ORDONNANCE DU : 20 Avril 2026

DOSSIER N° : N° RG 25/00683 - N° Portalis DB2Q-W-B7J-GASS

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANNECY
Chambre 1 Référés

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Le Juge des référés : Monsieur BAILLY-SALINS, Président du Tribunal Judiciaire d'Annecy

Greffier : Monsieur CHARTIN, Greffier

Statuant publiquement, au nom du peuple français, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DEMANDEURS

- Madame [M] [E] épouse [L],
née le 05 octobre 1948 à [Localité 1] (83)
demeurant [Adresse 1]

- Madame [S] [L] épouse [J],
née le 02 octobre 1968 à [Localité 2] (74)
demeurant [Adresse 2]

- Monsieur [O] [U],
né le 30 juin 1970 à [Localité 3] (74)
demeurant [Adresse 1]

représentés par la SELARL C. & D. PELLOUX, avocats au barreau d'ANNECY, avocats plaidants - 19

DÉFENDEUR

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIET "[Localité 4]", dont sis [Adresse 3] et [Adresse 4], pris en la personne de son syndic en exercice, la société IRIA IMMOBILIER, immatriculée au RCS d'[Localité 2] sous le numéro 519 879 969, sise [Adresse 5]
représenté par Me Fabienne BUFFET, avocat au barreau d'ANNECY, avocat plaidant - 50

L'affaire a été appelée à l'audience publique du 23 Mars 2026 devant Monsieur BAILLY-SALINS, Président du Tribunal judiciaire d'Annecy, assisté de Monsieur CHARTIN, Greffier ;

Les parties ont été avisées que la décision était mise en délibéré au 20 Avril 2026.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte de commissaire de justice en date du 10 décembre 2025, Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] a fait assigner en référé le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, afin de :
- CONDAMNER, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété [Localité 4] à procéder aux travaux de réfection de l'intégralité de l'étanchéité de la toiture terrasse constituant la couverture des logements situés au sixième étage du bâtiment B avec mise en place d'un isolant ;
- CONDAMNER le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété [Localité 4] à payer à Monsieur [U] a titre provisionnel la somme de 10.000 € à valoir sur l'indemnisation de son préjudice moral et de son préjudice de jouissance ;
- CONDAMNER le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété [Localité 4] à payer à Mesdames [L] la somme de 10.000 € à titre provisionnel à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice moral et de leur préjudice de jouissance ;
- CONDAMNER le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété [Localité 5] [Adresse 6] à payer à Mesdames [L] et Monsieur [U] la somme de 5.000 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- CONDAMNER le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété [Localité 4] aux entiers dépens de l'instance ;
- JUGER que Mesdames [L] et Monsieur [U] seront dispensés de toute participation aux dépenses communes de frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] exposent au soutien de leur demande que Madame [S] [L] et Madame [M] [L] sont respectivement nue propriétaire et usufruitière des lots n° 740 et 786 constitués par un appartement au 6ème étage et une cave au sein d'une copropriété dénommé [Adresse 7] [Adresse 8], sis [Adresse 9] à [Localité 5], [Localité 6] ; ils expliquent Monsieur [O] [U] est propriétaire des lots n° 739, 793 et 1186 constitués d'un appartement au 6ème étage, d'une cave et d'un garage au sein du même bâtiment en copropriété ; ils indiquent que ce bâtiment est composé de set étages dont le 7ème est constitué par un logement en attique implanté sur une toiture terrasse laquelle assure la couverture d'une partie des lots 740 et 739 ; ils ajoutent que l'appartement propriété de Mesdames [L] a subi plusieurs infiltrations au cours des mois de janvier 2020, mai 2022, novembre 2023 et décembre 2024 ; ils indiquent que celui de Monsieur [U] a subi des infiltrations au cours du mois de décembre 2022 ; ils expliquent que des mesures de recherche de fuite ont identifié la cause du sinistre comme résidant dans l'existence de défauts du système d'étanchéité de la toiture terrasse qui assure la couverture d'une partie de ces logements ; ils précisent que le Syndic a inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale, depuis plusieurs années, la constitution de provisions pour l'exécution des travaux d'étanchéité sans pour autant programmer la réalisation des travaux ; ils expliquent que, par l'intermédiaire du Syndic, le Syndicat des copropriétaires a été rappelé à ses obligations à plusieurs reprises par Mesdames [L] et Monsieur [U] ; ils indiquent qu'une mise en demeure lui a été adressée le 30 septembre 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception, sans succès.

Suivant conclusions en date 23 mars 2026, Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] ont modifié leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile en la portant à la somme de 7 000 euros et sollicité de débouter le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, de sa demande de sursis à statuer et toutes demandes, fins et conclusions contraires.

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, représenté, demande de :
- Constater que les travaux d'étanchéité des toits terrasse du bâtiment B 20 ont été votés lors de l'assemblée générale du 5 février 2026 ;
- Constater la demande d'intervention du syndic auprès du maître d'œuvre en date du 13 mars 2026 ;
- Débouter Mesdames [M] et [S] [L] et Monsieur [O] [U] de leur demande de condamnation sous astreinte du syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] à réaliser les travaux de réfection de l'intégralité de l'étanchéité de la toiture terrasse du bâtiment B ;

- Débouter Mesdames [M] et [S] [L] et Monsieur [O] [U] de leur demande de dommages et intérêts à titre provisionnel ;
- Statuer ce que de droit quant aux dépens.

MOTIVATION

Sur l'exécution des travaux :

L'article 835 du Code de Procédure civile dispose « Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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.
Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] demandent de condamner le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] à procéder aux travaux de réfection de l'intégralité de l'étanchéité de la toiture terrasse, le tout sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir. Ils indiquent que leur sinistre provient d'une partie commune de l'immeuble et que le Syndicat doit exécuter les travaux réparatoires sur ces parties. Ils expliquent que la première infiltration a été signalée au Syndic le 13 janvier 2020 par les consorts [L] et le Syndicat des copropriétaires n'a pas pris les mesures suffisantes pour remédier aux désordres subis et qui persistent depuis cette date. Ils ajoutent que le Syndicat des copropriétaires reconnait ne pas être en mesure de procéder aux travaux avant que le Syndic ne soit en possession de la totalité des fonds appelés, c'est-à-dire au 1er janvier 2027 et que ce délai n'est pas raisonnable. Ils ajoutent que l'hypothèse selon laquelle les travaux pourraient être engagés avant l'été 2026 n'est pas réaliste, le choix des sociétés n'ayant pas été réalisé.

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, conteste la demande de réalisation des travaux sous astreinte. Il explique avoir voté favorablement la réalisation des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse du bâtiment B20 pour un montant de 250 000 euros le 5 février 2026. Il précise que la société PLENETUDE a été contacté en amont pour la maitrise d'œuvre de ce projet. Il ajoute que, compte tenu du montant des travaux, il ne peut proposer un financement des travaux sur une durée moindre et que les travaux votés ne peuvent être engagés qu'après avoir reçu paiement de l'intégralité des provisions votées selon les règles applicables en matière de copropriété. Il indique que, néanmoins, compte tenu de l'urgence de la situation et des provisions déjà versées, les travaux pourront débuter en juin ou juillet 2026. Il explique avoir contacté la société PLENETUDE pour obtenir la communication d'un calendrier prévisionnel des travaux.

En l'espèce, le défendeur reconnait la réalité des infiltrations, leur imputabilité aux parties communes et son obligation de réalisation de travaux afin de remédier aux désordres.

Selon procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 5 février 2026 versé aux débats, les travaux de réfection des toits terrasses du bâtiment B20 ont été votées pour un budget de 250 000 euros, la somme de 71 707,17 euros déjà provisionnée a été affectée au financement de ces travaux, il a été donné mandat au conseil syndical pour consulter et choisir les entreprises intervenantes en concertation avec la société PLENETUDE et le budget a été réparti en 4 appels de fonds égaux d'un montant de 44 573,21 euros chacun, étalés jusqu'au 1er janvier 2027.

Un marché de travaux en date du 18 mars 2026 est également versé aux débats et indique que les travaux débuteront le 1er juillet 2026 pour se terminer le 30 septembre 2026. Ce marché de travaux est signé par le Syndic IRIA, maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et la société intervenante.

Par conséquent, le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la

société IRIA, démontre avoir pris les mesures nécessaires à la réalisation des travaux dans un délai raisonnable à compter du présent jugement, une date de fin de travaux étant expressément stipulée au contrat de marché de travaux, le 30 septembre 2026.

De ce fait, il sera dit n'y avoir lieu à référé concernant la demande de condamnation à la réalisation de travaux sous astreinte formulée par les demandeurs, laquelle n'a plus d'objet.

Sur la demande d'indemnité provisionnelle :

L'article 835 du code de procédure civile dispose : « Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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.
Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

Le juge des référés est compétent pour accorder en référé des dommages et intérêts en l'absence de contestations sérieuses.

Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] demandent de condamner le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété [Localité 4] à payer à Monsieur [U] à titre provisionnel la somme de 10 000 euros à valoir sur l'indemnisation de son préjudice moral et de son préjudice de jouissance et à payer la même somme à Mesdames [L] aux mêmes titres. Ils expliquent que la première infiltration a été signalée au Syndic le 13 janvier 2020 par les consorts [L] et que le Syndicat des copropriétaires a n'a pas fait réaliser les travaux permettant de remédier aux désordres. Ils indiquent que de nombreux désordres sont visibles au sein de leurs logements dans des pièces de vie et peuvent potentiellement nuire à leur santé. Ils ajoutent que leurs biens sont invendables et produisent des estimations de leurs biens immobiliers.

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, conteste ces demandes. Il indique avoir toujours entrepris les démarches nécessaires pour solutionner les problèmes d'infiltrations provenant des parties communes. Il ajoute que ces infiltrations, si elles existent sont localisées et devront donner lieu à débats.

En l'espèce, le défendeur reconnait la réalité des infiltrations, dont il a connaissance depuis le 13 janvier 2020, leur imputabilité aux parties communes et son obligation de réalisation de travaux afin de remédier aux désordres.

Les demandeurs produisent aux débats deux procès-verbaux de constat en date du 24 novembre 2025 permettant de constater les désordres au sein de chacun de leur appartement.

Ils ne versent néanmoins aucune pièce aux débats ne permettant d'attester de leur préjudice moral et aucun élément ne permettant de chiffrer, fusse à titre provisionnel, le préjudice de jouissance évoqué.

Ainsi, le Juge des référés, juge de l'évidence, n'est pas en mesure de statuer, à ce stade de la procédure, sur les demandes formulées par les demandeurs au titre de leurs préjudices.

Par conséquent, il sera dit qu'il n'y a lieu à référer de ce chef.

Sur les autres demandes :

Considérant que le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, n'a pris les mesures nécessaires à la réalisation des travaux que postérieurement à l'introduction de la procédure en référé par les demandeurs, il n'apparait pas équitable de laisser à la charge de Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] la charge de leurs dépens.

Pour les mêmes raisons, les demandeurs seront dispensés de toute participation aux dépenses communes de frais de procédure et le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, sera condamné à leur verser la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

DISONS n'y avoir lieu à référé quant à la demande de condamnation à la réalisation de travaux sous astreinte formulée par Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] ;

DISONS n'y avoir lieu à référé quant à la demande d'indemnisation formulée au titre du préjudice moral et de jouissance par Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] ;

DISPENSONS Madame [M] [E], épouse [L], Madame [S] [L], épouse [J], et Monsieur [O] [U] de toute participation aux dépenses communes de frais de procédure ;

CONDAMNONS le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Localité 4] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS le Syndicat des copropriétaires de la copropriété [Adresse 10] représenté par son Syndic en exercice, la société IRIA, aux dépens ;

AINSI JUGE ET PRONONCE AUX DATE ET LIEU SUSENONCES.

Le Greffier Le Président

François CHARTIN Aurélien BAILLY-SALINS

La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique, de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée sur la minute par le président et le greffier du Tribunal.
La présente copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire a été signée par le greffier du Tribunal Judiciaire

d’ANNECY