Minute n°

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES
Troisième Chambre
JUGEMENT
17 DÉCEMBRE 2024

N° RG 21/03149 - N° Portalis DB22-W-B7F-QA5R
Code NAC : 70E
EJ

DEMANDEURS :

1/ Monsieur [Z] [S]
né le 23 Octobre 1954 à [Localité 10] (92),
demeurant [Adresse 5],

2/ Madame [Y] [S]
née le 27 Février 1958 à [Localité 8] (92),
demeurant [Adresse 5],

représentés par Maître Stéphanie ASSUÉRUS-CARRASCO memebre de la SCP D'AVOCATS CABINET FREZZA & ASSOCIÉS, avocat plaidant/postulant au barreau de VERSAILLES.

DÉFENDEURS :

1/ Monsieur [H] [A] [D] [T]
né le 02 Juillet 1956 à [Localité 9] (62),
demeurant [Adresse 4],

2/ Madame [G] [M] [O] épouse [T]
née le 05 Mars 1958 à [Localité 12] (78),
demeurant [Adresse 4],

représentés par Maître Hélène TEIL, avocat plaidant/postulant au barreau du VAL D'OISE.

3/ La MUTUELLE ASSURANCE DES COMMERCANTS ET INDUSTRIELS DE FRANCE DES CADRES ET SALARIES DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE, dite MACIF, dont le siège social se situe [Adresse 3], prise en sa qualité d'assureur multigaranties vie privée résidence principale de Monsieur et Madame [T] et représentée par ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

représentée par Maître Charles Louis ANDRE, avocat plaidant au barreau de PARIS et par Maître Marie-Laure TESTAUD, avocat postulant au barreau de VERSAILLES.

* * * * * *

ACTE INITIAL du 25 Février 2021 reçu au greffe le 27 Avril 2021.

DÉBATS : A l'audience publique tenue le 18 Juin 2024, après les plaidoiries, Monsieur JOLY siégeant en qualité de juge rapporteur avec l'accord des parties en application de l'article 805 du Code de procédure civile, assisté de Madame LOPES DOS SANTOS, Greffier, a indiqué que l'affaire sera mise en délibéré au 26 Septembre 2024, prorogé au 05 Décembre 2024 et 17 Décembre 2024 pour surcharge magistrat.

MAGISTRATS AYANT DÉLIBÉRÉ :
M. JOLY, Premier Vice-Président Adjoint
Madame GARDE, Juge
Madame FRANÇOIS-HARY, Première Vice-Présidente

GREFFIER : Madame LOPES DOS SANTOS

* * * * * *

EXPOSE DU LITIGE

M. et Mme [S] sont propriétaires d'un pavillon situé [Adresse 5] à [Localité 11] (78) cadastré section AC N°[Cadastre 7] et AC N°[Cadastre 1] et [Cadastre 2].

M. et Mme [T] sont propriétaires d'une parcelle cadastrée section
AC N°[Cadastre 6].

Les propriétés sont séparées par deux murs perpendiculaires, l'un construit en parpaing en fond de parcelle de M. et Mme [T] et l'autre en briques respectivement désignés mur N°1 et mur N°2.

Le mur N°1 est situé côté propriété de M. et Mme [T].

Ayant constaté des fissures sur celui-ci, M. et Mme [S] ainsi que leur assureur GROUPAMA ont fait assigner M. et Mme [T] et leur assureur la MACIF en référé expertise afin de déterminer les causes des dégradations observées et les travaux propres à y remédier.

Soutenant que le mur en brique perpendiculaire au premier était fragilisé par des travaux de décaissement de terre réalisés par M. et Mme [S], M. et Mme [T] ont demandé que l'expertise porte sur les deux murs séparatifs.

Par ordonnance du 7 avril 2011, une mesure d'expertise judiciaire a été confiée à M. [B].

L'expert a déposé son rapport en l'état le 22 janvier 2014.

M.et Mme [S] ont alors réalisé des travaux sur le mur N°2 consistant à démolir le mur en brique et à le remplacer par un mur en parpaing.

Ils ont demandé à M. et Mme [T] de réaliser les travaux préconisés
par l'expert sur le mur N°1 puis ont fait dresser un constat d'huissier

le 21 novembre 2017.

Par acte du 13 août 2018, M. et Mme [S] ont fait assigner M. et Mme [T] devant le Tribunal d'instance de Saint Germain en Laye afin notamment d'obtenir leur condamnation à faire reconstruire le mur N°1 et à faire arracher des plantations.

Par acte du 6 mai 2019, M. et Mme [T] ont fait assigner en garantie la société MACIF.

Par jugement du 12 juillet 2019, le Tribunal d'instance de Saint Germain en Laye a ordonné une expertise aux fins de bornage.

L'expert désigné, M. [X], a déposé son rapport le 28 juillet 2020.

A l'audience du 14 janvier 2021, les parties, évoquant le fait que le litige concernait un problème d'empiètement, ont sollicité le renvoi de l'affaire vers le Tribunal judiciaire de Versailles.

Les deux instances ont été jointes et par jugement du 25 février 2021, le Tribunal de proximité de Saint Germain en Laye a renvoyé l'affaire devant
la 3ème chambre du Tribunal judiciaire de Versailles.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées le 4 octobre 2023,
M. et Mme [S] demandent au Tribunal de :

CONSTATER l'empiétement du mur n°1 situé sur la parcelle cadastrée AC [Cadastre 6] appartenant à Monsieur et Madame [T] au détriment de la parcelle cadastrée AC [Cadastre 2] appartenant à Monsieur et Madame [S]

CONDAMNER Monsieur et Madame [T] à démolir la totalité du mur dit n°1 leur appartenant, et à le reconstruire par un mur de soutènement, du point D au point C, sur le plan de bornage de Monsieur [X], avec une semelle en béton armé réalisée en sous œuvre, et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard dans un délai d'un mois après la signification du Jugement à intervenir.

CONDAMNER Monsieur et Madame [T] à construire un mur de soutènement du point C au point B, sur le plan de bornage de Monsieur [X], avec une semelle en béton armé réalisée en sous œuvre, et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard dans un délai d'un mois après la signification du Jugement à intervenir.

A titre subsidiaire, si le Tribunal n'ordonnait pas la construction d'un mur de soutènement du point B au point C,

AUTORISER Monsieur et Madame [S] à pénétrer sur le terrain [T], pour procéder à des travaux de consolidation et d'isolation extérieure de leur mur de cuisine, sur la durée des travaux préconisée par l'entreprise de leur choix, en fonction des dates de disponibilité de ladite entreprise, qu'ils proposeront par lettre recommandée avec accusé de réception à Monsieur et Madame [T].

DEBOUTER Monsieur et Madame [T] de leur demande de suppression de la gaine de ventilation de Monsieur et Madame [S].

A titre subsidiaire, si la suppression de l'ouvrage était ordonnée,

DEBOUTER Monsieur et Madame [T] de leur demande d'astreinte.

DEBOUTER Monsieur et Madame [T] de toutes autres demandes.

CONDAMNER Monsieur et Madame [T] à verser à Monsieur et Madame [S] la somme de 6.755,78 € au titre du préjudice matériel et financier subi correspondant à :
- la somme de 6.415,78 € pour les frais de la première expertise, avancés par Monsieur et Madame [S],
- la somme de 340 € pour le coût du constat de Maître [N], Clerc habilité de l'étude de Maître [U], du 21 Novembre 2017,

CONDAMNER Monsieur et Madame [T] à verser à Monsieur et Madame [S] la somme de 2.000 euros au titre du préjudice subi par l'empiètement sur leur propriété et de la crainte d'un effondrement

CONDAMNER Monsieur et Madame [T] aux entiers dépens, qui comprendront notamment les frais de la seconde expertise, soit un montant de de 7.086 €, dont distraction au profit de la SCP d'Avocats Cabinet FREZZA & Associés.

CONDAMNER Monsieur et Madame [T] à payer à Monsieur et Madame [S] la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées le 8 janvier 2024,
M. et Mme [T] demandent au Tribunal de :

A titre principal, débouter Monsieur et Madame [S] de l'ensemble de leurs demandes,
- Condamner les époux [S] a reconstruire leur mur en mur de soutènement avec rétablissement du niveau du terrain et du mur à la hauteur initiale sous astreinte de 100 Euros par jour de retard à compter de la signification du jugement,

- Condamner les époux [S] a supprimer les vues obliques à moins de 60 cm de la limite séparative du terrain des époux [S] sous astreinte de 100 Euros par jour de retard,

- Condamner les époux [S] à payer la somme de 5.000 Euros au titre de la participation à la réfection du mur de Monsieur et Madame [T],

-Condamner les époux [S] à 2.000 euros de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance et du trouble de voisinage résultant de la diminution de la hauteur du mur séparatif (et de son absence de soutien des terres), du vis à vis, des vues obliques donnant directement sur la propriété des époux [T],

- Condamner les époux [S] à 3.000 Euros de dommages et intérêts pour l'empiètement par creusement d'un tunnel de 80 cm sous le terrain des époux [T],

- Condamner les époux [S] à la destruction de leur tunnel creusé sous le terrain des époux [T] et de procéder au remblaiement par des professionnels sous astreinte de 100 Euros par jour de retard à compter du jugement.

- débouter les époux [S] de leur demande de pénétration sur le terrain des époux [T]

si par extraordinaire Monsieur [H] [T] et Madame [G] [T] devaient être condamnés à payer à Monsieur et Madame [S] la moindre somme sur les demandes de dommages et intérêts, frais d'expertise, ou article 700 du CPC et dépens à Monsieur et Madame [S], il est demandé de :

recevoir Monsieur [H] [T] et Madame [G] [T] en leur appel en garantie, et leur accorder un délai de 8 mois pour reconstruire leur mur de soutènement avec rajout d'une semelle en béton,

rendre le jugement commun à la MACIF,

condamner la MACIF à garantir Monsieur et Madame [T] de toutes condamnations prononcées contre eux à la requête de Monsieur et Madame [S],

Débouter la MACIF de ses demandes à l'encontre des époux [T],

En tout état de cause, Condamner les époux [S] à la somme de 2000 euros d'article 700 du CPC et aux entiers dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 22 mars 2024, la société MACIF demande au Tribunal de :

Constater qu'aucune demande n'est formée par Monsieur et Madame [S] à l'encontre de la MACIF.

Voir mettre purement et simplement la MACIF hors de cause.

CE FAISANT -

Vu le contrat multigaranties vie privée résidence principale souscrit par Monsieur et Madame [T] auprès de la MACIF.

Vu les articles 1964 et suivants du Code Civil.

Vu l'absence d'aléas et de cause accidentelle des désordres.

Constater que les conséquences de l'empiétement d'un fonds sur un autre n'entrent pas dans les conséquences des évènements garantis par le contrat multigaranties vie privée résidence principale souscrit auprès de la MACIF.

Dire que la garantie de la MACIF n'est pas mobilisable dans le cas de l'espèce.

A titre subsidiaire –

Voir débouter Monsieur et Madame [S] en leur demande de remboursement des frais exposés lors des deux expertises judiciaires et de préjudices allégués du fait de l'empiétement du mur n°1.

Les déclarer irrecevables et mal fondés en ces demandes.

Voir condamner Monsieur et Madame [S] et tout succombant au paiement d'une somme de 3000 EUROS sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens, lesquels seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC ;

Pour un exposé plus détaillé des moyens et prétentions des parties, il convient de renvoyer aux écritures déposées conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 26 mars 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Observation liminaire

Il ne sera pas statué sur les demandes de “Dire”et de Constater”, lesquelles ne constituent pas des prétentions au sens de l’article 4 du Code de procédure civile.

Sur la demande de démolition et de reconstruction du mur de M. et Mme [T]

Au soutien de leur demande, M. et Mme [S] font valoir que :
- malgré le dépôt du rapport d’expertise du 22 octobre 2014 et les lettres en ce sens qu’ils leur ont adressé en date des 2 août et 7 septembre 2017, M. et Mme [T] n’ont pas suivi les préconisations de l’expert judiciaire ;
- les fissures du mur s’aggravent ce qui est établi par le constat d’huissier réalisé en 2017 ;
- le défaut de réalisation des travaux crée une crainte du risque d’effondrement du mur ce qui est constitutif d’un trouble anormal de voisinage ;
- le mur empiète sur leur propriété ainsi que l’attestent les deux rapports d’expertise.

M. et Mme [T] font valoir :
- qu’il n’y a pas d’empiètement car la base de leur mur n’est pas sur le terrain de M.et Mme [S] ce que montrent l’ensemble des plans de géomètres qui indiquent que le mur appartient en totalité à M. et Mme [T].
- que si le mur est légèrement bombé (moins d’un centimètre) du fait de son affaissement et de sa fissuration, il penche légèrement sur le haut vers le terrain des époux [T] et non vers le terrain des époux [S] ce que montre d’ailleurs une photo adverse.

Aux termes de l’article 545 du Code civil, “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”.

Contrairement à ce que soutiennent les époux [T], l’empiètement de leur mur est établi et résulte clairement des deux rapports d’expertise judiciaire à savoir d’une part celui de M. [B], d’autre part celui de M. [X].

Il ressort ainsi du rapport de M. [B] que le mur ne présente pas de faux aplomb et que son bombement est de 5 centimètres. Au surplus, l’analyse du géomètre expert démontre que le mur privatif de M. et Mme [T] se trouve pour partie sur le sol de M. et Mme [S].

L’empiètement est donc avéré et les époux [S] sont fondés à obtenir la démolition du mur aux frais des époux [T].

Il ressort du rapport d’expertise que le désordre principal du mur est un affaissement des trois rangées inférieures d’agglo suite à la rupture de la semelle de 40 centimètres de hauteur vers le milieu du mur.

Cette rupture est due au fait que la semelle en ciment n’est pas ferraillée et que le sol sous la semelle a été affouillé avec des pénétrations de racines.

L’expert mentionne aussi que la terre recouvrant initialement les 20 cm inférieurs de la semelle ont été retirés à une époque indéterminée tout en précisant que ce décaisssement côté [S] n’est pas à l’origine de la rupture de la semelle en ciment par absence de ferraillage, la cause de la rupture étant le poids du mur en parpaing.

Compte tenu de la fissure présente sur le mur, il est ainsi manifeste, comme le conclut l’expert, que le mur doit être conforté. Il sera en conséquence fait droit à la demande des époux [S] de voir condamner les époux [T] à reconstruire le mur. Cette reconstruction devra être conforme aux préconisations de l’expert notamment avec réalisation d’une semelle de fondation en sous oeuvre et des poteaux de maintien des panneaux ancrés dans la semelle.

En revanche, les époux [S] demandent la prolongation du mur N°1 au motif que les murs de leur cuisine sont en contact direct avec la terre du terrain de M. et Mme [T]. Cependant, cette demande apparaît mal fondée en ce qu’il n’incombe

pas aux époux [T] de procéder aux travaux d'étanchéité dans la cuisine de M. et Mme [S], aucun trouble anormal de voisinage n'étant à cet égard caractérisé. Les demandeurs indiquent d'ailleurs avoir déjà procédé à la rénovation de leur cuisine et à un doublage de leur mur pour mettre fin aux désordres. En tout état de cause, ils ne produisent à l'appui de leur prétention qu'une photo de cuisine aux murs dégradés non datée, élément insuffisant à rapporter la preuve qui leur incombe.
Ainsi, ni la demande de prolongation du mur du point B au point D, ni la demande de tour d'échelle n'apparaissent justifiées et les époux [S] seront déboutés de leurs demandes à ce titre.

En revanche il sera fait droit à la demande d'astreinte dont le prononcé apparaît nécessaire pour faire cesser l'empiètement et pour prévenir les désordres, étant observé que les époux [T] n'ont entrepris aucune démarche à cet effet.

Il sera enfin relevé que les époux [S] n'apportent aucun élément probant au soutien d'un éventuel préjudice distinct résultant de l'empiètement-limité-du mur des consorts [T] ou de la crainte de le voir s'effondrer. Ils seront donc déboutés de leur demande de dommages-intérêts à ce titre.

Sur les demandes reconventionnelles de M. et Mme [T]

Sur les demandes de M.et Mme [T] au titre de l'empiètement de M.et Mme [S]

M. et Mme [T] font valoir que les conclusions du géomètre permettent de constater que l'empiètement réel est un empiètement des époux [S] par le creusement d'un tunnel le long de leur maison sous le terrain des époux [T].

M. et Mme [S] arguent qu'ils n'ont pas creusé ce tunnel, que la gaine d'aération existe depuis la création de la maison (1920) et qu'elle avait pour fonction la ventilation des fondations au niveau du mur de la cuisine et de la cave. Ils invoquent donc la prescription trentenaire et s'opposent à titre subsidiaire au prononcé d'une astreinte d'autant plus que les travaux impliquent de pénétrer sur le terrain des défendeurs et nécessitent leur autorisation.

Il ressort du rapport du géomètre expert qu'un escalier installé sur le terrain de M. et Mme [S] permet d'accéder aux caves situées en sous-sol et qu'une gaine de ventilation passe sous le terrain de M. et Mme [T].

Il n'est pas sérieusement contesté ni contestable que la gaine de ventilation litigieuse passe sous le terrain des époux [T]. La question de la date de sa création est indifférente et les époux [S] ne peuvent utilement opposer la prescription trentenaire pour justifier l'empiètement.

Il est également acquis aux termes d'une jurisprudence constante que l'action du propriétaire du fond subissant l'empiètement peut s'exercer soit contre l'auteur de l'empiètement même s'il n'est plus propriétaire, soit à l'encontre du propriétaire actuel du fond. La cour de cassation a ainsi pu juger que le propriétaire d'un immeuble dont les fondations empiètent sur le terrain voisin doit assumer la charge de la démolition sans qu'il y ait lieu de rechercher s'il avait construit lui même l'immeuble.

Il s'ensuit que les développements des époux [S] sur le caractère préexistant de la gaine ne peuvent être utilement opposés à l'action des époux [T].

Au bénéfice de ces observations, il sera fait droit à la demande de suppression de l'empiètement.

La position soutenue par les époux [S] laisse à craindre qu'aucune exécution spontanée ne soit effectuée alors qu'il importe de faire cesser l'empiètement. Il sera en conséquence fait droit à la demande d'astreinte.

En revanche, les époux [T] ne justifient pas du bien fondé de leur demande de dommages-intérêts au titre d'un prétendu préjudice résultant de l'empiètement de la gaine de ventilation, laquelle n'est même pas visible de leur propriété.

Ils seront par conséquent déboutés de leur demande à ce titre.

Sur la demande de reconstruction du mur des époux [S]

M. et Mme [T] font valoir que suivant le rapport d'expertise, les époux [S] devaient procéder au remplacement de leur propre mur et qu'ils se sont contentés de détruire la partie supérieure du mur et même d'en diminuer la hauteur sans procéder au remplacement préconisé par l'expert judiciaire. Ce faisant, ils n'ont pas pallié aux effets du décaissement qu'ils ont réalisé ce dont les époux [T] n'ont pas à pâtir.

Les époux [S] concèdent avoir enlevé un appentis en 2003 mais contestent avoir effectué un retrait de terre sur 70cm comme l'a affirmé sans justificatif M. [B]. En tout état de cause, ils font valoir qu'ils ont dans un souci de bons rapports avec leurs voisins fait édifier un nouveau mur en 2013, constitué de parpaings et barres de fer, et que M. et Mme [S] ne justifient d'aucun préjudice. Ils ajoutent qu'ils ne saurait leur être fait grief d'avoir limité la hauteur du mur à 2 mètres, cette limitation résultant des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune de [Localité 11].

Selon le rapport d'expertise, le mur de séparation de M. [S] est constitué de briques rouges. Compte tenu de son état, avec déformations et fissurations, ce mur doit être conforté avec la réalisation d'une semelle de fondation et des panneaux de maintien.

Il ressort d'un constat d'huissier établi le 21 novembre 2017 à la demande de M. [S] que le mur de fond de parcelle de M. [S] (mur N°2) est d'apparence neuf, construit en parpaings, d'une hauteur d'environ 1,97 mètres avec un revêtement type enduit ciment taloché.

Il se déduit de ces éléments que la nécessité de remplacer le mur en brique a été constatée par l'expert et que les époux [S] se sont conformés à cette préconisation en construisant un nouveau mur.

Ainsi que le font valoir à jute titre les époux [S], depuis la construction du nouveau mur, aucune constatation de nature à démontrer que celui-ci n'est pas conforme aux recommandations de M. [B] n'a été effectuée. Ainsi, la demande des époux [T] apparaît mal fondée.

Au demeurant, M. et Mme [S] justifient de ce qu'ils ne pouvaient dépasser une hauteur de 2 mètres pour se conformer aux règles d'urbanisme qui leur avaient été rappelées à deux reprises par la Mairie de [Localité 11] (78).

Les époux [T] seront donc déboutés de leur demande de condamner les époux [S] à reconstruire leur mur.

Sur la demande de condamner les époux [S] à supprimer les vues obliques et à dommages-intérêts

M. et Mme [T] font valoir que leurs voisins ont construit des fenêtres à vue oblique à moins de 60 centimètres de leur terrain.

Cependant, ils ne produisent au soutien de leurs allégations à ce sujet que quelques photos non datées, prises en cours de travaux et ne rapportent ainsi pas la preuve dont la charge leur incombe.

La hauteur du mur ne saurait pas davantage fonder leur demande de dommages-intérêts étant rappelé que les règles d'urbanisme n'ont pas permis aux époux [S] de construire au delà de deux mètres de hauteur.

Sur la demande de participation à la réfection du mur

Les défendeurs fondent cette demande sur un prétendu lien causal entre des travaux de décaissement de terre effectués sur la propriété des époux [S] et la fissuration du mur N°1.

Cependant cette assertion est clairement démentie par les conclusions de l'expert judiciaire. La demande à ce titre ne pourra donc qu'être rejetée.

Sur les frais d'expertise judiciaire

Ces frais seront compris dans les dépens et il sera donc statué sur les demandes des parties dans le paragraphe consacré aux dépens.

Sur l'appel en garantie des époux [T] envers la MACIF

La MACIF ne conteste pas que M. et Mme [T] ont souscrit auprès d'elle un contrat d'assurance multigaranties vie privée-résidence principale. Elle fait cependant valoir :
- l'absence d'aléa (défaut d'entretien) ;
- l'absence de garantie des conséquences de faits d'empiètement qui ne font pas partie des événements garantis par le contrat MACIF.

Elle ajoute s'agissant des frais d'expertise que ceux-ci ont été pris en charge par la protection juridique de M. et Mme [S] et que s'agissant, en tout état de cause, d'un événement non garanti par le contrat souscrit par les consorts [T], la prise en charge des dépens afférents à cet événement non garanti ne peut être pris en charge.

M. et Mme [T] font valoir que les époux [S] ont participé à l'effondrement de leur mur par la dégradation du terrain le soutenant ce qui est couvert par l'assurance et que le mur n'était pas fissuré avant l'intervention des époux [S]. Ils ajoutent que l'empiètement n'est pas le fondement de la nécessité de reconstruire le mur mais une conséquence de sa dégradation, qu'elle prend donc naissance dans un événement survenu à un bien. Ils soulignent enfin que c'est l'expert de la MACIF qui a indiqué aux époux [T] que la responsabilité des fissures dans le mur était entièrement imputable aux époux [S].

En l'espèce et compte tenu du sens de la décision, la demande de garantie porte sur le coût de la reconstruction du mur. Celle ci est la conséquence non seulement de l'empiètement mais aussi de l'état du mur (affaissement et fissure), laquelle résulte ainsi que l'a établi sans aucune ambiguïté le rapport d'expertise d'un défaut de conception du mur.

Les époux [T] ne démontrent pas que ces deux causes fassent l'objet d'une garantie dans le cadre de leur contrat d'assurance. Ils devront en conséquence être déboutés de leurs demandes à ce titre.

Sur les autres demandes

Les époux [T] qui succombent principalement seront condamnés aux dépens qui comprendront les frais de l'expertise judiciaire de M. [B] ainsi que le coût du constat d'huissier.

L'expertise judiciaire de M. [X] a fait apparaître l'empiètement du mur des époux [T] et l'empiètement de la gaine des époux [S].

Son coût sera partagé par moitié entre les deux parties.

M. et Mme [T] seront condamnés à payer à M. et Mme [S] la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En revanche, l'équité commande de rejeter la demande formée par la MACIF au titre dudit article 700.

L'exécution provisoire est compatible avec la nature du litige et apparaît en outre justifiée par l'ancienneté de l'affaire. Elle sera donc ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire rendu en premier ressort :

Condamne M. et Mme [T] à démolir le mur dit mur N°1 dans le rapport d'expertise de M. [B] et à reconstruire ledit mur du point B au point C sur le bornage établi par M. [X] conformément aux préconisations du rapport de M. [B], et ce, sous astreinte de 100 euros par jour de retard pendant une période de trois mois, période commençant à courir trois mois après la signification du présent jugement ;

Condamne M. et Mme [S] à démolir la gaine de ventilation passant sous le terrain de M. et Mme [T] et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard pendant une période de trois mois, période commençant à courir trois mois après la signification du présent jugement ;

Condamne M. et Mme [T] à payer à M. et Mme [S] la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. et Mme [S] aux dépens de l'instance en ce compris les frais d'expertise judiciaire de M. [B] et le coût du constat d'huissier à hauteur de 340 euros, dont distraction au profit du Cabinet FREZZA et associés ;

Dit que le coût de l'expertise de M. [X] sera partagé par moitié entre M. et Mme [S] et M. et Mme [T] ;

Déboute les parties de toutes demandes plus amples ou contraires en ce compris l'appel en garantie de M. et Mme [T] envers la MACIF.

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 17 DÉCEMBRE 2024 par M. JOLY, Premier Vice-Président Adjoint, assisté de Madame LOPES DOS SANTOS, Greffier, lesquels ont signé la minute du présent jugement.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT
Carla LOPES DOS SANTOS Eric JOLY