

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 16 Octobre 2014

N°R.G. : 14/02704

N° : 1412454

Synd. de copropriétaires
92330
SCEAUX pris en la personne
de son syndic bénévole

c/

DEMANDEURS

Syndicat de copropriétaires 92330
SCEAUX pris en la personne de son syndic bénévole

92330 SCEAUX

92330 SCEAUX

92330 SCEAUX

92330 SCEAUX

92330 SCEAUX

représentés par Me Jean-Pierre SAIMON, avocat au barreau de
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720

DÉFENDERESSE

92330 SCEAUX

représentée par Me , avocat au barreau de PARIS,
vestiaire :

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Delphine AVEL, Vice-Présidente, tenant l'audience des référés par délégation du Président du Tribunal,
Greffier : Farrah CHAAR, 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 16 septembre 2014, avons mis l'affaire en délibéré au 2 octobre 2014, puis prorogé à ce jour :

Par acte du 27 août 2014, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] à Sceaux représenté par son syndic [REDACTED], les [REDACTED] ont assigné en référé Madame [REDACTED] pour obtenir, sur le fondement de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, sa condamnation à lui remettre, sous astreinte de 100 euros par jour de retard divers documents administratifs et comptables, les archives du syndicat, à lui régler la somme de 6289,12 euros au titre d'arriéré de charges au 3^{ème} trimestre 2014 et à déposer à ses frais les grilles fixées sur ses fenêtres, la pompe à chaleur installée sur son balcon, le tuyau d'évacuation des condensats raccordé à la conduite des eaux pluviales. En outre, ils demandent la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui régler la somme de 1800 euros, à verser à [REDACTED] la somme de 480 euros et à [REDACTED] la somme de 120 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, la partie succombant devant supporter les sommes retenues par l'huissier en application de l'article 10 du décret du 8 mars 2011.

A l'audience du 16 septembre 2014, [REDACTED] se sont désistés de leur instance; le syndicat des copropriétaires et [REDACTED] es qualité de syndic bénévole, ont maintenu leurs demandes; à titre subsidiaire, les demandeurs a sollicité la désignation d'un expert pour constater que Madame [REDACTED] a effectué les travaux illicites dans l'immeuble du [REDACTED] à Sceaux et nuisent à son harmonie.

Madame [REDACTED] a soulevé l'irrecevabilité de la demande sur la communication des archives et des documents de la copropriété, le juge statuant en la forme des référés étant seul compétent; elle a opposé une contestation sérieuse sur la demande d'arriéré de charges de copropriétés en l'absence de pièce justificative; en outre, elle a fait valoir que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve que les travaux illicites allégués alors qu'il produit des photos non datées ne permettant pas d'identifier qu'il s'agit de l'immeuble du [REDACTED] à Sceaux.

A titre subsidiaire, elle forme protestations et réserves sur la demande de désignation d'expert.

Enfin, elle demande la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIVATION.

Sur la remise des documents et archives de la copropriété

Le juge des référés étant compétent pour statuer sur cette demande en application des dispositions de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, il n'y a pas lieu de déclarer la demande irrecevable.

Il convient de constater que lors de l'assemblée générale du 3 décembre 2013 Madame [REDACTED]

[REDACTED], syndic bénévole a été remplacé par Monsieur [REDACTED], syndic non professionnel. Ce dernier a adressé à Madame [REDACTED] le 8 avril 2014 une lettre de mise en demeure de lui remettre l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Les documents demandés n'ayant pas été communiqués, le syndic est donc bien fondé à obtenir sous astreinte la transmission des pièces manquantes selon la liste précisée dans le dispositif de la présente décision.

Sur les charges de copropriété

Il résulte de façon non sérieusement contestable des pièces versées aux débats par le syndicat, notamment le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble qui s'est tenue le 3 décembre 2013, le relevé de compte et les mises en demeure des 19 mars et 9 juillet 2014, que Madame [REDACTED] reste la somme de 3831,91 euros au titre des charges de copropriété échues au 7 janvier 2014. Le syndicat est par conséquent bien fondé à obtenir sa condamnation à lui payer cette somme à titre provisionnel. En l'absence de pièce suffisamment probante, il sera débouté de sa demande relative aux charges des deuxième et troisième trimestre 2014.

Sur les travaux illicites

Il convient en application des articles 232 et suivants du code de procédure civile de désigner un technicien pour se rendre sur les lieux et constater l'existence des travaux entrepris par Madame [REDACTED] non autorisés par la copropriété portant sur les grilles fixées sur ses fenêtres, la pompe à chaleur bruyante installée sur son balcon, le tuyau d'évacuation des condensats raccordé à la conduite des eaux pluviales.

Sur les frais irrépétibles

Il serait inéquitable que le syndicat des copropriétaires supporte l'intégralité de ses frais de procédures non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Donnons acte à [REDACTED] de leur désistement d'instance;

Mettons hors de cause Monsieur [REDACTED] en tant que copropriétaire ;

Ordonnons à Madame [REDACTED] de restituer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble, représenté par son syndic bénévole, [REDACTED] les documents et archives suivants :

- carnet d'entretien de l'immeuble jusqu'au mois de décembre 2012,
- contrats conclus avec les fournisseurs DOMO NET, JL Sécurité et SADA assurances,
- documents comptables de 2010 à 2012, notamment les relevés bancaires et les factures MFTB (garantie décennale), VOLIA, UBALDI Projection, LUMIDECK, Scéame du bâtiment et syndic,
- déclarations de sinistre relatives aux dégâts des eaux 2011 et 2012,
- originaux des convocations, des procès verbaux d'assemblée générales 2010, 2011 et 2012 et de leurs accusés de réception,

Disons qu'à défaut de remise des documents sus visés, passé le délai de 15 jours après la signification de la présente décision, Madame [REDACTED] sera condamnée au paiement d'une astreinte de 50 euros par jour de retard pendant 90 jours,

Nous réservons la liquidation de cette astreinte,

Condamnons Madame [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] à Sceaux la provision de 3831,91 euros au titre des charges de copropriété échues au 7 janvier 2014,

Désignons en tant que technicien constatant :



Disons qu'il se rendra sur les lieux [REDACTED] à Sceaux pour constater l'existence des travaux entrepris par Madame [REDACTED] non autorisés par la copropriété portant sur les grilles fixées sur ses fenêtres, la pompe à chaleur brûlante installée sur son balcon, le tuyau d'évacuation des condensats raccordé à la conduite des eaux pluviales ;

Disons qu'il remettra son rapport au secrétariat du greffe des référés de la juridiction (bureau 2.76) dans un délai d'un mois à compter du règlement des frais de consignation ;

Fixons à la somme de 1.000 euros la rémunération du technicien constatant ;

Déboutons le syndicat des copropriétaires du surplus de ses demandes ;

Condamnons Madame [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] à Sceaux la somme de 1500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamnons Madame [REDACTED] aux dépens.

FAIT A NANTERRE, le 16 Octobre 2014.

LE GREFFIER,

Farrah CHAAR, 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 17/10/14
s/ Le Greffier en Chef