ORDONNANCE DU 05 Mai 2026

MINUTE N°

DOSSIER N° RG 25/03906 - N° Portalis DBZ3-W-B7J-76KPM

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOULOGNE SUR MER

Contentieux général civ 1 CIVIL

ORDONNANCE DU JUGE DE LA MISE EN ETAT SUR INCIDENT

****

DEMANDERESSE

Madame [N] [V]
née le [Date naissance 1] 1948 à [Localité 1], demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Ludovic SARTIAUX, avocat au barreau de BOULOGNE-SUR-MER

DEFENDEUR

Monsieur [Y] [A]
né le [Date naissance 2] 1988 à [Localité 2], demeurant [Adresse 2]

représenté par Me Audrey LESAGE, avocat au barreau de BOULOGNE-SUR-MER

* * * *

A l'audience du 7 avril 2026, après avoir entendu les avocats des parties en leurs plaidoiries, ils ont été avisés à l'issue des débats que l'ordonnance serait prononcée par sa mise à disposition au greffe le 05 Mai 2026, par Mme Aude BUBBE, Première Vice-Présidente Juge de la mise en état, assistée de Mme Catherine BUYSE, Greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

A l'audience de ce jour, nous avons rendu l'ordonnance suivante :

EXPOSE DU LITIGE

Mme [N] [V] est propriétaire d'un bien immobilier sis [Adresse 3] à [Localité 1], où elle réside.

Par acte authentique en date du 20 mars 2017, M. [Y] [A] a acquis l'immeuble voisin situé au [Adresse 4] à [Localité 1].

Entre la fin de l'année 2022 et le début d'année 2023, afin de pouvoir mettre son bien en location, M. [A] a procédé à la sécurisation de la toiture-terrasse, par l'édification de rangées de parpaings.

Le 5 mai 2025, Mme [V] a saisi le conciliateur de justice du tribunal de proximité de Calais afin de tenter de régler les difficultés qu'elle rencontrait avec M. [A]. La réunion de conciliation organisée le 6 juin 2025 ne leur a pas permis de

trouver un accord.

Par acte du 10 septembre 2025, Mme [V] a fait citer M. [A] devant le tribunal judiciaire de Boulogne-sur-Mer aux fins de démolition de l'ouvrage à usage de terrasse, de suppression de la porte-fenêtre et d'indemnisation de ses préjudices.

Par conclusions du 5 janvier 2026, M. [A] a saisi le juge de la mise en état d'un incident.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 27 mars 2026, M. [A] demande au juge de la mise en état de :
- déclarer l'ensemble des demandes de Mme [V] irrecevables comme prescrites,
- débouter Mme [V] de ses demandes,
- la condamner à lui payer la somme de 3 613 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Sur le fondement des articles 122 et 789 du code de procédure civile et 690, 2258 et 2224 du code civil, M. [A] fait valoir d'une part que Mme [V] ne rapporte par la preuve du non-respect des distances légales régissant les vues et ouvertures et, d'autre part, il ajoute que la terrasse existait déjà lors de l'achat du bien immobilier car il s'agit de la toiture plate de la cuisine, et que n'ont été réalisés que de simples aménagements de sécurisation de la terrasse par l'ajout de parpaings en vue de la mise en location du bien, alors que la terrasse était déjà utilisée. M. [A] expose que l'origine de la propriété est fixée dans l'acte de vente à l'année 1978, de sorte que la servitude de vue, constituant une servitude continue et apparente est acquise par prescription trentenaire. Il précise que l'absence de déclaration préalable d'urbanisme et le défaut d'autorisation de travaux ne font pas obstacle à l'acquisition d'une servitude de vue par prescription. M. [A] fait valoir que les aménagements de la terrasse n'ont pas eu pour effet d'aggraver la servitude de vue, mais l'ont diminué avec l'édification d'un mur plus haut, de sorte que les aménagements n'ont pu faire courir un nouveau délai de prescription. Sur la demande de suppression de la porte fenêtre, M. [A] expose que cette action est prescrite en application de l'article 2224 du code civil, car la terrasse était présente au moment de l'acquisition du bien immobilier et qu'il n'est pas démontré qu'elle n'était pas utilisée avant les travaux d'aménagement, et qu'au demeurant, aucun préjudice n'est occasionné à Mme [V].

Au visa du même texte, il indique que l'action indemnitaire, exercée sur le fondement du trouble anormal de voisinage, se prescrit par cinq années, que le point de départ du délai de prescription est la construction de la terrasse, antérieur à l'acquisition de l'immeuble en 2017 de sorte que la prescription est acquise. Il ajoute que Mme [V] ne rapporte pas la preuve de l'absence d'utilisation de la terrasse avant les travaux d'aménagement. M. [A] conclut que l'aggravation du dommage soulevée par Mme [V] n'est pas démontrée et que l'ajout de parpaings n'a pas un effet d'aggravation.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées électroniquement le 2 avril 2026, Mme [V] demande au juge de la mise en état de :
- rejeter les fins de non-recevoir soulevées par M. [A],
- déclarer l'ensemble de ses demandes recevables,
- condamner M. [A] à lui payer la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Sur le fondement des articles 688, 689 et 690 du code civil, Mme [V] fait valoir que la terrasse a été construite par le défendeur et qu'elle n'existait pas lors de l'achat du bien immobilier en 2017, que depuis l'aménagement de la terrasse à la fin de l'année 2022, cette dernière peut être utilisée, ce qui n'était pas le cas auparavant, en l'absence de garde-corps, et que depuis ces aménagements une vue sur son fonds s'exerce. Elle expose qu'aucun acte de prescription susceptible de fonder une servitude par usucapion trentenaire n'a pu être réalisé avant la date d'aménagement en 2022 de sorte que le délai de prescription pour agir en démolition de la terrasse n'est pas acquis et que M. [A] ne justifie pas d'une possession de trente ans. De façon subsidiaire, Mme [V] se fonde sur l'article 702 du code civil et expose que s'il devait être considéré que la terrasse existait avant la fin d'année 2022 et était susceptible de donner lieu à des actes permettant de fonder une acquisition de servitude par usucapion, l'aménagement de la terrasse est un acte d'aggravation pour la vue sur son fonds, faisant courir un nouveau délai de prescription pour agir.

Au visa de l'article 2224 du code civil, Mme [V] fait valoir que la prescription quinquennale de l'action en trouble anormal

de voisinage n'est pas acquise car le trouble a commencé à compter des travaux de construction de la terrasse à la fin de l'année 2022, ou à compter des travaux d'aménagement ayant aggravé le dommage subi.

MOTIFS

Selon l'article 789 6° du code de procédure civile, le juge de la mise en état est, à compter de sa désignation et, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour statuer sur les fins de non-recevoir.

Aux termes de l'article 122 du même code, "Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée."

Sur la prescription de la demande en démolition

En application de l'article 690 du code civil, les servitudes de vue sont des servitudes continues et apparentes, qui existent du fait même de la présence de l'ouverture donnant sur l'héritage d'autrui, s'acquièrent par titre ou par possession de trente ans.

Les actes de prescription sur lesquels peut se fonder l'acquisition d'une servitude par usucapion trentenaire doivent être de nature à éveiller l'attention du propriétaire du fond voisin et à provoquer au besoin sa contradiction.

Il résulte des dispositions des 6, 9 et 16 du code de procédure civile que les parties ont la charge d'alléguer, conformément à la loi, les faits propres à fonder leurs prétentions.

Plus précisément, il incombe à M. [A] qui invoque l'existence d'une servitude de vue acquise par prescription trentenaire d'en établir l'existence.

Or, si M. [A] produit des éléments permettant de retenir l'existence d'une porte-fenêtre, sans que sa localisation dans l'immeuble ne soit précisée dans le diagnostic thermique annexé à l'acte de vente établie le 30 août 2016 et si le cliché daté du 5 août 2014, laisse apparaître que la toiture-terrasse de son immeuble est occupée par un tonneau bleu (ses pièces 1 et 17), il ne ressort pas de l'acte de vente du 20 mars 2017 qu'une toiture-terrasse existe et soit utilisée par les vendeurs et M. [A] ne justifie d'aucun élément permettant de retenir que la toiture de sa cuisine ait servi de terrasse et permis une vue avant 2014.

Dès lors, M. [A] ne justifie pas avoir acquis la servitude de vue qu'il invoque par prescription trentenaire et la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action de Mme [V] s'agissant de la demande de démolition de la terrasse et de suppression de la porte- fenêtre sera rejetée.

Sur la prescription de la demande en réparation des préjudices subis

En application de la règle d'origine prétorienne, codifiée à l'article 1253 du code civil par la loi du 15 avril 2024, nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

L'article 2224 du code civil prévoit que : "Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer."

Ainsi, l'action en responsabilité fondée sur un trouble anormal de voisinage constitue une action civile extracontractuelle soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, dont le délai court à compter de la première manifestation du trouble.

En l'espèce, Mme [V] invoque un préjudice moral tiré de la perte d'intimité et un préjudice matériel tiré de la perte

d'ensoleillement et de la dégradation esthétique de son environnement.

Or, le préjudice tiré de la perte d'ensoleillement et de la dégradation esthétique de son environnement ne peut être né qu'à compter de l'édification des parpaings destinés à empêcher les chutes de la terrasse, soit au plus tôt en fin d'année 2022, M. [A] n'apportant pas d'éléments plus précis sur le début d'édification des gardes-corps.

En outre, si l'existence d'une porte-fenêtre permettant l'accès à la toiture-terrasse est établie à compter de 2014, M. [A] ne produit aucun élément permettant d'établir que la terrasse était effectivement utilisée aux fins de permettre une vue à compter de cette date, ce qui interdit de retenir que Mme [V] avait alors connaissance des faits lui permettant d'exercer son action.

A l'inverse, avec l'édification des gardes-corps en parpaings et l'aménagement du sol de la toiture-terrasse par la pose de lames en bois réalisés en fin d'année 2022, la destination de cet élément en terrasse ne pouvait plus échapper à Mme [V].

Dès lors, le point de départ de l'action en réparation pour trouble anormal de voisinage doit être l'aménagement de la terrasse, événement à l'origine du trouble, réalisé au plus tôt à la fin de l'année 2022.

Mme [V] a saisi le conciliateur de justice le 5 mai 2025, puis le tribunal judiciaire de Boulogne-sur-Mer le 17 septembre 2025, de sorte que l'action de cette dernière n'est pas prescrite en l'absence d'écoulement d'un délai de cinq ans depuis l'origine du trouble.

Par conséquent, la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action de Mme [V] s'agissant de la demande en réparation de son préjudice sera rejetée.

Sur les mesures accessoires

Les dépens liés au présent incident suivront le sort de ceux de l'instance au fond.

L'équité ne commande pas d'accorder une somme au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge de la mise en état, statuant par ordonnance contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par M. [A] tirées de la prescription,

Déclare recevables les demandes de Mme [V] en démolition de la terrasse et de suppression de la porte-fenêtre ainsi qu'en réparation des préjudices subis,

Rejette les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que les dépens liés à l'incident suivront le sort de ceux de l'instance au fond,

Renvoie l'affaire à l'audience de mise en état du 10 juin 2026 pour conclusions au fond de M. [A].

LA REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous les commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ledit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous les commandants et officiers de la [Localité 3] Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président et le Greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DE LA MISE EN ETAT