme [P] constate que l'expert a évalué le préjudice total à la somme de 7.944 euros TTC alors que l'ensemble des postes sont calculés HT. En effet, il ressort du devis de la société GREENFACE DEVELOPPEMENT versé aux débats que les postes de travaux sont évalués en montants HT et non TTC, de sorte que l'expert a manifestement commis une erreur matérielle dans ses conclusions.

Les époux [W] s'opposent à ce que les travaux de remise en état du mur séparatif et de l'intérieur du logement de Mme [P] soient mis à leur charge.

En l'espèce, il ressort du rapport d'expertise judiciaire ainsi que des procès-verbaux de constat d'huissier des 31 mars 2016 et 17 février 2020 que l'intérieur du logement de Mme [P] a subi des dégradations en raison du défaut d'étanchéité de la couverture des garages des époux [W].

Dans ces conditions, il convient de condamner in solidum les époux [W] à payer à Madame [P] la somme de 7.944 euros HT, soit la somme de 8.738,40 euros TTC en réparation de son préjudice matériel avec intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir.

L'actualisation de ces montants selon l'indice BT01 entre le 29 avril 2022, date du dépôt du devis établi par la société GREENFACE DEVELOPPEMENT, et celle de la présente décision, sera retenue.

#### Sur le préjudice immatériel

Madame [P] sollicite la somme de 5.664,40 euros au titre de son préjudice de jouissance, arrêté au mois de novembre 2022 inclus, évalué sur la base d'une valeur locative de 2.000 euros dont elle justifie par la production d'une attestation de valeur locative moyenne de l'agence GUY HOQUET du 12 novembre 2021. Elle estime que la surface du séjour est de 20 m<sup>2</sup> sur une surface totale de sa maison de 120 m<sup>2</sup>, que le désordre d'étanchéité atteint 50 % de la surface du salon et que ce désordre a été constaté à compter du 17 février 2020, date du second constat d'huissier, jusqu'au mois de novembre 2022 inclus soit une période de 34 mois. Ainsi, elle estime que son préjudice de jouissance doit être calculé de la façon suivante :  $20\text{m}^2/120\text{m}^2 \times 50\% = 8,33\%$  et  $2.000 \text{ euros} \times 8,33\% \times 28 \text{ mois} = 5.664,40 \text{ euros}$ . Enfin, elle souligne que son préjudice de jouissance perdure dès lors que les travaux de ravalement du mur pignon n'ont pas été effectués au jour de l'assignation.

En l'espèce, il est acquis que Mme [P] n'a pu jouir paisiblement de son séjour et de son salon depuis la survenance d'un désordre d'étanchéité sur le mur séparatif, survenu à compter du mois de février 2020. Son préjudice de jouissance, avec des nuisances importantes ayant affecté une pièce à vivre de son logement, soit le séjour et la salle à manger, pièce centrale, est donc incontestable en son principe.

L'expert judiciaire a d'ailleurs noté que Madame [P] avait subi un préjudice de jouissance dont il a validé le montant et qu'il a estimé à la somme de 5.497,80 euros ( $2.000 \text{ euros/mois} \times 10/120 \times 33 \text{ mois}$ ), à la date du dépôt de son rapport, soit le 31 octobre 2022. L'expert considère que cette somme doit être imputée aux époux [W].

Les époux [W] contestent le mode de calcul retenu par Mme [P] et approuvé par l'expert judiciaire. En premier lieu, ils estiment que le pourcentage retenu, à savoir 50 %, est excessif, l'humidité générée par le désordre d'infiltration n'étant cantonnée qu'au mur du séjour de la demanderesse.

Cependant, les affirmations des époux [W] sont contredites par les procès-verbaux de constat d'huissier des 31 mars 2016 et 17 février 2020 ainsi que par le rapport de l'expert judiciaire, M. [G], qui ont établi la matérialité du désordre ainsi que son aggravation à plusieurs endroits du mur et à des taux d'humidité atteignant jusqu'à 60 %.

En second lieu, les époux [W] estiment que la période de confinement consécutive à l'épidémie de COVID 19 doit être décomptée.

Or, il n'est pas contesté par les époux [W] que les travaux de remise en état des parties privatives de Madame [P] n'ont pas été exécutés de sorte que leur demande de réduction de la période d'indemnisation sera rejetée.

En troisième lieu, les époux [W] contestent la valeur locative d'un montant de 2.000 euros retenue pour le calcul du préjudice de jouissance arguant qu'il résulte de l'attestation versée par la demanderesse aux débats que l'agence immobilière a estimé le loyer de la maison de cette dernière entre 1.900 et 2.000 euros vide et à la somme comprise entre 1.600 euros et 1.700 euros sans la réfection du mur et du problème lié à la toiture.

Or, il ressort de l'attestation de l'agence GUY HOQUET du 12 novembre 2021 que le loyer mensuel est compris entre 1.900 et 2.000 euros sur la base d'un bien vide.

En vertu du principe de la réparation intégrale du préjudice, la victime doit être replacée dans une situation aussi proche que possible de la situation qui aurait été la sienne si le fait dommageable ne s'était pas produit de sorte qu'il convient de retenir la valeur locative «vide» et non celle «sans la réfection du mur et du problème lié à la toiture». La valeur locative d'un montant de 2.000 euros mensuelle sera retenue.

Enfin, il est constant qu'en l'absence de travaux de remise en état du mur pignon, Mme [P] subit un trouble de jouissance qui reste actuel en dépit de la réalisation de travaux sur la couverture des garages qui ont eu pour effet de mettre fin à l'origine du désordre mais n'ont pas permis la remise en état du logement de Mme [P] qui subit à l'intérieur de son logement les conséquences du désordre d'étanchéité imputable aux époux [W]. Dans ces conditions, il convient d'arrêter le préjudice de jouissance à la date du présent jugement, à savoir le 12 février 2026, soit une durée totale de 71 mois.

Compte tenu de la production d'une attestation de la valeur locative de sa maison émanant d'un professionnel de l'immobilier, des conclusions de l'expert qui a retenu le mode de calcul susvisé, de l'ampleur et de la récurrence du désordre, le préjudice de jouissance de Madame [P] sera justement évalué sur une période de 71 mois, en application du principe de réparation intégrale du préjudice sans perte ni profit, et calculé comme suit :  $((20m^2/120m^2) \times 50 \%) \times 2.000 \text{ euros} \times 71 \text{ mois} = 11.833,33 \text{ euros}$ .

Les époux [W] seront condamnés in solidum à payer à Mme [P] la somme de 11.833,33 euros au titre de son préjudice de jouissance.

#### Sur le préjudice moral

Mme [P] sollicite l'indemnisation d'un préjudice moral qu'elle évalue à la somme de 5.100 euros au mois de novembre 2022 inclus, outre 150 euros par mois à compter du mois de décembre 2022 et, ce, jusqu'au jugement à intervenir, soit un total de 10.800 euros (38 mois x 150 + 5.100). Mme [P] soutient qu'elle a dû faire face aux comportements dilatoires des époux [W] qui ont retardé la mise en œuvre des travaux de reprise.

En l'espèce, l'expert a considéré dans son rapport que Mme [P] subit un préjudice moral certain et souligne que les époux [W] ont adopté une attitude qu'il qualifie «d'obstruction» et qu'ils ont «obstinément refusé de réaliser la réfection de la bande plomb fuyarde de leurs garages».

Il ressort des pièces versées aux débats et notamment des courriers recommandés des 22 juillet 2016, 3 octobre 2016 et 7 avril 2020, que Madame [P] a sollicité à plusieurs reprises un accès à la propriété des époux [W] afin d'entreprendre des travaux de nature à mettre fin aux désordres qui leur sont in fine imputés. De même, il ressort du rapport d'expertise judiciaire que Monsieur [G] déplore que les époux [W] aient refusé de réaliser les travaux de réfection de leur garage et n'aient communiqué le devis aux fins de réfection le 4 avril 2022, soit un an après sa demande datée du 1er avril 2021. Ainsi, Mme [P] qui démontre le comportement dilatoire des défendeurs l'ayant conduit à entreprendre de nombreuses démarches et une procédure judiciaire, source de tracas, justifie d'un préjudice moral qui sera justement évalué à la somme forfaitaire de 3.000 euros.

#### III- Sur la demande d'autorisation d'user d'une servitude d'échelle

Selon jurisprudence constante, à défaut d'accord entre les propriétaires de fonds contigus, la servitude de tour d'échelle peut être obtenue en justice à la condition d'établir l'impérieuse nécessité d'accéder au fonds voisin pour effectuer des travaux indispensables à la conservation de sa propriété s'il lui est impossible d'effectuer ces travaux depuis chez lui, même au prix d'une dépense supplémentaire, sauf si cette dépense est disproportionnée au regard de la valeur des travaux à effectuer.

En l'espèce, il est constant que les travaux de remise en état du mur pignon nécessitent l'accès à la propriété des époux [W] et que Mme [P] justifie de l'urgence des travaux de reprise du mur pignon de cette dernière.

L'expert judiciaire a d'ailleurs constaté «le caractère vétuste du mur pignon en partie basse côté garages sis [Adresse 3]» ainsi que le refus des époux [W] d'autoriser le «droit d'échelle» à Mme [P] afin de lui permettre de réaliser le ravalement du mur dont il est établi qu'ils ne peuvent être réalisés depuis la parcelle de Mme [P]. Les constatations de l'expert sont corroborées par le courrier recommandé du 3 octobre 2016, aux termes duquel les époux [W] ont conditionné l'autorisation d'accès à leur propriété à l'intervention d'un maître d'œuvre, aux frais de Madame [P].

Dans ces conditions, il convient d'autoriser le tour d'échelle au profit de Mme [P], sur la propriété des époux [W] pour la réalisation des travaux de réfection du ravalement du mur pignon de la maison de Mme [P] et, ce, sous astreinte de 100 euros par jour de refus d'accès à leur fonds dans le mois de la signification de la présente décision et ce, pendant une durée de 3 mois.

#### IV- Sur les autres demandes

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.

Les époux [W], qui succombent, seront condamnés in solidum aux dépens de l'instance, en ce compris ceux du référé et des frais d'expertise judiciaire.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée et peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Les époux [W], supportant les dépens, seront condamnés in solidum à payer à Mme [P], la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et seront déboutés de leur demande formée à ce titre.

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, l'exécution provisoire est de droit et il n'y a pas lieu à l'écarter, celle-ci n'étant pas incompatible avec la nature de l'affaire.

#### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

CONDAMNE in solidum Monsieur [S] [W] et Madame [Z] [I] [W] à payer à Madame [J] [P] la somme de 8.738,40 euros TTC en réparation de son préjudice matériel, actualisée selon l'indice BT01 du coût de la construction entre le 29 avril 2022, date du dépôt du devis établi par la société GREENFACE DEVELOPPEMENT et le présent jugement, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision;

CONDAMNE in solidum Monsieur [S] [W] et Madame [Z] [I] [W] à payer à Madame [J] [P] la somme de 11.833,33 euros en réparation de son préjudice de jouissance;

CONDAMNE in solidum Monsieur [S] [W] et Madame [Z] [I] [W] à payer à Madame [J] [P] la somme de 3.000 euros en réparation de son préjudice moral;

ACCORDE l'autorisation de tour d'échelle sur la propriété des époux [W] sise [Adresse 4] à [Localité 6] au profit des locataires d'ouvrage missionnés par Mme [J] [P] aux fins d'entreprendre les travaux décrits aux termes du devis n° GFD 2022-04-1561 du 29 avril 2022 établi par la société GREENFACE DEVELOPPEMENT, et, ce, sous astreinte de 100 euros par jour de refus d'accès à leur fonds dans le mois de la signification de la présente décision pendant une durée de 3 mois;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes;

CONDAMNE in solidum Monsieur [S] [W] et Madame [Z] [I] [W] à payer à Madame [J] [P] la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNE Monsieur [S] [W] et Madame [Z] [I] [W] aux dépens de l'instance, en ce compris ceux du référé et des frais d'expertise judiciaire;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

Signé par Anne MAUBOUSSIN, Vice-Présidente et par Florence GIRARDOT, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,