

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

DE VERSAILLES

Minute n° : / Chambre des Référés

Du : 19 Décembre 2013

RG :

Affaire : Synd. de copropriétaires RUE 78490 MONTFORT
L'AMAURY C/

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VERSAILLES**

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VERSAILLES

SIEGEANT AU PALAIS DE JUSTICE
à VERSAILLES

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

Me Emmanuelle LEFEVRE, vestiaire C 381

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VERSAILLES

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
19 DÉCEMBRE 2013

DOSSIER N°:

AFFAIRE : Synd. de copropriétaires RUE 78490 MONTFORT L'AMAURY C/

DEMANDERESSE

Synd. de copropriétaires RUE 78490 MONTFORT L'AMAURY
représenté par son Syndic SAS au capital de 250.379 € RCS
VERSAILLES sous le n° , représenté lui même par son représentant
légal domicilié en cette qualité audit siège domiciliée : chez
dont le siège social est sis rue - 78160 MARLY LE ROI

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

DÉFENDEURS

Monsieur
né le 27 Avril 1967 à COLMAR (68), demeurant 78490
MONTFORT L'AMAURY

non comparant

Mademoiselle
née le 01 Juin 1973 à SAINT JEAN DE MAURIENNE (73) demeurant
78490 MONTFORT L'AMAURY

non comparante

Débats tenus à l'audience du : 10 décembre 2013

Nous, **Lucile GRASSET, Vice-Présidente**, assistée d'Armelle SAVIN,
Greffière,

Après avoir entendu Me Emmanuelle LEFEVRE pour Synd. de copropriétaires rue 78490 MONTFORT L'AMAURY, l'affaire a été mise en délibéré au 19 décembre 2013, date à laquelle l'ordonnance suivante a été rendue :

Débats tenus à l'audience du 10 décembre 2013.

Nous, L.GRASSET, Juge des référés, assistée d'Armelle SAVIN, Greffier,

Vu les motifs développés par le Syndicat des Copropriétaires du rue 78490, Montfort L'Amaury, représenté par son syndic la SAS dans son assignation en référé en date du 25 novembre 2013, le dit syndicat ayant été autorisé à assigner d'heure à heure, lequel expose en substance que l'assemblée générale des copropriétaires du 31 juillet 2013 a voté la réalisation de travaux de réfection de la toiture, le dit procès-verbal ayant été notifié à et à , en sorte que l'assemblée est devenue définitive faute de recours; que les travaux ont démarré en septembre 2013, que par courrier du 24 septembre 2013, l'entreprise chargée des travaux a demandé au syndic l'accès à l'appartement du dernier étage et ce pour changer les pièces de charpente endommagées, les travaux devant durer 5 jours ; qu'il a donc demandé à et à l'accès à leur logement par courrier recommandé avec avis de réception du 3 octobre 2013 ; qu'ils n'ont pas retiré leur courrier ; que cependant il n'y a pas d'autre moyen pour faire les travaux que de pouvoir accéder à leur appartement ; que l'article 18 du règlement de copropriété dispose que les copropriétaires doivent permettre de faire faire les travaux concernant les parties communes ; que par ailleurs la loi du 10/07/1965 impose à tout copropriétaire de supporter l'exécution des travaux votés en assemblée générale, même à l'intérieur de leurs parties privatives, que vu l'article 808 du code de procédure civile et l'urgence il est fondé à :

- se voir autoriser à faire réaliser dans les parties privatives des consorts les travaux de réfection des pièces de charpente endommagés, votés par l'assemblée générale du 31 juillet 2012,
- voir enjoindre aux consorts de remettre au plus tard le 13 décembre 2013 à 9 h, un jeu de clés de leur lot au représentant du syndicat des copropriétaires pour permettre la réalisation des dits travaux,
- voir désigner un huissier à l'effet de se rendre sur les lieux rue à Montfort L'Amaury avec mission de constater si les défendeurs ont remis au syndic la clé de leur lot pour en permettre l'accès à la SARL pendant toute la durée des travaux et dresser le procès-verbal de ces constatations, qu'à défaut pour eux de respecter les obligations mises à leur charge par la décision à intervenir, il sera autorisé, lui Syndicat, à faire réaliser par les parties privatives des défendeurs, les changements des pièces de charpente endommagées, l'huissier désigné étant autorisé à pénétrer dans les lieux avec l'aide de la force publique et d'un serrurier si besoin est et autant de fois que nécessaire pour permettre l'accès à l'entreprise et ce aux frais des défendeurs, ceux-ci devant en outre être condamnés solidairement au paiement d'une somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, outre encore 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens devant comprendre les frais de constat et de serrurier à intervenir.

Vu les explications du conseil du syndicat demandeur lequel explique que l'appartement des défendeurs est inoccupé depuis mars 2007, date à laquelle ils ont fait des travaux d'aménagement des combles sans autorisation et qu'il a dû les attirer en justice pour obtenir leur condamnation au remboursement des travaux importants de reprise que les autres copropriétaires ont dû réaliser à leurs frais avancés; qu'ils dissimulent leur adresse et doivent des sommes importantes à la copropriété;

Vu l'absence de [] et de [] assignés selon PV 659.

MOTIFS

Aux termes de l'article 808 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence il peut être ordonné toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse

Par ailleurs, aux termes de l'article 809 du même code, "*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*".

En l'espèce, il est notamment produit le procès-verbal de l'assemblée générale du 31/7/2012 laquelle a voté les travaux, ladite assemblée n'ayant fait l'objet d'aucun recours; il est aussi produit l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 21 janvier 2013 qui a condamné les défendeurs à payer des sommes importantes au Syndicat demandeur et ce compte tenu des travaux de restructuration des combles qu'ils ont entrepris et qui ont entamé la solidité et la pérennité de la charpente de l'immeuble, ces derniers étant en fait responsables des désordres.

En conséquence il sera fait droit aux demandes du Syndicat des copropriétaires dans les termes du dispositif ci-après, celui-ci qui a intérêt à la mesure devant faire l'avance des frais d'huissier, si nécessaire.

Il est établi que la résistance des défendeurs qui ne permettent pas l'accès à leur appartement pour des travaux nécessaires à la pérennité de l'immeuble procède d'un comportement abusif et justifie ainsi leur condamnation solidaire à une somme de 3 500 euros à titre de dommages et intérêts.

Tenus aux dépens qui ne peuvent comprendre des frais futurs, [] et [] seront en outre solidairement condamnés au paiement d'une somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du CPC.

PAR CES MOTIFS

Statuant en matière de référé, publiquement, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

AUTORISONS le Syndicat des Copropriétaires demandeur à faire réaliser dans les parties privatives de [] et de [] les travaux de réfection des pièces de charpente endommagées, votés par l'assemblée générale du 31 juillet 2012,

ENJOIGNONS à _____ et à _____ de remettre au plus tard dans les huit jours de la signification de la présente ordonnance un jeu de clés de leur lot au représentant du Syndicat des Copropriétaires demandeur pour permettre la réalisation des dits travaux ;

DÉSIGNONS maître _____ huissier de justice à Montfort L'Amaury, 78490 MONTFORT L'AMAURY (Tel _____), afin de se rendre sur les lieux, _____, 78490 Montfort L'Amaury et avec pour mission de
- constater si _____ et _____ ont remis au syndic les clés de leur lot pour en permettre l'accès à la SARL _____ pendant toute la durée des travaux et dresser le procès-verbal de ces constatations ;

DISONS qu'à défaut par les défendeurs d'avoir respecté les obligations sus-visées, le Syndicat des Copropriétaires demandeur sera autorisé à faire réaliser par les parties privatives d' _____ et de _____, les changements des pièces de charpente endommagés et que l'huissier de justice désigné sera autorisé à pénétrer dans les lieux avec si nécessaire l'assistance de la force publique et d'un serrurier et autant de fois que nécessaire pour permettre l'accès à l'entreprise et ce aux frais avancés du Syndicat des copropriétaires demandeur ;

CONDAMNONS solidairement _____ et _____ à payer au Syndicat des Copropriétaires demandeur la somme de 3 500 euros à titre de dommages et intérêts.

REJETONS toute autre demande.

CONDAMNONS solidairement _____ et _____ à payer au Syndicat des Copropriétaires demandeur la somme de 3 000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS _____ et _____ aux dépens de la présente instance.

Prononcé par mise à disposition au greffe le **DIX NEUF DÉCEMBRE DEUX MIL TREIZE** par Lucile GRASSET, Vice-Présidente, assistée d'Armelle SAVIN, Greffière, lesquelles ont signé la minute de la présente décision.

La Greffière


Armelle SAVIN

La Vice-Présidente


Lucile GRASSET

Minute n° : / Chambre des Référés

Du 19 Décembre 2013

RG :

Affaire : Synd. de copropriétaires RUE 78490 MONTFORT
L'AMAURY C/

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision 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.

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier.

Pour expédition certifiée conforme délivrée en la forme exécutoire par nous, Greffier en Chef soussigné, au Greffe du tribunal de Grande Instance de Versailles.

Le 19 Décembre 2013

P/Le Greffier en Chef

