

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE NANTERRE**

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffier du Tribunal de Grande Instance de la
circonscription Judiciaire de Nanterre (département des Hauts-de-Seine),
République Française
Au nom du Peuple Français

■
PÔLE CIVIL

8ème chambre

**JUGEMENT RENDU
LE
10 Mai 2021**

**N° R.G. : N° RG
18/02979 - N° Portalis
DB3R-W-B7C-TRYU**

N° Minute : 21/ 381

DEMANDERESSE

75007 PARIS

représentée par Maître Emmanuelle LEFEVRE de la SELARL BLOB
AVOCATS, avocats au barreau de VERSAILLES, vestiaire : C 381

DEFENDEUR

Monsieur

représenté par Maître _____ e la _____
avocats au barreau de PARIS, vestiaire : R079

AFFAIRE

**Syndicat des
copropriétaires**

En application des dispositions des articles 786 du code de procédure
civile, l'affaire a été débattue le 09 Mars 2021 en audience publique
devant :

_____, magistrat chargé du rapport, les avocats ne
s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries au tribunal composé de :

**Eric JOLY, Vice-Président
Odile CRIQ, Vice-Président
Matthieu DANGLA, Vice-Président**

C/

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : Frantz FICADIERE, Greffier.

Copies délivrées le :

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision contradictoire et mise à
disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue
des débats.

rf

ES

Monsieur Grégoire est propriétaire des lots n° 122, 148 et 158 dépendant d'un immeuble sis

Par acte du 21 /03/2018, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis , représenté par son syndic la société , en suppression de l'ouverture pratiquée sur la façade de l'immeuble et en continuation à la démolition des murs de parpaings édifiés dans le jardin, en remblaiement de la partie jardin décaissée par affouillement, en son réengazonnement et en sa remise dans son état antérieur sous astreinte de 1000 € par jour de retard.

Il demande la condamnation du défendeur au paiement des sommes suivantes :

- 5004 € TTC au titre des réparations des parties communes et éléments d'équipements communs endommagés par les travaux illicites.
- 7 772,56 € à titre de remboursement des frais de syndic, d'architecte, d'huissier et de chauffagiste.
- 5 000 € au titre du préjudice subi du fait des nuisances occasionnées par les travaux illicites.
- 12 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions signifiées le 06/11/2020, Monsieur sollicite le débouté des demandes du syndicat des copropriétaires et le remboursement de la provision de la somme de 5 000 € allouée par la juridiction des référés.

A titre reconventionnel, il demande l'autorisation de procéder à l'aménagement de son jardin situé en face et au droit de son appartement suivant les plans communiqués à l'expert, . Il demande encore la condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 12 000 € du fait de l'immobilisation abusive de son bien outre la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le défendeur répond aux arguments adverses.

Par écritures signifiées 02/12/2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis , reprend ses demandes initiales à l'exception de la suppression de l'ouverture pratiquée en façade et réévalue sa demande d'astreinte concernant la démolition des murs de parpaing édifiés dans le jardin, remblaiement de la partie jardin décaissée par affouillement, réengazonnement et remise en état antérieur à la somme de 2 000 €. Il réévalue également la demande au titre des frais de syndic, d'architecte, d'huissier et de chauffagiste à la somme de 9 212,56 € ainsi que la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile à la somme de 15 000 €.

Par ordonnance de référé du 08 Octobre 2015, il était ordonné à Monsieur l'arrêt des travaux en cours dans ses lots de copropriété et le jardin attenant, l'expert était désigné.

L'expert déposait son rapport le 27 juillet 2017.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 06/11/2020 et l'affaire renvoyée pour être plaidée à l'audience du 09/03/2021.

FR

ES

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de remise en état des parties communes.

Le syndicat des copropriétaires expose que les travaux entamés par Monsieur consistant en un très important décaissement du jardin afin de prolonger les ouvertures qu'il aurait créées en façade de l'immeuble pour désenclaver son lot à usage de dépôt et le transformer en local d'habitation.

Il indique qu'auparavant le jardin était en pente douce, avec quelques marches en bois permettant de rompre sa déclivité.

Le syndicat des copropriétaires fait valoir le caractère de partie commune du jardin avec une jouissance exclusive de Monsieur sur celui-ci.

Ce dernier ne conteste pas le caractère de parties commune du jardin.

Le titre de propriété de Monsieur en date du 29 juin 2015 désigne le lot n° 122 comme un appartement sur jardin avec la jouissance exclusive de celui-ci à charge de son entretien. La jouissance exclusive de ce jardin se trouve confirmée par le règlement de copropriété qui prévoit par ailleurs dans la partie consacrée aux parties communes que sont communs notamment le sol et les clôtures.

Il résulte du rapport d'expertise que dans le jardin les travaux de maçonnerie matérialisés par 3 murs en parpaings de 20 cm d'épaisseur sur une hauteur allant jusqu'à deux mètres ont changé la configuration du jardin. Il ajoute que le jardin est visible des appartements des copropriétaires habitant aux niveaux 2, 3 et 4 et que le mur antérieur à la construction de l'immeuble, n'était pas visible avant les travaux entrepris pour le compte de Monsieur DUBAN, la tête de ce mur étant à environ 30 cm sous le niveau de la pelouse existante.

Il résulte des différentes pièces versées aux débats dont des clichés photographiques, procès-verbal de constat d'état des lieux dressé par huissier de justice en date du 31 août 2015 que Monsieur a entrepris des travaux d'envergure dans le jardin par affouillement du sol et construction de murs de parpaings.

L'article 25 b de la loi du 10/07/1965 dispose que :

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Au vu des éléments rappelés ci-dessus, force est de constater que Monsieur a non seulement réalisé des travaux sur des parties communes sans autorisation de l'assemblée générale mais aussi des travaux qui affectent l'aspect extérieur de l'immeuble.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires est bien fondé en sa demande de condamnation à la démolition des murs de parpaings édifiés dans le jardin, au remblaiement de la partie jardin décaissée par affouillement, au réengazonnement du jardin et à la remise du jardin dans son état antérieur le tout sous contrôle de l'architecte de l'immeuble et sous astreinte, dont les conditions seront définies au présent dispositif.

Monsieur objecte notamment que le syndicat serait défaillant à démontrer l'état antérieur ainsi qu'à établir l'exacte surface située en contrebas.

Mais, en premier lieu, cette objection paraît assez étonnante de la part de Monsieur qui a fait réaliser les travaux et qui connaît donc parfaitement l'état antérieur du jardin, partie commune. Par ailleurs, il est précisé par le syndicat des copropriétaires que l'état antérieur s'entend outre la destruction des trois murs de béton, dans le remblaiement du jardin par de la terre sur deux mètres de haut et le rétablissement des marches et des haies arrachées. Il appartiendra à Monsieur de se conformer à ces étapes de travaux.

FR

ES

Monsieur DUBAN sera condamné à payer les frais et honoraires de l'architecte de l'immeuble sur présentation de sa facture.

Sur la réparation des préjudices du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires demande la condamnation de Monsieur au paiement de la somme de 5 004 € TTC au titre des travaux de remise en état des parties communes endommagées, en précisant que la provision de 5 000 € versée en exécution de l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles devra en être déduite.

Cette demande est fondée sur les procès-verbaux de constat d'état des lieux ainsi qu'un devis.

L'expert précise dans son rapport qu'aucun devis ne lui aurait été remis pour la remise initiale du jardin.

Il ajoute qu'aucun élément concernant les préjudices subis ne lui aurait été communiqué par les parties.

Ceci n'est pas vérifié par la production du dire N° 4 aux débats aux termes duquel le syndicat des copropriétaires communiquait à l'expert un devis en date du 29 février 2016 établi par la société pour un montant de réfection des parties communes suite aux dégradations.

Le syndicat des copropriétaires fonde sa demande sur un devis de la société en date du 19/02/2016. Les postes de réparation qu'il comprend sont critiqués par Monsieur et conteste tout désordre lié à l'engazonnement, à la réfection d'enrobée rouge coté entrée de l'immeuble ainsi que le remplacement d'un couvercle de regard d'eau.

Le devis du 19/02/2016 est une partie du devis du 29/02/2016 présenté à l'expert aux termes du dire n° 4, Il concerne le lot terrassement. Selon procès-verbal de constat d'huissier de justice du 10 Octobre 2017, il est attesté de la destruction d'un regard. Le procès-verbal de constat d'huissier de justice du 13 août 2015 attestait pour sa part de bordures en béton dégradées par une pelle mécanique. Seule la nécessité d'un réengazonnement n'est pas établi ; ce poste de travaux sera donc déduit à hauteur de son estimation soit 1320 €.

Le préjudice du syndicat d'établit donc à la somme de 3420 € TTC. Une provision de 5000 € ayant été versée par Monsieur supérieure à ce préjudice.

Le syndicat des copropriétaires sera condamné à rembourser au défendeur la différence soit la somme de 1580 €.

Sur la demande de remboursement des frais de syndic, d'architecte, d'huissier et de chauffagiste.

Le syndicat des copropriétaires justifie des frais d'architecte, de syndic, d'huissier de justice et de chauffagiste directement en lien avec les travaux non autorisés effectués par Monsieur à hauteur de 9 212,56 €.

Ce dernier réplique avoir réglé directement l'intervention du plombier et produit une facture en date du 09 novembre 2017. L'intervention du chauffagiste dont le syndicat des copropriétaires demande le remboursement est en date du 06/11/2015.

Il est donc bien fondé en sa demande de remboursement de la totalité de ses frais. Monsieur sera condamné à lui rembourser ladite somme.

Sur la demande de dommages intérêts du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires demande l'allocation de la somme de 5 000 € en réparation de nuisances diverses qu'il aurait subies.

Cependant, cette demande est imprécise, et les nuisances alléguées non établies.

Cette demande devra être écartée.

FL

Sur la demande d'autorisation de travaux de Monsieur DUBAN.

Monsieur sollicite l'autorisation de « procéder à l'aménagement de son jardin se développant en face et au droit de son appartement suivant les plans et schémas communiqués lors de l'expertise judiciaire confiés à Monsieur et ayant donné lieu à un rapport d'expertise déposé le 27 juillet 2017, étant entendu que cet aménagement ne touche en rien à la structure de l'immeuble.

Les divers escaliers sont replacés aux mêmes emplacements qu'à l'origine.
Une terrasse en teck sera au même emplacement et niveau que celle du jardin adjacent chez le voisin. »

L'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée. »

Aucune autorisation n'a été demandée au syndicat des copropriétaires pour mener à bien les travaux dont il est sollicité du tribunal l'autorisation.

Force est donc de constater que les conditions posées par l'article susvisé ne sont pas remplies.

Par ailleurs, il est de jurisprudence constante qu'une telle demande ne peut plus être accueillie lorsque les travaux ont d'ores et déjà été entrepris, ce qui est le cas en l'espèce, peu important qu'ils n'aient été que partiellement entrepris.

La demande d'autorisation de travaux devra donc être rejetée.

Sur la demande de dommages intérêts de Monsieur

Monsieur demande l'allocation de la somme de 12 000 € à titre de dommages intérêts au regard des rapports alarmistes de Monsieur, architecte de l'immeuble en faisant valoir qu'il se serait vu interdire de réaliser les travaux nécessaires pour habiter son appartement pendant 2 années.

L'ordonnance de référé du 08 octobre 2015 rendue par le tribunal de grande instance de Nanterre ayant ordonné à Monsieur d'interrompre les travaux en cours dans ses lots et dans le jardin a été confirmée par arrêt du 29 septembre 2016 de la cour d'appel de Versailles.

Au demeurant, le défendeur ne justifie pas de ce que l'interruption des travaux décidée judiciairement ait eu pour conséquence l'impossibilité d'habiter son bien.

Sa demande sera écartée.

Sur les autres demandes.

Monsieur qui succombe supportera les dépens et indemniserà le syndicat des copropriétaires des frais exposés dans la cause à hauteur de 7 000 €.

Compatible avec la nature de la décision, l'exécution provisoire sera ordonnée.

FR

ES

PAR CES MOTIFS

DÉBOUTE Monsieur de toutes ses demandes.

CONDAMNE Monsieur à procéder à :

- la démolition des murs de parpaings édifiés dans le jardin,
- au remblaiement de la partie jardin décaissée par affouillement,
- au réengazonnement du jardin et à sa remise dans son état antérieur,

le tout sous contrôle de l'architecte de l'immeuble et sous astreinte de 400 € par jour de retard à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement et ce pendant un délai de quatre mois, passé lequel il sera procédé à la liquidation du montant de l'astreinte.

CONDAMNE Monsieur à payer les frais et honoraires de l'architecte de l'immeuble sur présentation de sa facture.

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis , représenté par son syndic la société à payer en deniers ou quittance, à Monsieur la somme de 1580 € au titre de la différence entre la provision versée et le montant des réparations sur parties communes.

CONDAMNE Monsieur à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis , représenté par son syndic la société la somme de 7 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

CONDAMNE Monsieur à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis , représenté par son syndic la société UGIM la somme de 9 212,56 € au titre des frais d'architecte, de syndic, d'huissier de justice et de chauffagiste.

CONDAMNE Monsieur aux dépens qui comprendront les frais d'expertise,

DIT qu'ils seront recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis , représenté par son syndic , du surplus de ses demandes.

ORDONNE l'exécution provisoire.

Signé par Eric JOLY, Vice-Président et par Frantz FICADIERE, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.



Nanterre, le 18 MAI 2021
Le Greffier