TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS

■

N° RG 24/52645 - N° Portalis 352J-W-B7I-C4PIO

N° : 4-CH

Assignation du :
05 Avril 2024

[1]

[1] 1 Copie exécutoire
délivrée le:

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 16 août 2024

par Cristina APETROAIE, Juge au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de Célia HADBOUN, Greffière.
DEMANDERESSE

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 5] pris en la personne de son syndic, le cabinet MAZET-ENGERAND ET GARDI
[Adresse 3]
[Localité 4]

représentée par Maître Franck FISCHER, avocat au barreau de PARIS - #G0750

DEFENDERESSE

Madame [T] [O]
[Adresse 1]
[Localité 6]

non représentée

DÉBATS

A l'audience du 14 Juin 2024, tenue publiquement, présidée par Cristina APETROAIE, Juge, assistée de Célia HADBOUN, Greffière,

Nous, Président,

Après avoir entendu les conseils des parties,

EXPOSE DU LITIGE
Madame [T] [O], épouse [R], est propriétaire au sein de l'immeuble du [Adresse 5] des lots n°114 et 159, constitués d'un appartement aux 3ème et 4ème étage du bâtiment B, une terrasse affectée à sa jouissance exclusive et un emplacement de parking au rez-de-chaussée. Cet immeuble est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Les clauses particulières du règlement de copropriété de l'immeuble du 20 avril 1989 indiquent : « (...) Le propriétaire du lot 159, situé au 4ème étage (bas + haut) assurera seul l'entretien de la terrasse 3 et ce, jusqu'à la couche de protection de l'étanchéité. (...) ».
Exposant que des infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la terrasse dont Madame [O] a la jouissance exclusive causent des désordres dans les appartements situés en dessous, que l'assemblée générale des copropriétaires a alors voté des travaux d'étanchéité sur la terrasse et que Madame [O] refuse l'accès à l'entreprise en charge des travaux, le syndic de l'immeuble, le cabinet MAZET-ENGERAND et GARDY, l'a mise en demeure d'avoir à accorder l'accès à la terrasse les 4 janvier et 24 janvier 2024 pour permettre les travaux, par lettres recommandées avec accusé de réception des 15 décembre et 27 décembre 2023.
C'est dans ce contexte que par exploit du 5 avril 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 5] (ci-après « le syndicat des copropriétaires »), représenté par son syndic en exercice le cabinet MAZET-ENGERAND et GARDY, a fait citer Madame [O] devant le président du tribunal judiciaire de Paris, statuant en référé, aux fins de voir, au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile, 25b de la loi du 10 juillet 1965 :
« DECLARER le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 5] pris en la personne de son syndic en exercice, le cabinet MAZET-ENGERAND et GARDI recevable et bien fondé en ses demandes ;
ORDONNER à Madame [T] [O] – sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter du 8e jour suivant la signification de l'ordonnance à intervenir – de donner accès à son lot et particulièrement la terrasse qui est une partie commune à jouissance exclusive à la société EPEL, le société RODRIGUES et à l'architecte de l'immeuble aux fins de réaliser les travaux d'étanchéité de cette terrasse, en faisant retirer en tant que de besoin les pots et autres planches et/ou arbustes qui pourraient gêner la réalisation de ces travaux.
SE RESERVER la faculté de liquider l'astreinte prononcée dans l'ordonnance à intervenir ;
CONDAMNER Madame [T] [O] en tous dépens outre paiement au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 5] pris en la personne de son syndic en exercice, le cabinet MAZET-ENGERAND et GARDI de la somme de 3.500 € au titre de l'article 700 du CPC ;
RAPPELER que l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir est de plein droit. ».
L'affaire a été appelée à l'audience du 14 juin 2024.
A l'audience, le requérant, représenté, maintient ses prétentions.

La défenderesse n'a pas constitué avocat.
Conformément aux dispositions des articles 455 et 446-1 du code de procédure civile, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens, il est renvoyé à l'acte introductif d'instance et aux notes d'audience.

MOTIFS
Sur l'absence de constitution de la défenderesse
Assignée à l'étude et conformément aux dispositions de l'article 659 du code de procédure civile, Madame [O] n'a pas constitué avocat et n'a pas comparu. L'ordonnance sera en conséquence réputée contradictoire en application de l'article 473 du code de procédure civile.
Conformément aux dispositions de l'article 472 du même code, si le défendeur ne comparaît 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.
Sur les demandes principales
Le requérant fonde ses prétentions sur les dispositions de l'article 835, alinéa 1er du code de procédure civile.
Aux termes de l'article 835 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.

L'existence d'une contestation sérieuse est indifférente à l'application de ces dispositions.

Le trouble manifestement illicite s'entend de toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit.

Il appartient au requérant de démontrer l'existence d'une illicéité du trouble et son caractère manifeste.

Le dommage imminent s'entend du dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer.

Il s'ensuit, pour que la mesure sollicitée soit prononcée, qu'il doit nécessairement être constaté à la date à laquelle le juge statue et, avec l'évidence qui s'impose à la juridiction des référés, l'imminence d'un dommage. Un dommage purement éventuel ne saurait donc être retenu pour fonder l'intervention du juge des référés. La constatation de l'imminence du dommage suffit à caractériser l'urgence afin d'en éviter les effets.

Il est rappelé qu'un dommage n'est subi que par la méconnaissance d'un droit. Un dommage n'est, en effet, pas susceptible d'être prévenu en référé s'il est légitime. Ainsi, le dommage imminent suppose une illicéité, ou tout au moins, du fait de l'urgence inhérente à l'imminence, qu'il apparaisse comme potentiellement illicite.

Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Cette disposition suppose qu'en cas de travaux urgents, les copropriétaires ne peuvent s'opposer à leur exécution au sein de leurs lots.

Le syndic a une mission de conservation et d'entretien de l'immeuble. Ainsi l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndic est chargé, notamment, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, en respectant toutefois la procédure prévue à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

Il résulte de ces dispositions que tout copropriétaire doit laisser au syndic un libre accès à son lot d'une part pour que des interventions sur les parties communes situées dans son lot puissent être réalisées, d'autre part dans l'hypothèse d'un dysfonctionnement ou d'un défaut d'entretien de ses parties privatives mettant en péril, notamment, la pérennité et la solidité des parties communes.

Enfin, la deuxième partie, chapitre I, h) du règlement de copropriété prévoit : « Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux « parties communes » quelle qu'en soit la durée et, si besoin, livrer accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux ».

Le syndicat des copropriétaires expose que le refus de Madame [O] de laisser l'accès à la terrasse à la société EPEL et la SARL RODRIGUES pour y faire réaliser des travaux d'étanchéité afin de pallier aux infiltrations constitue un trouble

manifestement illicite et est de nature à entraîner un dommage imminent puisque les infiltrations s'aggravent.

En l'espèce, quatre attestations de copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 5] sont produites :
La première attestation fait état de ce que durant deux orages les 4 et 28 juillet 2023, des fuites en provenance de la terrasse du dessus dont Madame [O] a la jouissance exclusive, sont intervenues dans leurs appartements, causant des décollements de peinture et des craquelures sur les murs, comme illustrées par quatre photos jointes ;La deuxième attestation indique que les 4 et 28 juillet, à la suite d'orages, de l'eau « en quantité importante » s'est écoulée par « le conduit de la VMC » ;La troisième attestation décrit deux fuites d'eau « au niveau de la VMC dans la cuisine » ;La dernière attestation indique que lors de deux orages, des fuites d'eau provenant de la VMC sont apparues et une photo jointe représente un déversement d'eau qui provient du plafond.
Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 23 mars 2023 que la majorité des copropriétaires a voté des travaux d'étanchéité dans la copropriété et qu'ils ont retenu la candidature de la société EPEL pour réaliser les travaux.

Selon devis n°2022-10-2568, la société EPEL a fixé les travaux suivants : « (...) Campagne de sondage sur terrasse (...) Démolition de la protection lourde par chape de ciment ou carrelages collés sur chape, assèchement du complexe. Dégagement des terres végétales et de la couche drainante (...) Découpe de l'étanchéité pour accès au complexe isolant ou au support et vérification de la présence ou non d'eau sous l'étanchéité (...) Réfection de la partie sondée par double membrane de bitume élastomère (...) renfort des joints au fer
Réfection de la protection lourde en parties courantes ou des enduits (...) ».

Selon un autre devis n°23/119, la SARL RODRIGUES fixe les travaux suivants : « Raccordement de la descente EP en PVC jusqu'au regard, pour limiter le surplus d'eau dans la terrasse.
Fourniture et pose de 4ml de tuyau PVC de 100 comprenant tous les raccords de liaison (...) ».

Le syndic a, par deux lettres recommandées avec accusé de réception des 15 et 27 décembre 2023, mis en demeure Madame [O] d'avoir à laisser l'accès à sa terrasse à la société CARLOS RODRIGUES le 4 janvier 2024 à 9h ; à la société EPEL le 27 janvier 2024 à 9h.

Par courrier électronique du 4 janvier 2024, la SARL RODRIGUES a pourtant indiqué au syndic de l'immeuble du [Adresse 5] qu'ils n'avaient pas pu procéder aux travaux sur la terrasse, du fait de l'absence du propriétaire.

Par un autre courrier électronique du 1er février 2024, la société EPEL indiquait au syndic qu'ils n'avaient pas eu accès à l'appartement de Madame [O] et n'avaient donc pu réaliser les sondages prévus.

Il ressort ainsi des éléments qui précèdent que les différents témoignages de copropriétaires voisins déplorant des fuites d'eau dans leurs appartements ne sont pas suffisants pour établir avec l'évidence requise en référé que les fuites proviennent de la terrasse de Madame [O].

En revanche, il est établi que malgré le sondage et les travaux d'étanchéité prévus sur la terrasse de Madame [O], entrant dans l'entretien des parties communes auquel doit veiller le syndic et votés régulièrement en assemblée générale des copropriétaires, la défenderesse n'a pas donné accès à son appartement et à la terrasse. Elle est, pour cette raison, à l'origine d'un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser dans les conditions prévues par le dispositif.

Le principe d'une astreinte sera admis, dans les conditions précisées au dispositif, afin de s'assurer de la bonne exécution de cette mesure.

Sur les demandes accessoires

Succombant, Madame [T] [O], épouse [R], sera condamnée aux dépens et à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 5], représenté par son syndic en exercice le cabinet MAZET-ENGERAND et GARDY, la somme de 2.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS
Statuant par mise à disposition au greffe, après débats en audience publique, par ordonnance contradictoire et en premier ressort :

Enjoignons Madame [T] [O], épouse [R], d'autoriser le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 5], représenté par son syndic en exercice le cabinet MAZET-ENGERAND et GARDY, la société EPEL, la société RODRIGUES et l'architecte de l'immeuble à pénétrer dans son appartement et accéder à la terrasse (lot n°159) situé dans l'immeuble du [Adresse 2] à [Localité 7], après réquisition du syndic de l'immeuble, effectuée par lettre recommandée, fixant une date d'intervention, envoyée au moins 15 jours avant la date de l'intervention, pour faire réaliser les travaux d'étanchéité nécessaires sur la terrasse, en retirant en tant que de besoin les pots et plantes qui pourraient compromettre la réalisation de ces travaux ;

Assortissons cette condamnation d'une astreinte de 100 euros par refus constaté, qui courra pour une durée de trois mois, passé un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente décision ;
Disons n'y avoir lieu de se réserver la liquidation de l'astreinte ;
Condamnons Madame [T] [O], épouse [R] aux dépens et à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 5], représenté par son syndic en exercice le cabinet MAZET-ENGERAND et GARDY la somme de 2.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
Disons n'y avoir lieu à référé sur le surplus des demandes ;
Rappelons que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Fait à Paris le 16 août 2024

La Greffière, La Présidente,

Célia HADBOUN Cristina APETROAIE

Décision préparée avec le concours de [L] [M], juriste-asssitante.