

N° de minute :

TRIBUNAL DE PROXIMITE DE POISSY
TPX POI CG FOND

JUGEMENT AVANT-DIRE-DROIT RENDU LE 06 Octobre 2025

N° RG 24/00313 - N° Portalis DB22-W-B7I-SJR2

DEMANDEUR :

Monsieur [C] [V]

[Adresse 5]

[Localité 6]

comparant, assisté de **Me Stéphanie BRILLET**

DEFENDEURS :

Monsieur [X] , [B] [O]

[Adresse 2]

[Localité 6]

comparant, assisté de **Me Emmanuel DESPORTES**

Madame [K] , [N], [J] [M] épouse [O]
[Adresse 2]
[Localité 6]
comparante, assistée de Me Emmanuel DESPORTES

Madame [A] , [L] [R]
[Adresse 3]
[Localité 7]
non comparante, ni représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Magistrat à titre temporaire au Tribunal judiciaire de Versailles, délégué au Tribunal de proximité de POISSY : Mme Nathalie WOOD
Greffier : Mme Rosette SURESH

Prononcé par mise à disposition au greffe le 06 Octobre 2025 par Mme Nathalie WOOD, Magistrat délégué au Tribunal de proximité de POISSY, assistée de Mme Rosette SURESH, Greffier présent lors du prononcé, lesquelles ont signé la minute du présent jugement.

Copie certifiée conforme à l'original à : Me BRILLET, Me DESPORTES, REGISSEUR, M.L'EXPERT
délivrée(s) le :

Faits, Demandes et Procédure

EXPOSE DU LITIGE :

Monsieur [C] [V] est propriétaire d'un bien immobilier sis [Adresse 5]. Il est voisin de Monsieur [X] [O] et de Madame [K] [M] épouse [O]. Les fonds sont séparés par deux murs contigus. En juin 2014, Monsieur [V] a mandaté une entreprise pour refaire son mur. Monsieur [X] [O] et Madame [K] [M] épouse [O] ont alors reproché à Monsieur [V] d'avoir fragilisé leur propre mur en creusant sous les fondations.

Selon un rapport d'expertise judiciaire du 24 juin 2023, l'expert a conclu à une responsabilité partagée dans la détérioration du mur des époux [O], préconisant sa démolition intégrale et sa reconstruction. Les époux [O] ont soumis un devis de travaux de l'entreprise POULAIN lequel a été validé par l'expert. A la suite de ce rapport les parties ont convenu de procéder au bornage amiable de leur propriétés lequel a été réalisé par Monsieur [T]– Géometre Expert mais le plan proposé n'a pas été signé et aucun accord n'est intervenu entre les parties pour une participation de Monsieur [V] à la réfection du mur.

Par acte de commissaire de justice en date du 1er mars 2024, Monsieur [C] [V] a fait citer Monsieur [X] [O] et Madame [K] [M] épouse [O] devant le Tribunal de proximité de Poissy aux fins de voir ordonner le bornage judiciaire entre la parcelle leur appartenant et celle appartenant aux défendeurs et faire masse des dépens qui seront partagés par moitié par chacun des propriétaires concernés.

Il a également demandé au tribunal de condamner solidairement les époux [O] à lui payer 3000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

A l'audience du 25 juin 2025, Monsieur [V], présent et représenté par son avocat a soutenu que le projet de mur tel qu'envisagé par les époux [O] n'est pas conforme et ne respecte pas les règles de l'art.

En défense, Monsieur [X] [O] et de Madame [K] [M] épouse [O] présents et représentés ont demandé au tribunal de :

dire et juger la demande en bornage irrecevable ;
subsidairement,

homologuer le projet de plan de bornage établi par le cabinet [T]- MEURET le 5 juin 2023 ; désigner le cabinet [T]-MEURET , ou tout autre Expert qu'il plaira au tribunal, aux seules fins d'implantation des bornes selon le plan de bornage homologué ; dire et juger que l'implantation des bornes sera réalisée en présence du Tribunal et du greffier qui dressera procès-verbal des opérations ; dire et juger que les frais de bornage seront partagés entre les parties, en ce inclus ceux ayant donné lieu à l'établissement du projet de plan et de PV de bornage du cabinet [T]-MEURET du 5 juin 2023 ;

en tout état de cause

condamner Monsieur [C] [V] à laisser à la SARL POULAIN réaliser les travaux de démolition et reconstruction du mur des époux [O] conformément à la déclaration de travaux ayant fait l'objet d'un arrêté de non opposition, et après information préalable de la société quinze jours avant le début des travaux ; dire et juger que tout refus d'accès sera sanctionné d'une astreinte de 1000,00 euros ; débouter Monsieur [V] de toutes ses demandes , fins et conclusions contraires aux présentes ; condamner Monsieur [V] à leur payer 3000,00 euros au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux dépens dont distraction à Maître Emmanuel DESPORTES.

Madame [A] , [L] [R], bien que régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Motifs

MOTIFS

Sur l'exception d'irrecevabilité

Au visa de l'article 750-1 alinéa 1 du code de procédure civile, les époux [O] concluent à l'irrecevabilité de la demande en raison de l'absence de démarche préalable précédant la demande en bornage judiciaire. Cet argument ne saurait prospérer, puisqu'une tentative de conciliation a eu lieu le jour de l'audience par devant Monsieur le conciliateur. En conséquence, les exigences posées par l'article susvisé ont été satisfaites.

Les époux [O] soutiennent, en outre, qu'en sa qualité de propriétaire indivis Monsieur [V] ne dispose pas des pouvoirs suffisants pour demander le bornage car il n'a pas les deux tiers des droits nécessaires pour agir.

L'acte d'acquisition de la maison de Monsieur [V] du 14 janvier 1991 indique que le bien a été acquis pour moitié par la communauté [V]-[R] et pour l'autre moitié par les parents de Monsieur [V]. Aucun partage de la communauté n'a eu lieu avec Madame [R], divorcée de Monsieur [V]. A cela s'ajoute que les parents de Monsieur [V] ont régularisé une donation le 15 juin 2010 de leur moitié indivise en nue-propriété . Par la suite, Monsieur [Z] [V] , père, est décédé. Il s'en infère que Monsieur [V] est propriétaire à 75 % de la nue propriété. Or, le nu propriétaire a vocation, à l'expiration de l'usufruit, de recouvrer la jouissance de la chose exercée par l'usufruitier, lequel est en l'espèce Madame [W] la mère de Monsieur [V] pour 25 %. Partant, si le droit de Monsieur [V] est diminué pendant la durée de l'usufruit détenu par sa mère, il n'en demeure pas moins qu'il est le véritable propriétaire de la chose et, pour cette raison, il a pleinement qualité pour agir en bornage.

Ce sont les raisons pour lesquelles la demande en bornage sera déclarée recevable.

Sur la demande de bornage

L'article [646](#)² du Code civil dispose que : « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. ».

Il résulte des pièces du dossier que Monsieur [S] [T], Géomètre expert du cabinet [T]-MEURET, a établi un projet de plan de bornage délimitant les fonds contigus le 5 juin 2023 aux frais avancés de Monsieur et Madame [O]. Ce plan qui répond aux demandes de Monsieur [V] sera homologué par le tribunal. En conséquence, il n'y a pas lieu **d'ordonner un bornage** judiciaire. Toutefois, un expert sera désigné aux fins d'implantation des bornes entre les deux fonds étant précisé que la présence du tribunal à ces opérations ne se justifie pas.

Le bornage ayant donné lieu à l'établissement du projet de plan et de procès-verbal de bornage du cabinet [T]-MEURET du 5 juin 2023 étant dans l'intérêt de toutes les parties à l'instance, il sera effectué à frais communs et répartis par moitié entre les parties.

Les parties conserveront la charge des frais non répétables et des dépens engagés.

La demande reconventionnelle en tour d'échelle formulée par Monsieur et Madame [O] avant même la réalisation du bornage et le début des travaux apparaît comme étant prématurée.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de proximité, statuant par jugement avant dire droit, par mise à disposition au greffe :

DESIGNE en qualité d'expert Monsieur [S] [T] du cabinet [T]-MEURET demeurant [Adresse 4] ([XXXXXXXXX01]) avec mission de :

Convoquer les parties et dans le respect du principe du contradictoire ;Se rendre sur place ;Se faire remettre par les parties toutes pièces utiles à l'exercice de sa mission à charge d'en indiquer l'origine et notamment les documents de bornage déjà établis ;Procéder à l'implantation des bornes selon plan de bornage du 5 juin 2023 ; Donner tous éléments et établir tous plans, croquis ou schémas, produire des photos utiles à la compréhension des faits et de la cause permettant d'établir la limite entre les propriétés des demandeurs et des défendeurs ;

DIT que les opérations d'expertise devront être faites sans apprécier les droits respectifs des parties, la recevabilité ou le mérite de leurs prétentions, ces questions appartenant au juge du fond :

DIT que l'expert ne pourra faire appel à un sapiteur sans avoir préalablement sollicité l'autorisation du tribunal ;

DIT que le bornage sera exécuté à frais commun ;

FIXE à la somme de 600 euros (six-cents euros) la provision à valoir sur la rémunération de l'expert qui devra être consignée par Monsieur [X] [O] et Madame [K] [M] épouse [O] d'une part et de Monsieur [C] [V] d'autre part, à hauteur de 200 euros (deux-cents euros) par personne, entre les mains de Madame le régisseur d'avances et de recettes de ce tribunal dans le délai de trois semaines à compter du présent jugement avant dire droit sans autre avis ;

DIT que faute de consignation dans ce délai impératif, la **désignation de l'expert** sera caduque et privée de tout effet ;

DIT que l'affaire sera rappelée à l'audience du 08 décembre 2025 à 09h30.

RESERVE les dépens.