

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

REFERES

ORDONNANCE DE REFERE RENDUE LE 04 Février 2014

N°R.G. :

N° :

DEMANDEURS

Monsieur

17
92210 SAINT-CLOUD

représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Madame

17
92210 SAINT-CLOUD

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

c/

Syndicat de copropriétaires

Madame

29-33
92210 SAINT-CLOUD

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Monsieur

17
92210 SAINT-CLOUD

représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Madame

17
92210 SAINT-CLOUD

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Monsieur

17
92210 SAINT-CLOUD

représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

05

Madame
17
92210 SAINT-CLOUD

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Madame
17
92210 SAINT-CLOUD

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Monsieur
17
92210 SAINT-CLOUD

représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Madame
17
92210 SAINT-CLOUD

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Monsieur
17
92210 SAINT-CLOUD

représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

Madame
17
92210 SAINT-CLOUD

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES,

DEFENDERESSES

**Le syndicat de copropriétaires de l'immeuble
SAINT CLOUD**

représente par son syndic de copropriété
La société
89
92120 MONTROUGE

représenté par Me
. avocats au barreau de PARIS, vestiaire :

SAS

89
92120 MONTROUGE

représentée par Maître
, avocats au barreau de PARIS, vestiaire :

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Elizabeth POLLE SENANEUCH, 1ère Vice-Présidente,
tenant l'audience des référés par délégation du Président du
Tribunal,

Greffier : Saïda ASERSER, Greffier

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance
Contradictoire

Nous, Elizabeth POLLE SENANEUCH, 1ère Vice-Présidente, après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 21 janvier 2014, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

Selon acte en date du 18 novembre 2013, M. H. C. son épouse, J. M. A. son épouse, C. M. A. son épouse, ont fait citer le syndicat des copropriétaires et G. 17 rue à SAINT CLOUD représenté par son syndic et la société devant le juge des référés de céans aux fins de leur voir ordonner, conformément aux articles 808 et suivants du code de procédure civile, au règlement de copropriété et aux articles 10-1, 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 31 du décret du 17 mars 1967, d'assurer aux copropriétaires le service de la conciergerie sous astreinte de 250 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, les condamner solidairement à leur verser à chacun la somme provisionnelle de 500 € à titre de dommages et intérêts, outre 500 € à chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les entiers dépens, dispenser les demandeurs de participation aux frais de procédure qui comprendront les frais exposés par la conduite du procès, ainsi que toutes les condamnations à venir. Ils indiquent en effet que en dépit du règlement de copropriété, la copropriété n'a plus de service de conciergerie, service qui doit cependant être assuré aux copropriétaires, tant qu'une assemblée générale n'a pas voté la suppression du poste de gardien, que le syndic n'a pas recherché un candidat et ne peut arguer de l'état de la loge, qu'il existe une urgence, dès lors que l'état général de la résidence se dégrade.

Le SDC conclut au rejet des demandes et à la condamnation des défendeurs au paiement de la somme de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Il soutient d'abord que la condition d'urgence n'est pas caractérisée, ensuite qu'il existe une contestation sérieuse née du mauvais état de la loge, le mettant dans l'impossibilité de proposer le poste à un employé, faute de pouvoir respecter les normes de sécurité et d'hygiène en vigueur. Il ajoute qu'il convient d'effectuer des travaux dont le principe n'a pu être voté à la dernière assemblée générale.

La société conclut dans le même sens que le SDC, considérant en outre n'avoir commis aucune faute personnelle. Elle demande la condamnation des demandeurs au paiement de la somme de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIVATION.

Il est établi par les pièces versées aux débats par les demandeurs que, aux termes du règlement de copropriété, les services communs sont assurés par un concierge, engagé et révoqué par le syndic et bénéficiant d'une loge sur place.

Les attributions de ce concierge sont :

- * l'entretien des parties communes de l'immeuble en état de propreté,
 - * la surveillance des poubelles, leur sortie et remise en place, surveillance des vides-ordure,
 - * le fonctionnement, la surveillance, l'entretien du chauffage central,
 - * la surveillance de l'usage normal des ascenseurs,
 - * la surveillance de l'accès de l'immeuble,
 - * la distribution du courrier et menus objets,
 - * la visite des appartements à vendre ou à louer,
-
- * l'entretien de la loge et des locaux à disposition en parfait état,
 - * l'éclairage de l'entrée des vestibules et paliers et escaliers,
 - * l'ouverture des portes d'entrée de l'immeuble et du garage,
 - * la garde des clés des sous-sols,
 - * la fermeture des colonnes montantes,
 - * la balayage des parties communes,
 - * l'exécution des ordres du syndic.

La concierge employée a quitté ses fonctions le 1^{er} décembre 2012 pour départ à la retraite. Le syndic a immédiatement signé contrat avec la société pour l'entretien des parties communes et distribution du courrier tous les jours, gestion des containers poubelles (entrée et sortie), hygiène, reporting et communication.

Les agents de cette société sont présents sur le site tous les jours sauf le dimanche de 8 h30 à 11 h, les lundi, mercredi et vendredi et de 8h à 11 h, les mardi, jeudi et samedi.

Selon procès-verbal d'expertise réalisée par l'architecte de la copropriété le 20 janvier 2014, il est établi que les installations électriques de la cuisine de la loge ne sont pas aux normes et que des travaux doivent être faits afin d'accueillir de nouveaux occupants, il en est de même concernant la plomberie dans la salle de bain. Pour le reste, des travaux d'embellissement doivent être réalisés mais sans nécessité pour la sécurité.

L'assemblée générale ordinaire en date du 13 mai 2013 n'a recueilli qu'une majorité des voix concernant la résolution 12 tendant à laisser vacant le poste de gardien, de sorte que la résolution a été rejetée.

La décision de supprimer le poste de gardien prévu au règlement de copropriété ne peut en effet être prise qu'à l'unanimité et cela conformément à l'article 26 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, la même assemblée générale a rejeté la résolution 15 relative à la réalisation de travaux de remise en état de la loge du gardien pour laquelle un budget prévisionnel de 30 000 € était soumis au vote.

L'assemblée générale extraordinaire du 18 novembre 2013 a notamment rejeté une résolution 6 tendant à l'installation d'un portail, d'un portillon, d'une clôture sur muret et d'un accès VIGIK, même si cette assemblée n'a pu statuer sur l'ensemble des résolutions, eu égard au climat conflictuel existant entre copropriétaires, soit entre les partisans du maintien de la concierge et ceux y étant opposés.

Conformément aux articles 808 et 809 du code de procédure civile :

Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différent.

Le président peut 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.

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est tenu d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété.

En l'espèce, il apparaît que, malgré le règlement de copropriété, le syndicat et le syndic n'ont pris aucune disposition pour assurer le service d'un gardien sur place et ce malgré les suggestions de nombreux copropriétaires proposant l'embauche d'un remplaçant ayant reçu leur agrément. Il est par ailleurs établi que l'entreprise n'assure pas le même service sur place que ce soit au niveau des horaires de présence comme au niveau des prestations.

Les plaintes de nombreux copropriétaires ainsi que les photos versées aux débats le démontrent au surplus clairement.

Il est également établi que si la loge a besoin de travaux de remise en état, seuls ceux relatifs à la mise aux normes de l'électricité et de la plomberie sont immédiatement nécessaires pour rendre la loge habitable. Au surplus, le chiffrage des travaux à hauteur de 30 000 € n'est attesté par aucun devis.

Il résulte de ces différents éléments que la vacance du poste de concierge porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives pour les copropriétaires, de sorte qu'il existe un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser en ordonnant au syndicat et au syndic d'assurer à ceux-ci le service de conciergerie et ce dans un délai de 3 mois à compter de la présente décision et passé ce délai sous astreinte de 250 € par jour de retard.

Il convient toutefois de débouter les demandeurs de leur demande de dommages et intérêts, aucun préjudice personnel né de la vacance du poste de gardiennage n'étant démontré et la condamnation des défendeurs à rétablir le poste de gardien suffisant à faire cesser le trouble.

Il serait inéquitable de laisser aux demandeurs la charge de leurs frais irrépétibles, de sorte que les défendeurs seront in solidum condamnés au paiement de la somme de 200 € au profit de chacun des demandeurs, ils seront également in solidum condamnés aux dépens et déboutés de leurs demandes respectives fondées sur l'article 700 du code de procédure civile.

La demande formée par les demandeurs relative aux frais exposés par la conduite du procès a été accueillie puisque les défendeurs sont condamnés aux dépens, que toutefois, la présente juridiction ne peut statuer sur les condamnations à venir.

PAR CES MOTIFS.

ORDONNONS au syndicat des copropriétaires rue. à SAINT
CLOUD représenté par son syndic et à la société
, syndic de copropriété, d'assurer aux copropriétaires le service de la
conciergerie prévu au règlement de copropriété et ce dans le délai de trois mois à compter de la
signification de la présente décision, et sous astreinte de 250 € par jour de retard passé ce délai,
pendant 90 jours,

NOUS RÉSERVONS la liquidation de l'astreinte,

DÉBOUTONS M , H
, C , M
épouse, R son épouse, J.
et G , A , M son
son épouse, C
son épouse de leur demande de dommages et intérêts,

CONDAMNONS in solidum le syndicat des copropriétaires
à SAINT CLOUD représenté par son syndic
la société [redacted], syndic de copropriété à payer à M
H Catherine, M, Mi, C, son
épouse, J, M, son épouse, K, M
A, son épouse, C et C, son épouse la
somme de 200 € chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

LES DÉBOUTONS de leur demande respective formée sur le fondement de l'article 700 du
code de procédure civile,

LES CONDAMNONS in solidum aux dépens de l'instance,

REJETONS le surplus des demandes formées par M, H
C, M, C, son épouse, J
M, son épouse, R, M, A
son épouse, Cl et G son épouse.

FAIT A NANTERRE, le 04 Février 2014.

LE GRIFFIER,

Saïda ANRSER,

LE PRESIDENT,

Elizabeth POLLE SENANEUCH, 1ère Vice-Présidente

EN CONSÉQUENCE
La République Française mande et ordonne
sous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre
présentes à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs
de la République près les Tribunaux de Grande Instance
de 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 11 février 2014
A. Greffier en Chef