

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS****ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 02 août 2013**

N° RG :

N° :

Assignation du :
19 Juillet 2013par **Jérôme HAYEM, Vice-Président** au Tribunal de Grande Instance de Paris, tenant l'audience publique des référés par délégation du Président du Tribunal,Assisté de **Anissa SAICH, Greffier**.**DEMANDEUR**

Syndicat des copropriétaires rue
rue à Paris , représenté par son
syndic la société
Agence de Paris,
rue
PARIS
représenté par Me Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS -
#C1477 (avocat postulant), et Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat
au barreau de Versailles (avocat plaidant),

DEFENDEURS

Monsieur
1 rue
PARIS
représenté par Me , avocat au barreau de
PARIS,

Madame
1 rue
PARIS
représenté par Me , avocat au barreau de
PARIS,

Monsieur
rue
PARIS
non comparant

**2 Copies exécutoires
délivrées le:**

DÉBATS

A l'audience du **31 Juillet 2013**, tenue publiquement, présidée par **Jérôme HAYEM**, Vice-Président, assisté de **Anissa SAJCH**, Greffier,

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Vu l'assignation en référé introductive d'instance, délivrée le 19 juillet 2013, et les motifs y énoncés,

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur et Madame sont propriétaires d'un appartement dépendant de la copropriété du rue à Paris situé au 7^{ème} étage porte H du bâtiment A2.

Ils ont donné leur bien à bail à Monsieur

Des fuites d'eau importantes sont apparues au plafond de l'appartement se trouvant en dessous de celui appartenant à Monsieur et Madame

L'entreprise de plomberie mandatée par le syndicat de copropriétaires n'a pu pénétrer dans l'appartement loué par Monsieur

Après y avoir été autorisé par ordonnance du 17 juillet 2013, le syndicat de copropriétaires a, par acte du 19 juillet 2013, assigné d'heure à heure Monsieur et Madame et Monsieur devant le juge des référés de céans à l'audience du 31 juillet 2013 aux fins de:

- l'autoriser à pénétrer dans le lot de Monsieur et Madame de façon à rechercher des fuites tant sur les installations communes que privatives et de réaliser les travaux nécessaires,
- enjoindre aux défendeurs de donner accès à l'appartement litigieux sous astreinte de 150 euros par jour de retard,
- condamner solidairement Monsieur et Madame et Monsieur à lui verser une somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'appui de ses demandes, il a fait valoir:

- que le plombier mandaté n'a constaté aucun désordre au 8^{ème} étage, que la cause de la fuite constatée au 6^{ème} étage se trouve donc nécessairement au 7^{ème} étage au droit de l'appartement sinistré, qu'il s'agit de celui occupé par Monsieur
- que Monsieur refuse toute intervention dans l'appartement qu'il occupe,
- que, compte tenu de l'importance de la fuite, l'eau est coupée dans le bâtiment à l'exception de quelques heures par jour,

- que le syndicat a mis en demeure Monsieur et Madame d'intervenir auprès de leur locataire pour qu'il ne s'oppose plus à une intervention.

Monsieur et Madame sont opposés uniquement à ce qu'une astreinte soit décidée à leur encontre.

Ils ont exposé que les difficultés ont pour seule cause l'obstruction de Monsieur, qu'elles ne leur sont pas imputables.

Assigné par procès-verbal de remise à l'étude, Monsieur n'a pas comparu.

A l'issue des débats, il a été indiqué que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 2 août 2013.

MOTIFS

Aux termes de l'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile, le juge des référés peut prescrire *'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, de l'eau fuit en quantité importante du plafond de l'appartement situé en dessous de celui loué par Monsieur alors qu'aucun désordre n'est à déplorer au dessus de cet appartement.

La cause du sinistre se trouve donc au niveau de l'appartement litigieux situé au dessus de celui sinistré, i.e. l'appartement loué par Monsieur. Tout remède suppose donc un accès à cet appartement.

Le préjudice ainsi causé ne fait que s'aggraver et s'étendre à tel point que l'eau a dû être coupée dans le bâtiment à l'exception de quelques heures par jour.

Les copropriétaires subissent de ce fait un trouble illicite auquel il doit être mis fin.

Or, Monsieur a refusé de laisser l'entreprise de plomberie mandatée par le syndicat pénétrer dans l'appartement qu'il loue (cf rapport de la SARL du 11 juin 2013).

Il y a donc lieu d'ordonner aux défendeurs de donner accès à l'appartement litigieux aux fins de réalisation des travaux nécessaires selon les modalités fixées au dispositif qui comprennent l'utilisation de la force publique.

S'agissant de Monsieur et Madame, l'astreinte n'apparaît pas nécessaire.

Si Monsieur a fait montre de résistance, il n'y a néanmoins pas lieu de prévoir une astreinte, le syndicat étant autorisé à recourir à la force publique et l'exécution de l'obligation ne nécessitant pas une action positive du débiteur.

Succombant dans la présente instance, Monsieur doit être condamné à verser au syndicat de copropriétaires une indemnité de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de ne pas condamner Monsieur et Madame au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge des référés, statuant publiquement par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

Vu l'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile;

Autorisons le syndicat de copropriétaires du rue à Paris à pénétrer dans l'appartement dont sont propriétaires Monsieur et Madame au 7^{ème} étage porte H du bâtiment A2, avec l'assistance de l'huissier territorialement compétent de son choix, le concours d'un serrurier et de la force publique, et accompagné du plombier de son choix afin d'y rechercher l'origine des fuites et de procéder à toute réparation s'avérant nécessaire;

Enjoignons à Monsieur et Madame et à Monsieur de donner accès à l'appartement litigieux pendant toute la durée nécessaire à la recherche des fuites et aux réparations nécessaires;

Disons que le syndicat de copropriétaires du rue rue devra prévenir Monsieur et tout occupant des lieux par lettre recommandée avec accusé réception 8 jours à l'avance de la ou des dates auxquelles il souhaitera pénétrer dans les lieux;

Disons que les présentes autorisation et injonction cesseront dès l'achèvement des travaux;


Condamnons Monsieur à verser au syndicat de copropriétaires du rue rue une indemnité de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamnons Monsieur aux dépens;

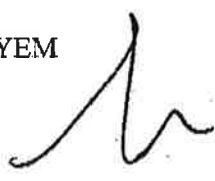
Rappelons que la présente ordonnance est assortie de plein droit de l'exécution provisoire;

Fait à Paris le 02 août 2013

Le Greffier,


Aïssa SAICH

Le Président,


Jérôme HAYEM

N° RG :

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

Demandeur : Syndicat des copropriétaires rue rue à Paris

contre

Défendeurs : M.

**EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
mande et ordonne :**

**A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
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 la présente a été signée et délivrée par nous
Greffier en Chef soussigné au Greffe du Tribunal de Grande
Instance de Paris**

p/Le Greffier en Chef



5 ème page et dernière

