

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
19 NOVEMBRE 2020

N° RG 20/00066 - N° Portalis DB22-W-B7E-PEQC

AFFAIRE : S.D.C. principal de l'ensemble immobilier le Chesnay Trianon, S.D.C. secondaire de la Résidence Saint Cloud, 1 et 3 Square Fantin Latour-78150 LE CHESNAY ROCQUENCOURT C/ Jacques VAIS, Anny COUZINET épouse VAIS

DEMANDERESSES

Syndicat Principal des Copropriétaires de l'ensemble immobilier le Chesnay Trianon, représenté par son Syndic la Société des centres commerciaux sis 2 avenue Charles de Gaulle, BP 65, 78152 LE CHESNAY- ROCQUENCOURT CEDEX, société immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 689 801 231, dont le siège social est 22 Place Vendôme, 75001 PARIS et immatriculée au RCS de PARIS B 689 801 231, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité

représentée par Me Ghislaine DAVID-MONTIEL, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 216

Syndicat Secondaire des Copropriétaires de la Résidence Saint Cloud, sis 1 et 3 Square Fantin Latour 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT, représenté par son syndic en exercice la Société des Centres Commerciaux, sis 2 avenue Charles de Gaulle, BP 65, 78152 LE CHESNAY CEDEX, société immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 689 801 231, dont le siège social est 22 Place Vendôme, 75001 PARIS et immatriculée au RCS de PARIS B 689 801 231, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

représentée par Me Ghislaine DAVID-MONTIEL, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 216

DEFENDEURS

Monsieur Jacques VAIS, demeurant résidence Saint Cloud, 3 Square Fantin Latour
- 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT

représenté par Me Eric AZOULAY, avocat au barreau de VAL D'OISE,
vestiaire : 10

Madame Anny COUZINET épouse VAIS, demeurant résidence Saint Cloud, 3
Square Fantin Latour - 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT

représentée par Me Eric AZOULAY, avocat au barreau de VAL D'OISE,
vestiaire : 10

Débats tenus à l'audience du : 29 Septembre 2020

Nous, Anne DEMORTIERE, Vice Présidente assistée de Audrey AMADO,
Greffière présente lors de l'audience,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil, à l'audience du 29
Septembre 2020, l'affaire a été mise en délibéré au 19 Novembre 2020, date à
laquelle l'ordonnance suivante a été rendue :

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET sont propriétaires d'un appartement situé au sein de LA RESIDENCE SAINT-CLOUD située 3 square Fantin Latour au CHESNAY-ROCQUENCOURT, elle-même située dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE CHESNAY TRIANON. Cet ensemble immobilier est géré par un syndicat de copropriétaires principal, représenté par son syndic en exercice, la société des CENTRES COMMERCIAUX, tandis que la résidence est gérée par un syndicat des copropriétaires secondaire.

Suivant procès-verbal d'huissier en date du 8 juillet 2019, il a été constaté qu'un bloc climatiseur était en cours d'installation sur le toit de la résidence Saint-Cloud.

Par procès-verbal d'huissier en date du 11 juillet 2019, le syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE CHESNAY TRIANON et le syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD ont fait sommation à Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET de procéder à la dépose du boîtier de climatisation et à la remise en l'état de la souche de cheminée en procédant au rebouchage des trous de fixation.

Suivant exploit d'huissier en date du 7 janvier 2020, le syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHESNAY TRIANON et le syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD ont fait assigner Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET devant le président du tribunal judiciaire de VERSAILLES afin que ceux-ci soient condamnés, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- à procéder ou faire procéder à la dépose du bloc climatiseur et à la remise en état de la souche de cheminée, à leurs frais et sous astreinte de 250 euros par jour de retard - à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir,
- à payer la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens.

Le syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE CHESNAY TRIANON fait valoir que le bloc climatiseur doit être déposé sur le fondement de l'article 835 du Code de procédure civile puisqu'il constitue un trouble manifestement illicite. Il expose en effet que la pose du bloc climatiseur a été réalisée sans autorisation préalable des syndicats des copropriétaires et constitue donc une occupation privative de parties communes.

Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET répondent que le syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD les a autorisés à installer le bloc climatiseur par une délibération du 3 décembre 2019, comme d'autres copropriétaires auparavant. Ils ajoutent que ni l'urgence, ni l'existence d'un trouble manifestement illicite ne sont justifiées.

Selon dernières conclusions déposées à l'audience du 29 septembre 2020, Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET sollicitent :

- à titre principal, que soit constatée la nullité de l'assignation du 7 janvier 2020 et que l'action des demanderesses soit déclarée irrecevable,
- à titre subsidiaire, que les demanderesses soient déboutées,
- en tout état de cause, qu'ils soient dispensés de participer aux dépenses communes liées à la procédure, y compris les frais d'avocat ou d'huissier, que les demanderesses soient condamnées à payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi que les entiers dépens.

Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET font valoir que l'action du syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHESNAY TRIANON est irrecevable faute pour ce dernier d'avoir capacité à agir. Ils exposent que le toit de la résidence Saint-Cloud constitue une partie commune aux seuls copropriétaires de ce bâtiment et non aux copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Chesnay-Trianon.

Le syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE CHESNAY TRIANON répond que son action est recevable puisque les sols bâtis et non bâtis, sur lesquels repose la résidence Saint-Cloud et son toit, sont une partie commune à l'ensemble immobilier LE CHESNAY TRIANON.

Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET font également valoir que l'assignation délivrée par le syndic est nulle faute pour celui-ci d'avoir capacité à agir. Ils exposent en effet que le syndic n'a pas été autorisé par le syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD à agir en justice.

Le syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE CHESNAY TRIANON répond que l'assignation n'est pas nulle puisque le syndic n'a pas besoin de recueillir l'autorisation du syndicat des copropriétaires pour engager une action en référés.

Par dernières conclusions déposées à l'audience du 29 septembre 2020, le syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD s'est désisté de l'instance.

L'ordonnance a été mise en délibéré pour être rendue le 19 novembre 2020.

MOTIFS

Sur le désistement du syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD

Il convient de prendre acte du désistement du syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD de l'ensemble de ses demandes principales concernant Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET. En application des articles 394 à 398 du Code de procédure civile, le demandeur peut en effet, en toute matière, se désister de sa demande en vue de mettre fin à l'instance, cela emportant extinction de l'instance.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD déclare expressément se désister de ses demandes principales à l'encontre de Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET, lesquels ont implicitement accepté ce désistement, le rendant ainsi parfait.

Par conséquent, il convient de constater le désistement du syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD.

Sur la fin de non-recevoir pour défaut de droit d'agir

Aux termes de l'article 32 du Code de procédure civile, est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.

En application des articles 122 et 124 du Code de procédure civile, cette fin de non-recevoir doit être accueillie sans que celui qui l'invoque ait à justifier d'un grief.

En l'espèce, il résulte de la clause A de la section I du chapitre IV de la deuxième partie du règlement de copropriété du Chesnay-Trianon que sont communs à l'ensemble des copropriétaires du Chesnay-Trianon les sols bâtis et non bâtis de l'ensemble immobilier.

Toutefois, cette stipulation ne saurait inclure le toit de la résidence Saint-Cloud dans la mesure où, d'une part, la clause E de la même section stipule que les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses non-accessibles sont des parties communes aux seuls copropriétaires d'un même corps de bâtiment, et, d'autre part, la clause A ne saurait être interprétée comme englobant l'ensemble du parc immobilier, y compris les toits, sauf à vider la clause E de toute sa substance.

Aussi seul le syndicat des copropriétaires secondaire de la RESIDENCE SAINT CLOUD a-t-il qualité pour agir relativement aux installations faites sur ses couvertures et terrasses inaccessibles.

Par conséquent, il convient de déclarer les prétentions du syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHESNAY TRIANON irrecevables pour défaut de droit d'agir.

En application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET seront dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Chesnay-Trianon.

La demanderesse sera condamnée au paiement des entiers dépens.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la défenderesse les frais irrépétibles qu'elle a dû engager. La somme de 1 500 euros devra lui être versée sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il convient de rappeler que, conformément aux dispositions de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

PAR CES MOTIFS

Statuant par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire, en premier ressort ;

CONSTATONS le désistement du syndicat des copropriétaires secondaire de LA RESIDENCE SAINT CLOUD ;

DÉCLARONS irrecevables les prétentions du syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHESNAY TRIANON ;

DISPENSONS Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Chesnay-Trianon ;

CONDAMNONS le syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHESNAY TRIANON à payer à Monsieur Jacques VAIS et Madame Anny COUZINET la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNONS le syndicat des copropriétaires principal de L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHESNAY TRIANON au paiement des entiers dépens ;

RAPPELONS que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

Prononcée par mise à disposition au greffe le **DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MIL VINGT** par Anne DEMORTIERE, Vice Présidente assistée d'Elodie SERVAIS, Greffière présente lors du prononcé, lesquelles ont signé la minute de la présente décision.

La Greffière
Elodie SERVAIS

La Vice-Présidente
Anne DEMORTIERE