DOSSIER N° : N° RG 24/09775 - N° Portalis DB3R-W-B7I-Z4GR
AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1] à [Localité 9] / [X] [Z], [U] [S] épouse [Z]

Minute n°

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

LE JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT DU 22 MAI 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Clément DELSOL

GREFFIER : Marie-Christine YATIM

DEMANDERESSE

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1] à [Adresse 8])
représenté par son Syndic la Société FONCIA AGENCE CENTRALE
[Adresse 4]
[Localité 5]

représentée par Me René-Louis PETRELLI, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C1160

DEFENDEURS

Monsieur [X] [Z]
[Adresse 1]
[Localité 5]

comparant et assisté par Maître François MEVEL de l'AARPI TOURON-MONCALM ASSOCIES, avocats au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : PN519

Madame [U] [S] épouse [Z]
[Adresse 1]
[Localité 5]

représentée par Maître François MEVEL de l'AARPI TOURON-MONCALM ASSOCIES, avocats au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : PN519

Le Tribunal après avoir entendu les parties et/ou leurs avocats en leurs conclusions à l'audience du 10 Avril 2025 a mis l'affaire en délibéré et indiqué que le jugement serait rendu le 22 Mai 2025, par mise à disposition au Greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Par actes de commissaire de justice délivrés le 11 octobre 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à [Adresse 7] a fait citer [X] [Z] et [U] [S] devant le juge de l'exécution près du tribunal judiciaire de Nanterre. Il forme les prétentions suivantes :
« Vu les deux pièces annexées à la présente assignation,
LIQUIDER à 3.400 € pour la période du 5 septembre 2024 au 8 octobre 2024 l'astreinte instituée au taux de 100 € par jour de retard par l'ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire de NANTERRE du 5 juillet 2024 signifiée le 5 août 2024, pour défaut de production dans le délai d'un mois de l'autorisation d'urbanisme relative aux aménagements autorisés en assemblée générale du 25 novembre 2019.
CONDAMNER en conséquence in solidum Monsieur et Madame [X] et [U] [Z] [S] à payer au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à [Localité 6] ladite somme de 3.400 €.
LIQUIDER à 6.800 € pour la période du 5 septembre 2024 au 8 octobre 2024 l'astreinte instituée au taux de 200 € par jour de retard par l'ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire de NANTERRE du 5 juillet 2024 signifiée le 5 août 2024, pour défaut de production dans le délai d'un mois du projet de nouvel état de descriptif de division et de nouvelle répartition des tantièmes de charges suite aux travaux autorisés.
CONDAMNER en conséquence in solidum Monsieur et Madame [X] et [U] [Z] [S] à payer au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à [Localité 6] ladite somme de 6.800 €.
CONDAMNER in solidum Monsieur et Madame [X] et [U] [Z] [S] à payer au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à [Localité 6] une indemnité de 2.400 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.
CONDAMNER les mêmes sous la même solidarité aux dépens. »
Par conclusions récapitulatives n°3 visées par le greffe le 10 avril 2025, le syndicat des copropriétaires forme les prétentions suivantes :
« Vu les quatre pièces communiquées,
LIQUIDER à 3.400 € pour la période du 5 septembre 2024 au 8 octobre 2024 l'astreinte instituée au taux de 100 € par jour de retard par l'ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire de NANTERRE du 5 juillet 2024 signifiée le 5 août 2024, pour défaut de production dans le délai d'un mois de l'autorisation d'urbanisme relative aux travaux autorisés en assemblée générale du 25 novembre 2019.
CONDAMNER en conséquence in solidum Monsieur et Madame [X] et [U] [Z] [S] à payer au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à [Localité 6] ladite somme de 3.400 €.
LIQUIDER à 31.600 € pour la période du 5 septembre 2024 au 12 mars 2025 l'astreinte instituée au taux de 200 € par jour de retard par l'ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire de NANTERRE du 5 juillet 2024 signifiée le 5 août 2024, pour défaut de production dans le délai d'un mois du projet de nouvel état de descriptif de division et de nouvelle répartition des tantièmes de charges suite aux travaux autorisés par l'assemblée du 25 novembre 2019.
CONDAMNER en conséquence in solidum Monsieur et Madame [X] et [U] [Z] [S] à payer au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à [Localité 6] ladite somme de 31.600 €.
Vu l'article R.121 – 1 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution
DECLARER les époux [Z] – [S] irrecevables en leur demande de suppression d'astreintes.
DEBOUTER les époux [Z] – [S] de l'ensemble de leurs demandes fins et conclusions.
CONDAMNER in solidum Monsieur et Madame [X] et [U] [Z] [S] à payer au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] une indemnité de 2.400 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.
CONDAMNER les mêmes sous la même solidarité aux dépens. »
Par conclusions en réponse visées par le greffe le 10 avril 2025, [X] [Z] et [U] [J] forment les prétentions suivantes :
« Vu L'arti cle L. 131 -4 du code des procédures civiles d'exécution ,
Il est demandé au juge de l'exécution de :
A titre liminaire :
PRONONCER la nullité de l'assignation délivrée par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2].
PRONONCER la nullité de la signification intervenue le 05 aout 2024 de l'ordonnance de référés rendue le 05 juillet 2024.
CONDAMNER le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], à payer à Monsieur [X] [Z] et Madame [U] [S] la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
CONDAMNER syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] aux entiers dépens,
A titre principal :

SUPPRIMER l'astreinte ordonnée au titre de la production de l'autorisation d'urbanisme relative aux aménagements autorisés en assemblée générale du 25 novembre 2019
SUPPRIMER l'astreinte ordonnée au titre du projet de nouvel état de descriptif de division et de nouvelle répartition des tantièmes de charges suite aux travaux autorisés.
DEBOUTER le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de l'ensemble de ses demandes.
CONDAMNER le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], à payer à Monsieur [X] [Z] et Madame [U] [S] la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
CONDAMNER syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] aux entiers dépens,
Subsidiairement :
LIMITER l'astreinte à de plus justes proportions, eu égard à la disproportion manifeste entre le montant de l'astreinte, les ressources des époux [Z], et l'enjeu du litige ,
CONDAMNER le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], à payer à Monsieur [X] [Z] et Madame [U] [S] la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
CONDAMNER syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] aux entiers dépens, »
Pour un exposé exhaustif des prétentions et moyens des parties, il est renvoyé aux écritures susvisées en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ainsi qu'à la note d'audience.
Le 10 avril 2025, les parties ont plaidé conformément aux écritures susvisées.

MOTIFS DE LA DECISION
La demande de nullité de l'assignation :
L'article 114 du code de procédure civile dispose qu'aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public. La nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.
L'article 56 alinéa 1er 2°du même code dispose que l'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice : [...] 2° L'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit.
En l'espèce, si l'assignation introductive d'instance délivrée le 11 octobre 2024 ne contient aucun fondement juridique expressément mentionné, le syndicat des copropriétaires indique solliciter la liquidation des astreintes provisoires précédemment prononcées contre les défendeurs.
Ainsi, le fait que, dans l'acte introductif d'instance, le demandeur fasse état de l'ordonnance de référé rendue le 5 juillet 2014 prononçant une condamnation sous astreinte et précise qu'il a saisi le juge de l'exécution pour voir liquider les deux astreintes prononcées et obtenir la condamnation des défendeurs à lui verser les sommes qui résultent de cette liquidation suffit à définir l'objet de la demande et le fondement juridique de l'action.
En conséquence, [X] [Z] et [U] [S] sont déboutés de leur demande en nullité de l'assignation.
La demande en nullité de la signification de l'ordonnance :
L'article 9 du code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.
En l'espèce, [X] [Z] et [U] [S] n'invoquent aucun texte au soutien de leur prétention.
D'une part, ceux-ci n'invoquent aucun moyen de nullité de fond tiré de l'article 117 du code de procédure civile.
D'autre part, ceux-ci n'invoquent aucune irrégularité formelle qui serait sanctionnée d'une nullité en cas de grief.
En outre, ils ne produisent aucun justificatif qui démontrerait une atteinte effective au principe de la contradiction.
En conséquence, [X] [Z] et [U] [S] sont déboutés de leur demande en nullité de l'ordonnance de référé.
Les demandes de liquidation et de suppression des astreintes :
L'article L131-4 du code des procédures civiles d'exécution dispose Le montant de l'astreinte provisoire est liquidé en tenant compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter. Le taux de l'astreinte définitive ne peut jamais être modifié lors de sa liquidation. L'astreinte provisoire ou définitive est supprimée en tout ou partie s'il est établi que l'inexécution ou le retard dans l'exécution de l'injonction du juge provient, en tout ou partie, d'une cause étrangère.
L'assiette de l'astreinte :En l'espèce, par ordonnance de référé du 5 juillet 2024, le juge des référés du tribunal judiciaire de Nanterre a notamment condamné [X] [Z] et [U] [S] à produire l'autorisation d'urbanisme relative aux aménagements autorisés en assemblée générale du 25 novembre 2019, sous astreinte de 100 euros par jour de retard passé le délai de

1 mois après la signification, pour 60 jours ; et condamné les mêmes à produire un projet de nouvel état de descriptif de division et de nouvelle répartition des tantièmes de charges suite aux travaux autorisés, sous astreinte de 200 euros par jour de retard passé un délai de 1 mois après la signification, pour 120 jours.
Le délai d'un mois octroyé à [X] [Z] et [U] [S] pour exécuter spontanément, sans sanction, la décision susvisée à couru à compter du 6 août 2024 correspondant au lendemain de la signification du 5 août 2024.
Ainsi, les deux astreintes provisoires, à défaut d'exécution, auraient couru du 6 septembre au 5 novembre 2024 pour la première et jusqu'au 5 janvier 2025 pour la seconde.

L'exécution des obligations :La charge de la preuve de l'exécution d'une obligation de faire assortie d'une astreinte pèse sur le débiteur de l'obligation (n°15-13.122).
La seule constatation du retard dans l'exécution justifie la décision de liquidation de l'astreinte, peu important que l'injonction ait été exécutée au moment où le juge a statué sur la liquidation (n°04-12.643).
En l'espèce, [X] [Z] et [U] [S] sont débiteurs de deux obligations de faire correspondant à la production de l'autorisation d'urbanisme relative aux aménagements autorisés en assemblée générale du 25 novembre 2019 d'une part et du projet de nouvel état de descriptif de division et de nouvelle répartition des tantièmes de charges suite aux travaux autorisés d'autre part.
S'agissant de l'autorisation d'urbanisme, [X] [Z] et [U] [S] produisent en pièce n°9 un courriel adressé le 11 octobre 2024 à 21:02:30 par leur conseil à celui du syndicat des copropriétaires auquel il est joint l'autorisation de travaux du service de l'urbanisme en date du 14 octobre 2019, produite en pièce n°16. Dès lors, l'astreinte à couru du 6 septembre 2024 au 10 octobre 2024, soit 35 jours.
S'agissant du projet de nouvel état descriptif de division, [X] [Z] et [U] [S] ne justifient d'aucun envoi antérieur à celui du 12 mars 2025 pour démontrer l'exécution de l'obligation. Dès lors, il y a lieu de liquider l'astreinte au titre de cette obligation.
La liquidation des deux astreintes :A titre liminaire, aucune fin de non-recevoir n'est encourue dans la mesure où l'article L131-4 alinéa 3 du code des procédures civiles d'exécution confère au juge de l'exécution le pouvoir de supprimer tout ou partie de l'astreinte s'il est établi que l'inexécution ou le retard dans l'exécution de l'injonction du juge provient, en tout ou partie, d'une cause étrangère, ceci sans qu'il porte atteinte au dispositif du titre exécutoire conformément aux dispositions de l'article R121-1 alinéa 2 du même code.
Le juge qui statue sur la liquidation d'une astreinte provisoire doit apprécier le caractère proportionné de l'atteinte qu'elle porte au droit de propriété du débiteur au regard du but légitime qu'elle poursuit (n°20-15.261).
En l'espèce, l'astreinte provisoire encourue au titre de l'obligation de produire l'autorisation administrative est de 3 500 € (35 x 100).
Par ailleurs, l'astreinte encourue au titre de l'obligation de produire le projet de nouvel état descriptif de division est de 24 000 € (120 x 200).
Il convient de relever que l'arrêt de travail produit en page n°17 concernant [X] [Z] date du 28 octobre 2024, ceci de telle sorte qu'il n'a aucun lien avec la première obligation et n'a pu influer sur l'exécution de la seconde que sur la période d'astreinte du 28 octobre 2024 au 5 janvier 2025. Or, aucun élément ne dispensait [U] [H] d'exécuter cette obligation sur cette période.
Dans tous les cas, aucune difficulté majeure ou évènement fortuit ne justifie le retard dans l'exécution de ces obligations, l'autorisation de travaux datant notamment de l'année 2019.
Néanmoins, la liquidation des deux astreintes provisoires aux montants de 3 500 € et 24 000 € apparaît manifestement disproportionné quant à l'objectif poursuivi, et atteint, de production des documents susvisés. Il convient donc de réduire la première astreinte à 1 500 € et la seconde, qui a nécessité l'intervention d'un géomètre, à 5 000 €.
En conséquences, [X] [Z] et [U] [S] sont condamnés in solidum à payer 1 500 € et 5 000 € au titre des deux astreintes liquidées.
Les décisions de fin de jugement :
En application de l'article 696 du code de procédure civile, [X] [Z] et [U] [S] qui succombent sont condamnés in solidum aux dépens.
L'équité commande de condamner in solidum [X] [Z] et [U] [S], qui succombent et sont condamnés aux dépens, à payer 2 400 € au syndicat des copropriétaires en application des dispositions de l'article 700 1° du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS
Le tribunal judiciaire statuant après débat en audience publique par jugement contradictoire en premier ressort et mis à

disposition au greffe,
DEBOUTE [X] [Z] et [U] [S] de l'intégralité de leurs prétentions ;
LIQUIDE les deux astreintes provisoire prononcées dans l'ordonnance de référé du 5 juillet 2024 par le juge des référés du tribunal judiciaire de Nanterre contre [X] [Z] et [U] [S] à :
1 500 € au titre de l'obligation de produire l'autorisation d'urbanisme relative aux aménagements autorisés en assemblée générale du 25 novembre 2019,5 000 € au titre de l'obligation de produire un projet de nouvel état de descriptif de division et de nouvelle répartition des tantièmes de charges suite aux travaux autorisés ;CONDAMNE, en conséquence, in solidum [X] [Z] et [U] [S] à payer 1 500 € et 5 000 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à [Adresse 7] ;
DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires du surplus de ses demandes ;
CONDAMNE in solidum [X] [Z] et [U] [S] à payer 2 400 € au syndicat des copropriétaires en application des dispositions de l'article 700 1° du code de procédure civile ;
CONDAMNE in solidum [X] [Z] et [U] [S] aux dépens ;

En foi de quoi la décision est signée par le président et par le greffier.
Le greffier Le président