

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 11 Décembre 2014

N°R.G. : 14/02731-14/3009

N° : Minute 2014/2960

Dossier RG 12731

DEMANDEURS

[REDACTED]

[REDACTED]

92190 MEUDON

c/

représentée par **Me Antoine CHRISTIN**,
avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 550

SDC [REDACTED] à
MEUDON

DEFENDEURS

[REDACTED]

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [REDACTED]
[REDACTED] 92190 MEUDON

pris en la personne de son syndic [REDACTED]
[REDACTED] 92190 MEUDON

et/

[REDACTED]

92190 MEUDON

SDC [REDACTED] à
MEUDON

[REDACTED]

92190 MEUDON

[REDACTED]

représentés par Me [REDACTED]
avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : [REDACTED]

c/

Dossier RG 14/3009

DEMANDEURS

SCI [REDACTED]

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [REDACTED]
[REDACTED] 92190 MEUDON

pris en la personne de son syndic [REDACTED]
[REDACTED] 92190 MEUDON

[REDACTED]

92190 MEUDON

[REDACTED]

92190 MEUDON

représentés par Me [REDACTED]
avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : [REDACTED]

DEFENDEURS

S.C.I. [REDACTED]

représentée par **Me Antoine CHRISTIN**,
avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 550

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

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

Greffier : Pierrette COLL, Greffier-Référés

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 25 novembre 2014, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

Selon acte en date du 13 octobre 2014, [REDACTED], titulaire d'un bail commercial portant sur un local sis [REDACTED] à MEUDON appartenant à la SCI [REDACTED] a fait citer le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] à MEUDON représenté par son syndic [REDACTED]

[REDACTED] aux fins de voir cesser la voie de fait commise par ces derniers à son préjudice en apposant une planche l'empêchant d'accéder à la cour commune de la copropriété et en arrachant l'installation électrique, en conséquence, ordonner le dépose immédiate de la planche et la réparation immédiate de l'installation électrique et les condamner solidairement à procéder aux travaux sous astreinte, l'autoriser à procéder aux dits travaux si les défendeurs ne les réalisaient pas, condamner en outre solidairement les défendeurs au paiement de la somme provisionnelle de 6112 € à valoir sur son préjudice causé par la voie de fait, les condamner enfin au paiement de la somme de 2160 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Cette procédure était enregistrée sous le numéro de RG 14/2781.

Selon acte en date du 17 novembre 2014, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] à MEUDON représenté par son syndic [REDACTED]

[REDACTED] ont fait citer la SCI [REDACTED] devant la juridiction des référés de céans aux fins de, aux vises de l'article 545 du code civil et de l'article 809 du code de procédure civile, de la voir condamner à garantir les éventuelles condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre, la condamner à remettre la cour commune de la copropriété en un état conforme au règlement de copropriété du 17 novembre 1962, toujours en vigueur à ce jour, assortir cette condamnation d'une astreinte de 100 € par jour de retard et se réserve le droit de liquider l'astreinte, la condamner enfin à leur payer

respectivement la somme de 3000 € et de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

Cette procédure était enregistrée sous le numéro de RG 14/3009.

Dans le souci d'une bonne administration de la justice, il convient d'ordonner la jonction de ces deux procédures.

A l'audience de ce jour, [REDACTED] et la SCI [REDACTED] développent les arguments contenus dans leur conclusion et demandent condamnation de [REDACTED] outre à effectuer les travaux de remise en état, au paiement de la provision à valoir sur le préjudice de [REDACTED] ainsi qu'au paiement respectivement de la somme de 3600 € et de celle de 600 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

[REDACTED] soutient que depuis novembre 2012, elle est privée de l'accès à la cour commune, que [REDACTED] devenu syndic bénévole de la copropriété, refuse de déposer son ouvrage illicite.

Se fondant sur l'article 809 du code de procédure civile, elle demande donc la dépose de la planche empêchant l'accès à la cour commune, alors que cet accès permet aux salariés d'évacuer en cas d'incendie et que l'ouverture de cette porte permettait également une ventilation naturelle qui n'existe plus, qu'en outre, [REDACTED] a vandalisé l'installation électrique qui affleurerait le mur donnant sur la cour commune, ce qui l'oblige à brancher tous ses appareils dans la partie avant de son local, augmentant les risques d'incendie, que ces faits ont entraîné pour elle une perte de jouissance qu'elle chiffre à 6112 € et dont elle demande que [REDACTED] soit condamné au paiement.

Répondant à l'argumentation adverse, la SCI [REDACTED] considère que l'empiètement allégué n'est pas démontré, qu'en tout état de cause, cela fait plus de 50 ans que le propriétaire du local a réalisé son ouvrage en transformant une partie de la cour commune en local devenu partie privative, qu'en tout état de cause, [REDACTED] ne pouvait se faire justice à soi-même en vandalisant le local de son voisin.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] à MEUDON représenté par son syndic [REDACTED]

[REDACTED] maintiennent leurs demandes et demandent en outre condamnation de [REDACTED] au titre de leurs frais non recouvrables.

Ils font valoir que [REDACTED] a été amené à clouer une planche sur la porte dans un contexte particulier, qu'en effet, il avait été lui-même victime des exactions de la [REDACTED] laquelle avait vidé le cagibi de la copropriété, déposant des affaires personnelles des époux [REDACTED], que c'est face à cette agression que Monsieur [REDACTED] a vissé un tasseau de bois sur le porte pour se protéger de ces exactions, qu'il a également coupé un câble qui courait sur une partie commune de la copropriété.

Ils considèrent donc que la preuve de la voie de fait n'est pas rapportée et que la [REDACTED] ne justifie pas de ses demandes de provision.

En revanche, ils estiment que les constructions édifiées sur le lot 40 empiètent sur la cour commune de la copropriété, ce qui caractérise un trouble illicite au sens de l'article 809 du code de procédure civile.

Il convient de mettre ainsi fin à ce trouble en condamnant la SCI [REDACTED] à remettre la cour commune de la copropriété en un état conforme au règlement de copropriété du 17 novembre 1962 toujours en vigueur.

MOTIVATION.

Conformément à l'article 809 du code de procédure civile, 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 résulte du règlement de copropriété du 17 novembre 1962, que le local exploité par [REDACTED] au [REDACTED] mitoyen de l'immeuble du [REDACTED]

(05)

██████ bénéficiait d'un accès à la cour commune avec water-closet commun.

Cet élément résulte tant du règlement de copropriété lui-même que de courriers adressés par la SCI ██████ à la copropriété mais également du procès-verbal d'assemblée générale de la copropriété du 17 avril 2013 comme de celui du 4 mars 2014.

Nonobstant la localisation exacte des wc communs et leur utilisation ou non actuelle, il est donc établi que l'accès à la cour commune pour l'occupant du local situé ██████ résulte bien des éléments versés aux débats.

Dans ces conditions, il apparaît qu'en fermant l'accès à la cour commune au profit du local exploité par ██████, le SDC ou Monsieur ██████, son syndic bénévole ont bien commis une voie de fait au préjudice de celle-ci, de même en coupant un câble de l'installation électrique.

L'édification du bâtiment par l'auteur de la SCI ██████ sur une partie de cette cour commune, si elle a modifié la distribution des lieux, notamment l'emplacement du wc, si elle a également modifié la superficie de la cour commune, n'a pas mis fin au profit de l'occupant du local se trouvant ██████, à l'usage commun de la cour.

Par ailleurs, sur la demande de remise en état de la cour, le SDC et les époux ██████ ne viennent pas démontrer le trouble manifestement illicite qu'ils invoquent.

En effet, l'édification réalisée dans le courant de l'année 1964 sur une partie de la cour, si elle n'a pas entraîné de modification cadastrale ou du règlement de copropriété, ne peut être toutefois qualifiée d'empiètement, aucun élément fourni par le SDC comme par les époux ██████ ne venant, avec l'évidence requise en référé, permettre d'affirmer un tel empiètement.

Du reste, dans le procès-verbal d'assemblée générale du 4 mars 2014, un sujet 7 est abordé, relatif à la mise à jour du règlement de copropriété du fait de la construction en question, sans qu'un empiètement soit allégué.

Il résulte au surplus des éléments versés aux débats, qu'un conflit manifeste existe entre ██████ et Monsieur ██████, suite à la dépose d'objets personnels de ce dernier qui se trouvaient dans le passage vers la cour, qu'en tout état de cause, même à supposer exactes les allégations à ce sujet développées par Monsieur ██████, il n'était pas justifié que ce dernier avec l'aval du SDC ou de sa propre initiative empêche l'accès à la cour pour le local exploité par ██████, alors que cette cour commune lui bénéficiait. Dans ces conditions, le trouble manifestement illicite apparaît démontré et la contestation sérieuse née d'un éventuel empiètement n'y fait pas obstacle.

Il convient dès lors de dire, eu égard aux dernières conclusions de ██████ que Monsieur ██████ en sa qualité de syndic bénévole de la copropriété devra procéder aux travaux visant d'une part à enlever la planche en bois barrant la porte de ██████ donnant accès à la cour commune et d'autre part à réparer le câble électrique sectionné.

En revanche, ██████ qui allègue que l'accès à cette cour lui est nécessaire pour permettre une sortie en cas d'incendie mais également pour respecter la réglementation en matière de conditions de travail ne vient pas pour autant démontrer le trouble de jouissance qu'elle allègue suite à la voie de fait commise en novembre 2012 et dont elle ne demande du reste réparation qu'en octobre 2014, pas plus qu'elle ne démontre que le départ d'un de ses salariés trouve son origine dans l'empêchement d'accéder à la dite cour.

Elle sera déboutée de sa demande de provision qui se heurte à contestation sérieuse.

Il serait toutefois inéquitable de laisser à la charge de ██████ ses frais non recouvrables.

En revanche il n'apparaît pas inéquitable de laisser ces frais à la charge de la SCI ██████ comme des époux ██████ et du SDC qui succombent dans leurs prétentions.

PAR CES MOTIFS,

ORDONNONS la jonction des procédures enregistrées sous les n°s 14/2731 et 14/3009,

CONDAMNONS Monsieur ██████ en sa qualité de syndic bénévole de la copropriété de l'immeuble sis ██████ à MEUDON à déposer la planche

empêchant [redacted] d'accéder à la cour commune et ce dans un délai de 15 jours suivant la signification de la présente ordonnance,

LE CONDAMNONS également sous le même délai à réparer le câble électrique qu'il a sectionné,

DISONS que passé ce délai, la réalisation de ces travaux de remise en état sera affectée d'une astreinte de 250 € par jour de retard pendant 15 jours,

NOUS RÉSERVONS la liquidation de cette astreinte,

AUTORISONS [redacted], à l'issue du délai imparti à Monsieur [redacted] en sa qualité de syndic bénévole de la copropriété de l'immeuble sis à MEUDON pour exécuter les travaux, s'il n'y a pas procédé, à procéder elle-même à ces travaux,

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande de provision formée par [redacted]

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande de remise en état des lieux formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [redacted] à MEUDON représenté par son syndic Monsieur [redacted], Monsieur [redacted] et Mme [redacted]

DÉBOUTONS le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [redacted] à MEUDON représenté par son syndic Monsieur [redacted], Monsieur [redacted] et Mme [redacted] et la SCI [redacted] de leurs demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS Monsieur [redacted] en sa qualité de syndic bénévole de la copropriété de l'immeuble sis [redacted] à MEUDON à payer à [redacted] la somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

LAISSONS à chacune des parties la charge de ses dépens.

FAIT A NANTERRE, le 11 Décembre 2014.

LE GREFFIER,

Pierrette COLL, Greffier Référé

LE PRÉSIDENT.

Elizabeth POLLE SEJANEUICH, 1ère 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 11.12.14
Le Greffier en Chef

5 ~~AR~~