MINUTE
ORDONNANCE DU : 05 Septembre 2024
DOSSIER N° : N° RG 24/00230 - N° Portalis DBYQ-W-B7I-IHQF
AFFAIRE : [N] [W], [C] [W] C/ [E] [V]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT ETIENNE

Service des référés

ORDONNANCE DE REFERE

1ère VICE PRESIDENTE : Séverine BESSE

GREFFIERE : Céline TREILLE

PARTIES :

DEMANDEURS

Madame [N] [W]
née le 02 Novembre 1944 à [Localité 5] (Italie), demeurant [Adresse 4]

représentée par la SELARL LEXFACE, avocats au barreau de SAINT-ETIENNE,

Monsieur [C] [W]
né le 21 Juillet 1943 à [Localité 7], demeurant [Adresse 4]

représenté par la SELARL LEXFACE, avocats au barreau de SAINT-ETIENNE,

DEFENDEUR

Monsieur [E] [V]
né le 07 Juillet 1967 à [Localité 7], demeurant [Adresse 4]

représenté par Me Aurélie PINEY, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE,

Débats tenus à l'audience du : 18 Juillet 2024
Date de délibéré indiquée par la Présidente: 05 Septembre 2024

EXPOSE DU LITIGE

Les époux [W] sont propriétaires occupants d'un appartement situé au rez-de-jardin et premier étage d'une copropriété sise [Adresse 4] à [Localité 7].

Par acte authentique du 13 avril 2023, M. [E] [V] a acquis de Mme [B] [X] veuve [W], veuve de M. [D] [W], frère de M. [C] [W], l'appartement situé au 2ème étage de l'ensemble immobilier.

Le syndic n'a pas été informé de la mutation des lots.

Par acte de commissaire de justice en date du 22 mars 2024, Mme [N] [W] et M. [C] [W] ont fait assigner M. [E] [V] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Saint-Etienne, afin de voir :
- Ordonner, sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance, la remise en état des lieux impliquant :
o La dépose des huisseries des fenêtres et fenestrons présents de type PVC et de couleur blanche,
o La remise en état de la façade par la pose des anciennes huisseries ou l'installation de nouvelles identiques à celles du reste de l'immeuble,
- Condamner M. [V] à faire réaliser les travaux d'entretien et de conservation de son balcon (reprise du carrelage, des gardes corps ainsi que la fourniture et pose de baguettes goutte d'eau), sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir,
- Condamner M. [V] à payer aux époux [W] la somme provisionnelle de 3.000 euros à valoir sur le préjudice de jouissance résultant du trouble manifestement illicite,
- Condamner M. [V] à payer aux époux [W] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'affaire a fait l'objet de renvois accordés à la demande des parties afin de leur permettre l'échange de pièces et conclusions, et est retenue à l'audience du 18 juillet 2024.

Les époux [W] maintiennent leurs demandes et exposent que :
- A partir de 2017, ils ont constaté des écoulements d'eau en provenance du balcon de l'immeuble, qui ont donné lieu à une expertise amiable contradictoire,
- A son arrivée, ils ont informé le nouveau propriétaire de la nécessité de réaliser des travaux d'entretien du balcon de son logement,
- Les courriers et mises en demeure sont restés sans réponse,
- Au début du mois de février 2023, ils ont constaté que M. [V] faisait procéder au changement des fenêtres et porte-fenêtre de sa propriété,
- Ces travaux n'ont pas fait l'objet d'un accord de la copropriété et posent un problème d'esthétisme.

M. [E] [V] sollicite, in limine litis, que le juge des référés se déclare incompétent en raison de l'absence de trouble manifestement illicite démontré par M. et Mme [W] s'agissant de leurs demandes concernant la dépose des fenêtres du logement de M. [V], en raison de l'absence de trouble manifestement illicite et de dommage imminent démontré par M. et Mme [W] s'agissant de leurs demandes concernant les travaux sur le balcon de M. [V], et s'agissant de la demande de dommages-intérêts provisionnels formulée par M. et Mme [W] relative à un prétendu préjudice de jouissance sérieusement contestable.

A titre principal, il sollicite de voir déclarer irrecevables les demandes de M. et Mme [W] faute d'intérêt et de qualité à agir individuellement contre M. [V].

A titre subsidiaire, M. [V] sollicite de voir débouter M. et Mme [W] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions. Il expose que le changement des fenêtres du lot privatif n°2 ne porte pas atteinte à l'esthétique de l'immeuble, ne modifie pas son aspect extérieur et donc ne porte pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble. Il allègue l'absence de lien de

causalité entre le prétendu défaut d'entretien du balcon et les dommages allégués et non prouvés du lot privatif du lot de M. et Mme [W], et rappelle que le balcon et la terrasse sont des parties communes dont les travaux de réfection doivent être débattus et votés en assemblée générale.

A titre infiniment subsidiaire, et si le juge des référés devait retenir l'existence d'un trouble manifestement illicite s'agissant du changement des fenêtres et des travaux du balcon, il sollicite de voir limiter les travaux s'agissant des fenêtres à la pose d'une peinture de couleur marron sur les fenêtre PVC, et de voir accorder un délai de 6 à 8 mois pour l'exécution des travaux.

En tout état de cause, M. [V] sollicite de voir condamner in solidum M. et Mme [W] à lui payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience du 18 juillet 2024, les parties ont été invitées à transmettre leur accord quant à une possible mesure de médiation.

Le consentement tant des demandeurs que de la défenderesse a été recueilli par voie électronique les 22 et 25 juillet 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 131-1 du code de procédure civile, le juge saisi d'un litige peut après avoir recueilli d'accord des parties, désigner une tierce personne afin d'entendre les partie et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose ; ce pouvoir appartient également au juge des référés, en cours d'instance.

Il apparaît que ce litige pourrait être réglé par une mesure de médiation ; il est de l'intérêt des parties de recourir à cette mesure qui leur offre la possibilité de parvenir à une solution rapide.

En conséquence, dès lors que les parties ont donné leur accord, il convient d'ordonner une mesure de médiation.

PAR CES MOTIFS

Le président du tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe en application des articles 450 à 453 du code de procédure civile, les parties préalablement avisées, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Désigne la Chambre Nationale des Praticiens de la Médiation dont le siège social est [Adresse 2] mais l'adresse postale est au [Adresse 3], [Courriel 6] tel. [XXXXXXXX01] en qualité de médiateur dans le litige qui oppose les parties susnommées,

Donne mission au médiateur :
- d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose,
- d'informer le tribunal, au terme de la médiation, soit que les parties sont parvenues à un accord, soit qu'elles n'y sont pas parvenues,

Dit que cette désignation est faite pour une durée de 3 mois à compter de la date de la première réunion de médiation et que ce délai peut être prorogé à la demande du médiateur,

Fixe à 1 500 € T.T.C. le montant de la provision à valoir sur la rémunération du médiateur qui doit être versée entre les mains du médiateur, à parts égales par les parties, avant la date fixée pour la première réunion, à peine de caducité de la désignation du médiateur,

Dit que les séances de médiation se déroulent dans les locaux professionnels du médiateur ou en tout autre lieu convenu avec les parties,

Dit que le médiateur informe le tribunal de tout incident affectant le bon déroulement de la médiation, dans le respect de la confidentialité de rigueur en la matière,

Dit que l'affaire est rappelée à l'audience du 3 octobre 2024 à 9 heures aux fins de vérifier l'engagement de la médiation,

Dit que la présente décision est notifiée aux parties et au médiateur ci-dessus désigné, par les soins du greffe.

LA GREFFIERE LA 1ère VICE PRESIDENTE
Céline TREILLE Séverine BESSE

Grosse + Copie :
la SELARL LEXFACE
COPIES
- Me Aurélie PINEY
- DOSSIER
Le 05 Septembre 2024