

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 19 Mars 2015

N°R.G. : 15/00670

N° : 15/707

Synd. de copropriétaires

92160 ANTONY pris en la
personne de son syndic,

c/

DEMANDERESSE

Syndicat des copropriétaires
92160 ANTONY pris en la personne de son syndic,

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

DÉFENDEUR

92160 ANTONY

non comparant

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

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

Greffier : Farrah CHAAR, Greffier

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance réputée
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 12 mars 2015, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

Selon acte en date 27 février 2015, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] représenté par son syndic [REDACTED] a fait citer [REDACTED] devant la juridiction des référés de céans aux fins de liquider l'astreinte prononcée à son encontre selon ordonnance en date du 23 février 2012 à la somme de 143 000 € arrêtée au 5 février 2015, dire qu'il restera tenu au paiement d'une astreinte de 200 € par jour de retard du 6 février 2015 jusqu'à complète réalisation des travaux, autoriser le SDC à pénétrer dans son appartement pour y faire réaliser, par tous entrepreneurs de son choix, les travaux de remise en état ordonnés par l'ordonnance de référé du 23 février 2012, en ses lieux et place avec le concours d'un huissier si nécessaire, la force publique et un serrurier, condamner enfin [REDACTED] au paiement de la somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Le SDC fait en effet valoir que malgré le prononcé de l'astreinte et liquidation de celle-ci selon ordonnance du 21 février 2013, [REDACTED] n'a pas réalisé les travaux auxquels il avait été condamné.

Bien que régulièrement assigné à l'Etude, [REDACTED] ne comparait pas.

MOTIVATION.

Conformément à l'article l 131-4 du code des procédures civiles d'exécution, le montant de l'astreinte provisoire est liquidée en tenant compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter.

Elle est supprimée en tout ou en partie s'il est établi que l'inexécution ou le retard dans l'exécution de l'injonction du juge provient, en tout ou en partie d'une cause étrangère.

En l'espèce, il résulte d'une ordonnance du 23 février 2012, signifiée à [REDACTED] le 23 avril 2012, que celui-ci devait:

- * retirer la structure en bois servant de paravent sur son balcon, ainsi que son antenne parabolique,
- * remettre en état les gaines de cheminée,
- * remettre aux normes le conduit d'évacuation desservant la boulangerie exploitée par [REDACTED],
- * permettre à [REDACTED] d'intervenir ensuite sur son balcon pour réaliser la peinture des gardes-corps et du sol, à première demande du syndic, le tout sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter d'un délai de 45 jours après la signification de l'ordonnance, outre 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Selon ordonnance en date du 5 février 2013, l'astreinte a été liquidée à la somme de 23 300 euros, arrêtée au 29 janvier 2013 et une nouvelle astreinte a été prononcée à la charge de [REDACTED], à hauteur de 200 €, faute pour lui d'exécuter l'injonction mise à sa charge dans l'ordonnance du 23 février 2012.

Par ailleurs, conformément à la demande du SDC, une expertise a été ordonnée pour établir la nature et le coût des travaux à entreprendre dans l'hypothèse où [REDACTED] n'exécuterait pas ses obligations, enfin aux fins d'évaluer les préjudices subis par les agissements de [REDACTED].

Cette ordonnance a été signifiée à [REDACTED] le 21 février 2013.

Le rapport d'expertise a été déposé le 15 avril 2014.

Ce rapport retient la responsabilité de [REDACTED] dans les désordres aux parties communes par les travaux qu'il a entrepris sans autorisation, notamment en supprimant deux ventilations primaires qui devaient traverser son appartement, en installant sur son balcon une structure en bois sur le plancher du balcon et en posant sur la façade une antenne parabolique, l'expert a chiffré le coût des travaux de remise en état à la somme de 14 738,03 € TTC et leur durée d'exécution à 3 semaines. Le préjudice matériel a été chiffré par l'expert à la somme de 6567,81 € TTC.

Le SDC indique donc qu'il va assigner au fond [REDACTED] pour lui demander le paiement

de ces travaux mais que d'ores et déjà, il souhaite être autorisé à effectuer les travaux en ses lieu et place.

Il demande par ailleurs la liquidation de l'astreinte mais également une nouvelle astreinte courant jusqu'à la réalisation des travaux.

L'astreinte ayant été liquidée à la somme de 23 300 € par l'ordonnance du 5 février 2013 signifiée le 21 février 2013, qui a arrêté celle prononcée le 23 février 2012 jusqu'au 29 janvier 2013 et a ensuite prononcé une nouvelle astreinte de 200 € par jour de retard, il convient de liquider cette nouvelle astreinte à un montant de 20 000 € arrêté au 5 février 2015.

Par ailleurs, il convient d'autoriser le SDC à pénétrer dans l'appartement de [REDACTED] pour y faire procéder aux travaux par une entreprise de son choix, de sorte qu'il n'apparaît pas nécessaire de prononcer une nouvelle astreinte à compter du 6 février 2015 et jusqu'à réalisation des travaux.

Il serait inéquitable de laisser au SDC la charge de ses frais non recouvrables

PAR CES MOTIFS.

Vu l'ordonnance du 21 février 2012,
Vu l'ordonnance du 5 février 2013,

LIQUIDONS l'astreinte prononcée par l'ordonnance du 5 février 2013 à la somme de 20 000€ arrêtée au 5 février 2015,

DISONS n'y avoir lieu à nouvelle astreinte à compter du 6 février 2015 et jusqu'à réalisation des travaux,

AUTORISONS le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] à ANTONY représenté par son syndic [REDACTED] à pénétrer dans l'appartement de [REDACTED] afin d'y faire procéder, par tous entrepreneurs de son choix, aux travaux de remise en état ordonnée par l'ordonnance de référé du 23 février 2012, en ses lieu et place.

AUTORISONS le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] à ANTONY représenté par son syndic [REDACTED] à s'adjoindre le concours d'un huissier de son choix pour procéder, en cas de besoin à l'ouverture de la porte de l'appartement de [REDACTED], afin de procéder ou faire procéder aux dits travaux,

DISONS que l'huissier pourra procéder à l'ouverture de l'appartement de [REDACTED], au besoin, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,

DISONS que, dans cette hypothèse, [REDACTED] devra être sommé par acte d'huissier 8 jours à l'avance de laisser l'accès à son appartement,

CONDAMNONS [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [REDACTED] représenté par son syndic [REDACTED] la somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

LE CONDAMNONS aux dépens.

FAIT A NANTERRE, le 19 Mars 2015.

LE GREFFIER,



Farrah CHAAR, Greffier



EN CONSÉQUENCE
NANTERRE le 19/03/15
Le Greffier en Chef

pl



3

LE PRÉSIDENT,



Elizabeth POLLE SEYDANEVICH,ère Vice-Présidente