

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Grosse et copies
le 20 avril 2022
à SCP VELLE-LIMONAIRE DECIS
Me MIRANDA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Par mise à disposition au Greffe du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BAYONNE**, le **19 Avril 2022**

a été rendue l'ordonnance dont la teneur suit :

Composition :

Madame Florence BOUVIER, Présidente du Tribunal Judiciaire de ladite ville

Assistée de Patricia SABATHIE, Greffière, présente à l'appel des causes et au prononcé par mise à disposition au greffe

ENTRE :

Monsieur Pierre ARMAGNACQ,

demeurant 25 Quai de Maurice Ravel - 64500 CIBOURE
représenté par la SARL VELLE-LIMONAIRE DECIS, avocats au barreau de BAYONNE,
avocats postulant, vestiaire : 20, la SCP CORNILLE-FOUCHET-MANETTI, avocats au
barreau de BORDEAUX, avocats plaidant,

Madame Maïté ARMAGNACQ,

demeurant 25 Quai de Maurice Ravel - 64500 CIBOURE
représentée par la SARL VELLE-LIMONAIRE DECIS, avocats au barreau de BAYONNE,
avocats postulant, vestiaire : 20, la SCP CORNILLE-FOUCHET-MANETTI, avocats au
barreau de BORDEAUX, avocats plaidant,

Monsieur Henri OLAGARAY,

demeurant 10 rue Jules Paquier - 64500 CIBOURE
représenté par la SARL VELLE-LIMONAIRE DECIS, avocats au barreau de BAYONNE,
avocats postulant, vestiaire : 20, la SCP CORNILLE-FOUCHET-MANETTI, avocats au
barreau de BORDEAUX, avocats plaidant,

Monsieur Jean-Luc OLAGARAY,

demeurant 1 rue Rhin et Danube - 64500 CIBOURE
représenté par la SARL VELLE-LIMONAIRE DECIS, avocats au barreau de BAYONNE,
avocats postulant, vestiaire : 20, la SCP CORNILLE-FOUCHET-MANETTI, avocats au
barreau de BORDEAUX, avocats plaidant,

Madame Suzanne LAMOTHE ORDOQUI,

demeurant 8 rue Jules Paquier - 64500 CIBOURE
représentée par la SARL VELLE-LIMONAIRE DECIS, avocats au barreau de BAYONNE,
avocats postulant, vestiaire : 20, Maître FOUCHET de la SCP
CORNILLE-FOUCHET-MANETTI, avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant,

ET :

SCCV BIKALEAK,

dont le siège social est sis 1 ZA De Putillenea BP 30209 - BP 30209 - 64122 URRUGNE
représentée par la SELARL ETCHE AVOCATS, avocats au barreau de BAYONNE, avocats
plaidant, vestiaire : 58

A l'audience du 22 Mars 2022

Le Juge des référés, après avoir entendu les conseils des parties en leurs observations, a mis l'affaire en délibéré à l'audience de ce jour, où il a été statué en ces termes :

FAITS PROCEDURE PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Monsieur Pierre ARMAGNACQ et Madame Maïté ARMAGNACQ résident tous deux dans un immeuble situé 1 rue Jules PAQUIER à CIBOURE (64). Messieurs Henri et Jean-Luc OLAGARAY résident dans un immeuble situé 10 rue Jules Paquier et 1 rue du Rhin et Danube à CIBOURE (64). Madame Suzanne LAMOTHE ORDOQUI réside dans un immeuble situé 8 rue Jules Paquier à CIBOURE (64).

Ces propriétés se trouvent à proximité immédiate du terrain cadastré AK n°217 ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré par le Maire de la commune de CIBOURE le 20 novembre 2018 à la SARL BHL transféré à la société SCCV BIKALEAK.

Par acte d'huissier en date du 09 décembre 2021, Monsieur Pierre ARMAGNACQ, Madame Maïté ARMAGNACQ, Messieurs Henri et Jean-Luc OLAGARAY et Madame Suzanne LAMOTHE ORDOQUI ont fait assigner devant le Président du Tribunal Judiciaire de Bayonne statuant en référé, la SCCV BIKALEAK. Dans leurs conclusions notifiées le 21 février 2022, ils demandent de :

- débouter la SCCV BIKALEAK de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles
- faire cesser le passage de la grue au-dessus des propriétés des demandeurs à compter de l'ordonnance sous astreinte de 200 euros par infraction constatée et par jour de réalisation desdits travaux
- faire cesser les travaux sur le mur privatif appartenant aux consorts ARMAGNACQ, sous astreinte de 200 euros par infraction constatée et par jour de réalisation desdits travaux
- condamner la SCCV BIKALEAK à réparer et consolider, avec réfection totale de l'enduit de la face du mur détérioré le mur privatif appartenant aux consorts ARMAGNACQ sous astreinte de 200€ par jour de retard
- condamner la SCCV BIKALEAK à remettre en état le mur et retirer tout appui de la construction érigée sur le mur
- condamner la SCCV BIKALEAK à communiquer aux consorts ARMAGNACS les documents techniques relatifs aux travaux à réaliser sur leur propriété afin que soit mis un terme aux épisodes d'inondations
- condamner la SCCV BIKALEAK à verser aux consorts ARMAGNACQ la somme de 7.500€ comme provision au titre des préjudices subis.
- condamner la SCCV BIKALEAK à verser une provision de 5.000€ à chacun des demandeurs au titre des préjudices subis
- condamner la SCCV BIKALEAK à verser aux demandeurs la somme de 4.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Ils exposent que :

- pour construire les logements projetés la SCCV BIKALEAK a fait installer une grue sur son terrain sans jamais leur demander l'autorisation pour qu'elle passe au dessus de leurs propriétés ce qui porte atteinte à leur droit de propriété
- le mur situé entre la propriété des consorts ARMAGNACQ et le terrain de la SCCV BIKALEAK est un mur privatif appartenant aux consorts ARMAGNACQ et non mitoyen, or la SCCV BIKALEAK a fait réaliser des travaux sur ledit mur, ce qui l'a endommagé ;
- le projet immobilier prendra directement appui sur ce mur sans autorisation des consorts ARMAGNACQ ; le premier étage de la résidence est relié et s'appuie sur la propriété des consorts ARMAGNACQ ;
- les travaux ont détruit les drains situés au bas du mur de soutènement détournant le passage des eaux de pluies et créant des infiltrations dans l'atelier, le garage et le studio.

Dans ses conclusions notifiées le 22 mars 2022, la SCCV BIKALEAK conclut au débouté et sollicite la condamnation des requérants à lui une somme de 15 000 € au titre de dommages et intérêts outre une somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Au soutien de sa défense, elle explique que :

- elle a pris l'initiative de solliciter, avant le démarrage du chantier, la désignation d'un expert judiciaire à titre préventif.
- le bâtiment édifié par la SCCV BIKALEAK est totalement indépendant de la propriété ARMAGNACQ et ne viendra en aucun cas s'appuyer sur ce mur; les seuls travaux réalisés sur ce mur ont consisté à procéder au gunitage, savoir de la projection de mortier, dans le but de reboucher les trous de ce mur particulièrement ancien et non entretenu, conformément à la demande de l'expert telle dans sa note du 26 juillet 2021;
- les diverses planches en bois sont temporaires et ne correspondent qu'au coffrage de l'immeuble ;
- les terres ont été stockées de façon temporaire et ont déjà été enlevées
- la grue litigieuse répond à une nécessité de chantier et a été installée en considération des contraintes techniques des lieux avec l'aval de l'autorité administrative et des entreprises responsables; l'expert judiciaire a pu constater que « *la grue ne survolait pas les propriétés voisines en charge ainsi que le prévoit le plan de sécurité à l'instar de tout chantier en ville* ».

SUR CE

Sur la demande de cessation des travaux et passage de grue

En application de l'article 835 du code de procédure civile, le juge des référés 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. Il peut également, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, les photographies versées à la cause par les demandeurs ne permettent pas d'établir une date certaine et de constater que la grue est effectivement passée au-dessus de leurs propriétés.

La note expertale n°4 en date du 28 janvier 2022, relève que la SCCV BIKALEAK a précisé que la grue ne survolait pas les propriétés voisines en charge comme le prévoit son plan de sécurité à l'instar de tout chantier en ville. En outre, l'expert indique qu'il recevra de la SCCV BIKALEAK l'ensemble des autorisations reçues, notamment l'aval du coordonnateur SPS du chantier ainsi que le PGSPS et le PPSPS du titulaire du lot poste grue et qu'il apportera son avis définitif sur ce point à réception des documents.

Ainsi, au jour où le juge des référés statue, l'expert n'a pas conclu que la grue survolait les propriétés voisines.

Par ailleurs, l'affirmation selon laquelle il existerait un risque de dangerosité et une absence de contrôle de l'appareil lors du survol des propriétés n'est étayée par aucun élément technique, et est combattue par les documents suivants produits à la cause par la société SCCV BIKALEAK, :

- la note de calcul G3 pour la réalisation des micropieux de la grue
- l'avis favorable de la société QUALICONSULT en date du 09 août 2021 pour les fondations de la grue
- le rapport d'examen environnemental de la société QUALICONSULT en date du 21 juillet 2021
- le rapport de vérification de la mise en service en date du 20 septembre 2021
- le rapport de vérification de la remise en service du 26 octobre 2021

- l'arrêté autorisant l'installation de la grue en date du 27 août 2021, lequel rappelle en son article 8 que le survol, ou le surplomb, par les charges de la voie publique, ou de la voie privée ouverte à la circulation publique, ou de propriétés privées voisines (sauf accord contractuel avec leurs propriétaires), situées hors l'emprise autorisée du chantier est formellement interdite.

De plus, il résulte du plan d'installation du chantier de la société ML ENTREPRISE que les propriétés voisines se trouvent bien dans la zone de survol en charge interdite.

Par ailleurs, il ressort de l'attestation du maître d'oeuvre Monsieur Bernard MURUA en date du 18 mars 2022 que les parois de la résidence qui jouxtent le mur séparatif de la propriété Armagnacq au nord de l'assiette foncière du chantier sont indépendantes dudit mur. L'architecte précise notamment dans cette note technique, que l'intégralité des charges de l'ouvrage est reprise par ces parois fondées sur pieux, aucun transfert d'effort ne peut s'effectuer sur le mur qui délimite la propriété des consorts ARMAGNACQ. Les photographies produites par les consorts ARMAGNACQ montrent d'ailleurs qu'il existe un espace entre leur mur privatif et le mur de la résidence. La note expertale n°4 en date du 28 janvier 2022 de l'expert COHERE, indique au surplus que *"ces travaux ont consisté en un gunitage du mur (projection de mortier) tel que nous l'avions accepté par notre note expertale 03 du 13 juillet 2021 dans l'objectif de renforcer le jointolement des pierres sur l'extrados de ce mur jusqu'ici remblayé"*; *"ces travaux ont été correctement réalisés"*; *"nous ne notons aucune difficulté à ce titre"*.

Si la SCCV BIKALEAK a en effet effectué des travaux consistant en de la projection de mortier sur un mur qui ne lui appartenait pas, les consorts ARMAGNACQ n'expliquent pas en quoi ces travaux constituent un trouble, alors qu'au contraire il est exposé que ces travaux ont eu pour but de renforcer la solidité du mur et de boucher les trous existants.

Par ailleurs, si les photographies versées à la cause par les consorts ARMAGNACQ montrent que diverses planches en bois du chantier de la SCCV BIKALEAK prennent appui sur le mur séparatif des consorts ARMAGNACQ sans qu'elle n'en ait été autorisée, non seulement ces photographies ne sont pas datées mais elles révèlent également qu'il ne s'agit pas d'une construction en tant que telle mais de planches de coffrage temporaires nécessaires à la construction du mur de la résidence.

S'agissant de l'accumulation de terres contre le mur privatif, la SCCV BIKALEAK démontre que les terres ont été évacuées et qu'il ne s'agissait que d'un stockage temporaire. L'expert judiciaire lors de sa visite sur site en date du 21 janvier 2021 a noté que les terres évoquées n'étaient plus stockées contre le mur car le mur adjacent est en cours de construction ; il reconnaissait que ce stockage avait existé ponctuellement ; il ajoutait que la quantité de terres ponctuellement appuyée contre le mur n'avait eu aucun impact sur sa stabilité

L'architecte MURUA a également souligné dans sa note technique que les terres initialement adossées au mur privatif ont été terrassées et évacuées et que le mur n'assure plus aucune fonction de soutènement.

En conséquence les demandes de cessation des travaux, cessation de passage de grue et remise en état seront rejetées.

Sur la demande de communication de pièces

En application de l'article 15 du Code de Procédure Civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense ;

En l'espèce, l'expert judiciaire indique dans sa note expertale n°4 (page 22) que les consorts ARMAGNACQ n'ont pas accepté l'intervention de la société NGE pour mesures conservatoires, ce qui a eu pour conséquences l'arrivée de deux nouveaux épisodes d'infiltrations. Aucun élément ne justifie pas ailleurs, de la part des consorts ARMAGNACQ des demandes officielles de communication de pièces auprès de l'expert;

En conséquence la demande sera rejetée ;

Sur les demandes d'indemnisation

En vertu de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, 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. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, il ne relève pas de la compétence du juge des référés d'apprécier une éventuelle faute à l'origine d'un dommage pas plus qu'il ne relève de sa compétence d'apprécier les préjudice éventuels en résultant, en présence de contestations sérieuses sur ces différents points.

Or les demandes des requérants se heurtent à une contestations sérieuse quant à la réalité des désordres et manquements allégués. De la même manière, l'intention dilatoire et la mauvaise foi alléguée par la SCCV BIKALEAK à l'encontre des requérants est contestée par ces derniers.

En conséquence, il convient de rejeter les demandes.

Sur la demande d'article 700 du code de procédure civile

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la SCCV BIKALEAK les frais qu'elle a dû exposer pour se défendre et non compris dans les dépens ce qui commande la condamnation in solidum de Monsieur Jean-Luc OLAGARAY, Monsieur Henri OLAGARAY, Monsieur Pierre ARMAGNACQ, Madame Maïté ARMAGNACQ, et Madame Suzanne LAMOTHE ORDOQUI, à lui verser la somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les dépens

Monsieur Jean-Luc OLAGARAY, Monsieur Henri OLAGARAY, Monsieur Pierre ARMAGNACQ, Madame Maïté ARMAGNACQ, et Madame Suzanne LAMOTHE ORDOQUI succombent en leurs prétentions et eront donc condamnés aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Nous, Florence BOUVIER, juge des référés du tribunal judiciaire de Bayonne, statuant publiquement par mise à disposition au greffe de la décision, par décision contradictoire et en premier ressort

* **DEBOUTONS** les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes;

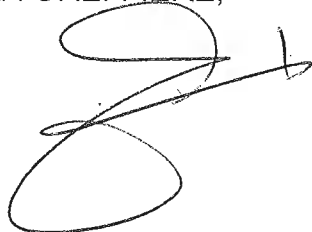
***CONDAMNONS** in solidum Monsieur Jean-Luc OLAGARAY, Monsieur Henri OLAGARAY, Monsieur Pierre ARMAGNACQ, Madame Maïté ARMAGNACQ, et Madame Suzanne LAMOTHE ORDOQUI, à verser à la SCCV BIKALEAK la somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

***DEBOUTONS** le défendeur de ses demandes plus amples ou contraires ;

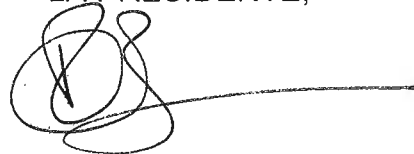
* **CONDAMNONS** Monsieur Jean-Luc OLAGARAY, Monsieur Henri OLAGARAY, Monsieur Pierre ARMAGNACQ, Madame Maité ARMAGNACQ, et Madame Suzanne LAMOTHE ORDOQUI aux entiers dépens.

La présente ordonnance a été signée le 19/04/22, par Madame Florence BOUVIER, Juge des référés et par Madame Patricia SABATHIE, greffière.

LA GREFFIERE,



LA PRÉSIDENTE,



EN CONSEQUENCE.

La République Française mande et ordonne à tous Huissiers sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution, aux Procureurs Généraux et Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main à tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils seront également requis.

Pour grosse conforme
Greffier en Chef

