

2012152

DOSSIER N° : N° RG 19/09932 - N° Portalis DB3R-W-B7D-VINX
AFFAIRE : Syndic. de copro. DE L'IMMEUBLE DE SIS 15 RUE EDOUARD
ROUGEAUX - 92370 CHAVILLE

Minute n° :

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

LE JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT DU 06 DECEMBRE 2019

COMPOSITION DU TRIBUNAL

DEMANDERESSE

Syndic. de copro. DE L'IMMEUBLE SIS 15 RUE EDOUARD ROUGEAUX
- 92370 CHAVILLE

domiciliée : chez SAS NEXITY LAMY
19 rue de Vienne
TSA 10034
75801 PARIS CEDEX 8

représentée par Me Anne-marie MASSON, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : R091

DEFENDERESSE

comparante en personne

Le Tribunal après avoir entendu les parties et/ou leurs avocats en leurs conclusions à l'audience du 24 Octobre 2019 a mis l'affaire en délibéré et indiqué que le jugement serait rendu le 06 Décembre 2019, par mise à disposition au Greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 6 novembre 2014, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville (Hauts de Seine) a fait assigner

en tant que copropriétaire titulaire du lot n°5 afin de voir au visa des articles 9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- dire que M. [REDACTED] a annexé les parties communes de l'immeuble par l'édification d'un bâtiment sur le jardin attenant au pavillon B et par la surélévation de son lot sans l'accord de l'assemblée générale,
- condamner M. [REDACTED] à lui restituer les parties communes illégalement annexées,
- ordonner la remise en état et la démolition des constructions illicites,
- condamner M. [REDACTED] à lui payer la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts,
- condamner M. [REDACTED] à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire.

Par jugement du 22 septembre 2016, le tribunal de grande instance de Nanterre a principalement débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville de ses demandes.

Par arrêt du 13 février 2019, la cour d'appel de Versailles a :

- déclaré irrecevables les conclusions du 20 octobre 2018 de M. [REDACTED], (sauf en son paragraphe B) intitulé "Sur la clause litigieuse" figurant en pages 7 à 9,
- infirmé le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes et l'a condamné aux dépens,
Statuant à nouveau de ces chefs et y ajoutant,
- déclaré non écrite la clause du règlement de copropriété de l'immeuble situé 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville selon laquelle : "Dès maintenant le propriétaire ou l'attributaire du cinquième lot est autorisé à effectuer tous travaux nécessaires et toutes édifications qu'il jugera utiles sur les parties déjà construites ou sur la partie de jardin figurant au plan ci-annexé sous réserve de se conformer aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur, sans toutefois que les constructions qu'il pourra faire édifier dans la partie de jardin réservée à cet effet ne puisse excéder la hauteur d'un rez de chaussée courant",
- condamné M. [REDACTED] à restituer au syndicat des copropriétaires les parties communes irrégulièrement annexées, par l'édification entre 1994 et 1996 du bâtiment sur le jardin attenant au pavillon B tel qu'il figure sur le plan cadastral (pièce n° 9 du syndicat des copropriétaires) et par la surélévation du pavillon B, et à les remettre dans leur état initial,
- dit que les travaux de remise en état seront à la charge de M. [REDACTED] et qu'ils seront effectués sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande d'astreinte,
- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts,
- dit n'y avoir lieu à faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté les parties de toute autre demande,
- laissé les entiers dépens à la charge de M. [REDACTED]

L'arrêt a été signifié à le 28 février 2019.

Par acte d'huissier du 12 septembre 2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville a fait citer devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Nanterre.

L'affaire a été appelée à l'audience tenue le 24 octobre 2019. le Syndicat des Copropriétaires étant représenté par son conseil et étant présente.

Pour sa part, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance aux fins d'obtenir de :

- recevoir le Syndicat des Copropriétaires dans ses demandes,
- assortir l'arrêt de la cour d'appel de Versailles rendu le 13 février 2019 condamnant à restituer les parties communes annexées au Syndicat des Copropriétaires d'une astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la présente décision,
- assortir l'arrêt de la cour d'appel de Versailles rendu le 13 février 2019 ordonnance la remise en état des parties communes du Syndicat des Copropriétaires d'une astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la présente décision,
- condamner payer au Syndicat des Copropriétaires la somme de 10.000€ à titre de dommages et intérêts,
- condamner au paiement des dépens et à verser au Syndicat des Copropriétaires la somme de 4.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, le Syndicat des Copropriétaires y expose qu'il est démontré qu'il a procédé à deux annexions de parties communes en construisant un bâtiment dans le jardin du bâtiment B et en sur-élevant son lot, s'appropriant ainsi un droit accessoire à une partie commune ; que le Syndicat des Copropriétaires n'est pas en mesure d'exécuter la décision de la cour d'appel dépourvue de force contraignante ; que le prononcé d'une astreinte s'avère nécessaire et indispensable. le Syndicat des Copropriétaires n'ayant pas réussi à trouver un accord avec

Le Syndicat des Copropriétaires ajoute que le refus d'exécuter de qui a connaissance de la décision de la cour d'appel, est à l'origine lui-même ou préjudice du syndicat qui a été contraint de saisir le juge ; que fait un usage abusif de droits à construire au détriment de la copropriété ; qu'elle a agrandi ses parties privatives sans que la répartition des charges communes ne soit modifiée ; qu'elle a donc de fait bénéficié d'une minoration de ses charges de copropriété, ce qui est préjudiciable à l'ensemble des autres copropriétaires.

De son côté, a sollicité un délai de trois mois pour pouvoir s'organiser avant de faire courir l'astreinte.

confirme qu'elle n'a pas procédé à la démolition du bâti qui correspond à une pièce à vivre d'environ 28 m² et qui est aujourd'hui à usage de salon ; qu'une véranda est également construite sur le jardin ; qu'elle ne sait absolument pas comment effectuer ces démolitions.

ajoute qu'elle considère que cette situation est très injuste et qu'elle va prévenir la presse et les réseaux sociaux.

A l'issue de l'audience, l'affaire a été mise en délibéré au 06 décembre 2019 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de prononcé d'une astreinte

Aux termes de l'article L131-1 alinéa 2, le juge de l'exécution peut assortir d'une astreinte une décision rendue par un autre juge si les circonstances en font apparaître la nécessité.

est copropriétaire du lot 5 dans l'immeuble situé 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville.

Il ressort des pièces de la décision de la cour d'appel de Versailles rendue le 13 février 2019 que *“ que le propriétaire du lot n° 5 a procédé, au plus tard en 1954, à une première extension de son habitation en faisant édifier un bâtiment attenant au pavillon qui constituait son lot, sur le jardin dont il a la jouissance privative”*.

L'arrêt précise ensuite que *“ a également, entre 1994 et 1996, fait édifier sur ce jardin à jouissance privative un second bâtiment et, fait surélever le pavillon initial ; que ce sont ces travaux dont le syndicat des copropriétaires demande la démolition en arguant qu'ils constituent des annexions illégales de parties communes”*.

La cour a alors enjoint la démolition de la seconde construction sur le jardin à usage privatif et la sur-élévation du pavillon B sans astreinte, estimant que le Syndicat des Copropriétaires *“ a laissé s'installer dans une croyance erronée au sujet de la validité de la clause lui permettant de procéder à des travaux sur son lot et le jardin commun dont elle avait la jouissance privative et que, si l'action du syndicat est recevable et fondée, a procédé aux travaux litigieux en toute bonne foi depuis plus de vingt ans”*.

A ce jour, cette décision est définitive et il n'est pas contesté qu'a pas procédé à la démolition ordonnée ni à la remise en état des lieux.

A l'audience, n'a pas donné d'information précise sur le calendrier de travaux à venir et a semblé dubitative sur la réalisation même de ces travaux.

Il convient donc de faire droit à la demande du Syndicat des Copropriétaires pour faire exécuter l'injonction judiciaire et d'assortir la condamnation de la cour d'appel d'une astreinte selon les modalités précisées en fin de décision, l'astreinte étant ramenée à 100€ par jour pour la condamnation prononcée dans son intégralité.

Enfin, au vu du contexte décrit par la cour, il y a lieu de faire également droit à la demande de délai formée par [redacted] pour qu'elle puisse organiser la démolition et la remise en état à ses frais, et ce sous le contrôle de l'architecte du Syndicat des Copropriétaires comme indiqué en page 8 de l'arrêt.

Sur la demande de dommages et intérêts

Le Syndicat des Copropriétaires fonde toute sur argumentation sur le préjudice résultant de la prise de possession des lieux par [redacted] ce qui a déjà fait l'objet d'un débat devant la cour d'appel qui a d'ailleurs débouté le Syndicat des Copropriétaires de sa demande.

Pas davantage le fait que [redacted] ait pu bénéficier d'une minoration éventuelle des charges n'a un lien direct avec l'injonction judiciaire de démolition et remise en état.

Enfin, le Syndicat des Copropriétaires ne démontre pas l'existence d'un préjudice qu'il aurait subi du fait tant de la violation de l'interdiction judiciaire que de la nécessité d'introduire la présente instance aux fins d'obtenir le prononcé d'une astreinte.

En conséquence il convient de le débouter de la demande indemnitaire ici formée.

Sur les autres demandes

[redacted] qui succombe, supportera les dépens de la présente instance.

Il serait inéquitable de laisser à la charge du Syndicat des Copropriétaires tout ou partie des frais irrépétibles qu'il a dû exposer pour assurer la défense de ses droits et il y a donc lieu de condamner [redacted] à lui verser la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, par jugement mis à la disposition du public par le greffe, contradictoire et en premier ressort,

ASSORTIT d'une astreinte l'injonction prononcée par arrêt du 13 février 2019 de la cour d'appel de Versailles :

“Condamne [redacted] à restituer au syndicat des copropriétaires les parties communes irrégulièrement annexées, par l'édification entre 1994 et 1996 du bâtiment sur le jardin attenant au pavillon B tel qu'il figure sur le plan cadastral (pièce n° 9 du syndicat des copropriétaires) et par la surélévation du pavillon B, et à les remettre dans leur état initial,

Dit que les travaux de remise en état seront à la charge a [redacted] et qu'ils seront effectués sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble”,

FIXE à 100 euros par jour, à compter d'un délai de trois mois après la signification de la présente décision, le montant de l'astreinte et ce durant six mois,

RAPPELLE que la démolition des constructions illicites induites par la remise en état sera faite aux frais de [redacted] sous le contrôle de l'architecte du syndicat des copropriétaires,

REJETTE la demande de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville,

CONDAMNE [redacted] aux dépens,

CONDAMNE [redacted] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville (Hauts de Seine) la somme de 1.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

Le Greffier

Le Juge de l'Exécution

