

2012-152-01

DOSSIER N° : N° RG 20/05474 - N° Portalis DB3R-W-B7E-V4IN
AFFAIRE : Syndic. de copro. 15 RUE EDOUARD ROUGEAUX

Minute n°

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

LE JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT DU 17 DECEMBRE 2020

COMPOSITION DU TRIBUNAL



DEMANDERESSE

Syndicat des copropriétaires 15 RUE EDOUARD ROUGEAUX
15 RUE EDOUARD ROUGEAUX
92370 CHAVILLE

*représentée par Maître Anne-marie MASSON de l'ASSOCIATION GOLDBERG
MASSON, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : R091*

DEFENDERESSE



non comparante ni représentée

Le Tribunal après avoir entendu les parties et/ou leurs avocats en leurs conclusions à l'audience du 12 Novembre 2020 a mis l'affaire en délibéré et indiqué que le jugement serait rendu le 17 Décembre 2020, par mise à disposition au Greffe.

EXPOSE DU LITIGE

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

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

afin de voir au visa des articles 9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- dire que 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 à lui restituer les parties communes illégalement annexées,
- ordonner la remise en état et la démolition des constructions illicites,
- condamner à lui payer la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts,
- condamner 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 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",
- condamner 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 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

L'arrêt a été signifié :

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.

Par jugement du 06 décembre 2019, le juge de l'exécution a :
- assortit d'une astreinte l'injonction prononcée par arrêt du 13 février 2019 de la cour d'appel de Versailles :

“*Condamne 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 et qu'ils seront effectués sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble”,

- fixé 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,
- rappelé que la démolition des constructions illicites induites par la remise en état sera faite aux frais de sous le contrôle de l'architecte du syndicat des copropriétaires,
- Rejeté la demande de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville,
- condamné aux dépens,
- condamné 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,
- rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

Par acte d'huissier du 15 juillet 2020, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville (Hauts de Seine) a assigné devant le juge de l'exécution pour obtenir de :

- recevoir le Syndicat des Copropriétaires dans ses demandes,
- ordonner la liquidation de l'astreinte fixée par le jugement du 06 décembre 2016,
- condamner à payer 7.600€ au Syndicat des copropriétaires à ce titre,
- condamner à 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.

L'affaire a été appelée à l'audience tenue le 12 novembre 2020, seul le Syndicat des Copropriétaires étant représenté par son conseil.

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 complété à l'audience pour actualiser la demande au titre de la liquidation de l'astreinte à la somme de 13.500€ .

À son soutien de ses prétentions, le Syndicat des Copropriétaires expose que n'a pas daigné se conformer aux obligations qui sont les siennes aux fins de remise en état de l'ouvrage en dépit de la demande de délai formulée à l'audience et accordée par jugement du 09 décembre 2019 ; que l'astreinte a commencé à courir à l'expiration du délai de trois mois à compter de la signification du jugement intervenue le 07 janvier 2020, soit le 07 avril 2020.

Le Syndicat des copropriétaires ajoute que le refus d'exécution est à l'origine lui-même d'un préjudice puisqu' occupe les parties communes sans contreparties financières et qu'elle a fait un usage abusif de droits à construire au détriment de la copropriété; que par ailleurs agrandi ses parties privatives sans que la répartition des charges communes ne soit modifiée, et ce depuis plus de 10 ans.

De son côté bien que régulièrement assigné n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

A l'issue de l'audience, l'affaire a été mise en délibéré au 17 décembre 2020 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les conséquences de la non comparution de la défenderesse

L'article 472 du code de procédure civile dispose que si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Par ailleurs, selon les dispositions de l'article 16 du code de procédure civile, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il s'en déduit qu'en matière de procédure orale, toute demande nouvelle présentée à l'audience en l'absence du défendeur et qui n'a pas été préalablement notifiée à ce dernier n'est pas recevable.

Dès lors, il ne sera pas fait droit à la demande de réactualisation du Syndicat des copropriétaires lors des débats, la mention " mémoire" sur son acte introductif d'instance n'étant pas suffisamment explicite pour comprenne à la lecture du "par ces motifs" de l'assignation que la condamnation pouvait être réactualisée à l'audience par le Syndicat des copropriétaires.

En conséquence, il sera procédé à l'examen de la demande de liquidation de l'astreinte entre le 07 avril 2020 et le 22 juin 2020 conformément aux demandes du Syndicat des copropriétaires dans son acte introductif d'instance.

Sur la demande de liquidation de l'astreinte

Aux termes de l'article L.131- 4 alinéa 1er du code des procédures civiles d'exécution, l'astreinte est en principe liquidée par le juge de l'exécution qui "tient compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter". Ainsi, l'astreinte est une menace de condamnation pécuniaire virtuelle qui ne se concrétise qu'en cas d'inexécution ou d'exécution tardive d'une décision de justice exécutoire puisque sa finalité est précisément d'obtenir l'exécution de cette décision.

Conformément à l'article R. 131-1 du code des procédures civiles d'exécution, l'astreinte prend effet à la date fixée par le juge, laquelle ne peut pas être antérieure au jour où la décision portant obligation est devenue exécutoire.

Toutefois, aux termes de l'article 1 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, *"I. Les dispositions du présent titre sont applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus."*

L'article 4 de ce même texte prévoit que *"Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er."*

Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée."

La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période."

Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er."

Au cas présent, il a été fait injonction judiciaire le 06 décembre 2019 à [redacted] de 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 et par la surélévation du pavillon B, et à les remettre dans leur état initial.

Ce jugement a été signifié le 07 janvier 2020 à [redacted] de sorte que l'astreinte a commencé à courir le 07 avril 2020, le Syndicat des copropriétaires sollicitant sa liquidation à la date arrêtée du 22 juin 2020 en application de son acte introductif d'instance.

Toutefois, dans le cadre de la crise sanitaire et en application de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, le délai débutant avant le 23 juin 2020 et dont le terme expire après le 23 juin 2020 pour une obligation de faire est prorogée d'une durée égale au temps écoulé entre le 12 mars et le 23 juin 2020.

Il s'ensuit que le Syndicat des copropriétaires, dont le bien fondé de la demande n'est pas contestée puisqu' [redacted] ne justifie pas avoir procédé à la remise dans l'état initial des parties communes, ne peut solliciter la liquidation de l'astreinte entre le 07 avril et le 22 juin 2020 alors que la date à laquelle l'astreinte prend cours est reportée après le 23 juin 2020.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville sera débouté de sa demande de liquidation d'astreinte pour la période considérée.

Sur la demande de dommages et intérêts

Il a déjà été indiqué dans la précédente décision que le “*Syndicat des Copropriétaires fonde toute sur arumentation sur le préjudice résultant de la prise de possession des lieux pas e 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*” et que “*Pas davantage le fait que ait pu bénéficier d’une minoration éventuelle des charges n’a un lien direct avec l’injonction judiciaire de démolition et remise en état.*”.

Pour les mêmes motifs que précédemment, il ne sera pas fait droit à la demande indemnitaire ici formée.

Sur les autres demandes

L’issue du litige conduit à laisser à la charge du Syndicat des copropriétaires les dépens et de le débouter de sa demande au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l’exécution, statuant publiquement par mise à disposition du public au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l’immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville (Hauts de Seine) de l’ensemble de ses demandes,

LAISSE les dépens à la charge du syndicat des copropriétaires de l’immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville (Hauts de Seine),

RAPPELLE que les décisions du juge de l’exécution bénéficient de l’exécution provisoire de droit.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L’EXÉCUTION