

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 08 Octobre 2015

N°R.G. :
MI n° : 15/1112
N° :

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffe du Tribunal de Grande Instance de la
circonscription Judiciaire de Nanterre (département des Hauts-de-Seine),
République Française
Au nom du Peuple Français

DEMANDERESSE

Syndicat des copropriétaires du **représenté par son**
au nom commercial
représente par son syndic

c/

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES, vestiaire :381

DEFENDEUR

Monsieur

représenté par Me Bruno MATHIEU, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : R079

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Delphine AVEL, Vice-Présidente tenant l'audience des
référés par délégation du Président du Tribunal,
Greffier : Valérie DUFOUR, Greffier

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance
Contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal,
conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Président, après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 30 septembre 2015, avons mis l'affaire en délibéré au 07 octobre 2015 puis prorogée ce jour :

Après avoir été autorisé à engager une procédure de référé d'heure à heure, le syndicat des copropriétaires du syndicat la société a, par acte du 7 septembre 2015 assigné Monsieur [redacted] représenté par son avocat pour qu'il lui soit ordonné sous astreinte de 1500 euros par jour de retard à compter du lendemain du prononcé de l'ordonnance d'interrompre immédiatement les travaux qu'il a réalisés sans autorisation affectant les parties communes de la copropriété et/ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et de l'enjoindre à faire procéder à ses frais exclusifs à la démolition des ouvrages réalisés et à la réparation des désordres constatés et à la remise en état de l'état antérieur des lieux, avec une obligation de justifier auprès du syndicat des copropriétaires de l'achèvement des travaux conformes par la production des factures d'entreprises dûment assurées ; il demande, en outre, la condamnation de Monsieur [redacted] au paiement de la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens comprenant le coût du constat d'huissier de justice du 31 août 2015.

A l'audience du 30 septembre 2015, le syndicat des copropriétaires a déposé des conclusions aux termes desquelles il sollicite l'interruption immédiate de tous les travaux entrepris par Monsieur [redacted] dans ses lots de copropriété et le jardin attenants, notamment sur les façades de l'immeuble, sur les planchers et plafonds de lots de copropriété, sur le réseau de chauffage collectif passant dans ses parties privatives, sur les gaines en coffrant les colonnes communes montantes et descendantes sur la hauteur du rez de chaussée et en sous sol, ainsi que sur toutes les parties communes de l'immeuble et les éléments d'équipement collectifs; le syndicat des copropriétaires demande aussi la désignation d'un expert en vue de décrire ces travaux et évaluer ceux nécessaires à la remise en état des lieux, avec une injonction d'avoir accès à ses lots privatifs sous astreinte de 1500 euros par jour de retard; le syndicat des copropriétaires sollicite enfin la condamnation de Monsieur [redacted] à une provision à valoir sur ses préjudices de 25000 euros et une indemnité de 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre sa condamnation aux dépens comprenant le coût du constat d'huissier de justice du 31 août 2015.

Monsieur [redacted] a conclu au rejet des demandes et à la condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il indique avoir acheté en juin 2015 un appartement situé [redacted] en rez de jardin et avoir régulièrement informé le syndicat de copropriété des travaux qu'il devait accomplir comprenant une rénovation intérieure et la remise en état de son jardin. Il conteste tant le constat d'huissier que le rapport de l'architecte de la copropriété du 21 septembre 2015, estimant avoir fait enlever la terre du jardin qui est une partie privative sans création d'une cour anglaise et avoir fait construire un mur le long de celui qui existait; il précise en outre ne pas avoir modifié la façade de l'immeuble à l'exception de l'ouverture d'une pièce donnant sur le jardin; s'agissant des travaux intérieurs, il estime qu'il n'est pas prouvé qu'il ait été porté atteinte aux parties communes et plus particulièrement à l'installation de chauffage de l'immeuble, le plancher et les cloisons.

Motifs de la décision

L'article 145 du code de procédure civile dispose que s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

Selon l'article 809 du code de procédure civile, le président du tribunal de grand instance peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite ou prévenir un dommage imminent.

Il résulte du constat d'huissier du 31 août 2015, des rapports de l'architecte de l'immeuble des 21 et 24 septembre 2015, des nombreuses photographies que Monsieur [redacted] a entrepris des travaux sans autorisation de l'assemblée générale alors qu'ils affectent les parties communes notamment concernant la façade de l'immeuble (mur de façade en sous sol ouvert), jardin, partie commune à usage privatif (affouillement du sol pour créer une cour anglaise) le plancher (partiellement démoli) et les canalisations de chauffage sectionnées.

Ces éléments précis, graves et concordants sont suffisants pour laisser présumer que, comme le soutient le syndicat, Monsieur [redacted] réalise, sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, des travaux affectant les parties communes de l'immeuble, en violation des dispositions de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Il s'ensuit que le syndicat est bien fondé, sur le fondement du premier alinéa de l'article 809 du code de procédure civile, d'obtenir la cessation de ces travaux afin de faire cesser ce trouble manifestement illicite.

Il justifie aussi d'un motif légitime d'établir, avant tout procès, la preuve des faits qu'il invoque et dont pourrait dépendre la solution du litige, sa demande d'expertise apparaît bien fondée; il sera fait injonction à Monsieur [redacted] de laisser accès à ses lots privatifs, sous astreinte de 200 euros par jour de retard pendant 3 mois pour les travaux urgents préconisés par l'expert affectant les parties communes.

Monsieur [redacted] ayant poursuivi ces travaux malgré plusieurs courriers et courriels dont une lettre du 4 septembre 2015 adressée à son architecte cause un préjudice à la copropriété de sorte qu'il sera condamné à verser au syndicat des copropriétaires une provision non sérieusement contestable de 5000 euros.

Il convient de faire application de l'article 700 du code de procédure civile et de condamner Monsieur [redacted] à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 2000 euros au titre de ses frais irrépétibles de procédure.

PAR CES MOTIFS

Ordonnons à Monsieur [redacted] d'interrompre les travaux en cours dans ses lots de copropriété et le jardin attenant situés [redacted] ([redacted]), vingt quatre heures après la signification de la présente décision,

Renvoyons les parties à se pourvoir sur le fond du litige,

Par provision, tous moyens des parties étant réservés,

Désignons en qualité d'expert :

avec mission de :

- se rendre sur les lieux situés [redacted]
- se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de [redacted]

sa mission

- s'entourer, si besoin est, de tout sachant et technicien de son choix
- examiner les désordres allégués dans l'assignation et les conclusions , constater s'ils existent et dans ce cas en énoncer la cause,
- localiser, en relation avec l'état descriptif de division, avec précision ces travaux , les désordres qu'ils comportent, leurs origines et leurs conséquences; préciser s'ils portent atteinte à la solidité de la structure et s'ils affectent les parties communes ,
- après avoir exposé ses observations sur la nature des travaux propres à remédier aux désordres, et leurs délais d'exécution, chiffrer, à partir des devis fournis par les parties, éventuellement assistées d'un maître d'oeuvre, le coût de ces travaux;
- fournir tous éléments techniques et de fait de nature à déterminer les responsabilités encourues et évaluer les préjudices subis
- fournir toutes les indications sur la durée prévisible des réfections ainsi que sur les préjudices accessoires qu'ils pourraient entraîner tels que privation ou limitation de jouissance
- dire si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des désordres et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir les dommages aux personnes ou aux biens ; dans l'affirmative, à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde nécessaires, décrire ces travaux et en faire une estimation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussitôt que possible,
- autorisons le syndicat des copropriétaires à faire procéder à ses frais avancés à la réalisation après l'accord de l'expert les travaux nécessaires et urgents affectant les parties communes et les éléments d'équipement , en particulier le chauffage collectif,

Enjoignons Monsieur _____ à laisser accès à ses lots privatifs pour les travaux urgents concernant notamment le chauffage, le plancher, le coffrage des gaines des colonnes montantes et descendantes sous astreinte de 200 euros par jour de retard pendant 3 mois

Disons que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et qu'il déposera son rapport en un exemplaire original au greffe du tribunal de grande instance de Nanterre, service du contrôle des expertises, extension du palais de justice, 6 rue Pablo Néruda 92020 Nanterre Cedex (01 40 97 14 29), dans le délai de six mois à compter de l'avis de consignation, sauf prorogation de ce délai dûment sollicité en temps utile auprès du juge du contrôle ;

Disons que l'expert devra, lors de l'établissement de sa première note aux parties, indiquer les pièces nécessaires à sa mission, le calendrier de ses opérations et le coût prévisionnel de la mesure d'expertise ;

Disons que, sauf accord contraire des parties, l'expert devra adresser à celles-ci un pré-rapport de ses observations et constatations ;

Disons que l'expert devra fixer aux parties un délai pour formuler leurs dernières observations ou réclamations en application de l'article 276 du code de procédure civile et rappelons qu'il ne sera pas tenu de prendre en compte les transmissions tardives ;

Désignons le magistrat chargé du contrôle des expertises pour suivre la mesure d'instruction et statuer sur tous incidents ;

Disons que l'expert devra rendre compte à ce magistrat de l'avancement de ses travaux d'expertise et des diligences accomplies et qu'il devra l'informer de la carence éventuelle des parties dans la communication des pièces nécessaires à l'exécution de sa mission conformément aux dispositions des articles 273 et 275 du code de procédure civile ;

Fixons à la somme de **4000 euros** la provision à valoir sur la rémunération de l'expert qui devra être consignée par **la partie demanderesse** entre les mains du régisseur d'avances et de recettes de ce tribunal, 179-191 avenue Joliot Curie 92020 Nanterre, dans le délai de six semaines à compter de la présente ordonnance, sans autre avis ;

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

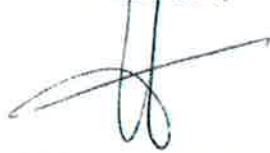
Nous réservons la liquidation de l'astreinte sus visée,

Condamnons Monsieur _____ à verser au syndicat des copropriétaires du _____ représenté par son syndic la société _____ une provision de 5000 euros à valoir sur ses préjudices et une somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamnons _____ aux dépens.

FAIT A NANTERRE, le 08 Octobre 2015.

LE GREFFIER,



Valérie DUFOUR, Greffier

LE PRÉSIDENT.



Delphine AVEL, Vice-Présidente

En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous Huissiers de
Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter
main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
Nanterre le 13.10.15.
Le Greffier en chef



