

no 06/01897

Dupré et a.

Synd, des copr, 56, rue de Boulainvilliers à Paris Madame DUPRE est propriétaire d'un appartement qui se trouve au 9ème étage d'un immeuble situé 56 rue de Boulainvilliers à Paris, appartement qu'elle occupe avec son compagnon, Monsieur FOURNIER. Le syndicat des copropriétaires de cet immeuble (plus loin "le syndicat"), alerté du fait que des cartons contenant des livres et des revues étaient entreposés en très grande quantité dans l'appartement de Madame DUPRE, a fait établir un constat d'huissier, le 12 mai 2005, puis obtenu la désignation d'un expert judiciaire par ordonnance du 17 août 2005. Il a, par l'intermédiaire de son syndic et au vu du résultat de ces investigations, saisi le juge des référés, aux fins d'enlèvement des cartons considérés.

Par ordonnance du 25 février 2006, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a :

- enjoint à Madame DUPRE et à Monsieur FOURNIER de faire procéder à l'enlèvement de tous les cartons et piles de papiers entreposés dans l'appartement qu'ils occupent, dans le délai de trois mois de la signification de la dite décision,
- dit que, passé ce délai, Madame DUPRE et Monsieur FOURNIER devraient payer une astreinte de 200 € par jour de retard que le juge des référés se réservait le pouvoir de liquider et que le syndicat serait autorisé à pénétrer dans l'appartement pour faire procéder à l'enlèvement de tous les papiers et cartons, en présence d'un huissier de justice et avec l'assistance de la force publique, si besoin est,
- dit que le syndicat pourrait faire entreposer les cartons dans le garde-meuble de son choix, aux frais, risques et périls de Madame DUPRE et de Monsieur FOURNIER,
- condamné Madame DUPRE et Monsieur FOURNIER à payer au syndicat la somme de 700 €, par application de l'article 700 du NCPC,
- condamné Madame DUPRE et Monsieur FOURNIER aux dépens, comprenant les frais d'expertise.

Le 31 janvier 2006, Madame DUPRE et Monsieur FOURNIER ont fait appel de cette décision.

Dans leurs dernières conclusions en date du 25 avril 2006 auxquelles il convient de se référer, Madame DUPRE et Monsieur FOURNIER font valoir que l'évaluation faite par l'expert judiciaire du poids des papiers entreposés et, par conséquent, le rapport de ce dernier, sont contestables.

Ils demandent à la Cour :

- d'infirmier l'ordonnance entreprise,
- Statuant à nouveau,
- de dire n'y avoir lieu à référé,
 - de condamner le syndicat à leur payer la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du NCPC,
 - de condamner le syndicat aux dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la SCP RIBAUT, Avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du NCPC.

Dans ses dernières conclusions en date du 20 juin 2006 auxquelles il convient, de se référer, le syndicat fait valoir que le poids de papier entreposé chez les appelants menace d'effondrement le plancher, partie commune, et expose les occupants de l'immeuble à un risque d'incendie; que la

critique des appelants ne porte pas sur le risque d'incendie; que l'appartement considéré présente également, d'après l'expert, un état avancé d'insalubrité; que la méthode d'évaluation retenue par l'expert et son rapport ne sont pas critiquables, le risque d'effondrement étant confirmé par l'architecte de l'immeuble; que l'attitude de Madame DUPRE et de Monsieur FOURNIER est constitutive d'un abus de droit,

Il demande à la Cour:

- de confirmer l'ordonnance entreprise,
- de débouter Madame DUPRE et Monsieur FOURNIER de leurs demandes,
- de condamner ces derniers à lui verser:
 - la somme de 10.000 €, à titre de provision, à titre de dommages et intérêts, sur le fondement de l'article 1383 du Code civil, en réparation du préjudice qu'il a subi,
 - la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du NCPC,
- de les condamner aux dépens, dont distraction au profit de Maître TEYTAUD, Avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du NCPC.

SUR QUOI, LA COUR

Considérant que la présence en 2004, dans l'appartement occupé par les appelants, d'une masse considérable de cartons, livres et revues est établie par l'attestation de Monsieur ROUX-DELIMAL, copropriétaire occupant l'appartement situé en dessous de celui de Madame DUPRE, et celle de Monsieur VIEUGUE, architecte de l'immeuble, ce dernier ajoutant que le plancher des appelants n'est pas prévu et calculé pour de telles surcharges;

Que, selon le procès-verbal de constat de Maître PUAUX, huissier, en date du 12 mai 2005, la quasi-totalité de la surface de l'intérieur de l'appartement des appelants est occupée par un amoncellement de cartons de telle sorte qu'il est presque impossible de circuler; qu'il a été constaté que ces cartons étaient remplis de livres et de revues, et entassés jusqu'au plafond dans l'entrée et dans la salle de bains, une niche permettant d'accéder au seul lavabo; que ces cartons sont également amoncelés dans la chambre, y compris sur le lit; qu'une autre chambre est rendue inaccessible par la présence de tels cartons; que les toilettes sont également occupées par des cartons, seul un passage pratiqué permettant l'accès à la cuvette; que la cuisine et son évier sont inaccessibles du fait de l'empilement de cartons;

Que, selon le rapport de Monsieur SUBOVICI, expert judiciaire, en date du 15 novembre 2005, dans l'appartement considéré, l'entrée et la chambre sont encombrées sur toute leur hauteur, dans plus que la moitié de leur volume, la cuisine est remplie de cartons sur toute sa hauteur, une plaque de cuisinière étant remplie d'allumettes brûlées;

Que l'évaluation, par l'expert, du poids des cartons considérés a été faite par sondage, pesée et détermination du volume des cartons remplis les plus utilisés représentant environ 80% du système d'entrepôt;

Que l'expert a procédé, à partir du poids moyen d'un carton, de ses dimensions, de son volume et du nombre approximatif de cartons empilés dans les pièces, à une évaluation selon laquelle le poids de papier au mètre carré est de 1.000 kg, pour des planchers destinés à supporter des poids théoriques d'environ 250 kg au mètre carré;

Qu'à partir de cette évaluation, l'expert a conclu qu'il y avait un poids supérieur à la charge admissible et que cela pourrait mettre en péril la stabilité structurelle du plancher;

Que les appelants ne démontrant pas l'inexactitude des constatations de l'expert et le mode de calcul de ce dernier n'étant pas, en lui-même, contestable, la conclusion de son rapport, selon laquelle le poids supporté par le plancher de l'appartement des appelants est supérieur à la charge admissible, est, en outre, confirmée par l'observation de ce plancher en sous-face, affaissé et gondolé, dans l'appartement situé en dessous;

Que le caractère manifeste du poids excessif de papier pesant sur le plancher des appelants est, ainsi, établi;

Qu'au risque d'effondrement de ce plancher s'ajoute un risque d'incendie non contesté, eu égard à la présence d'une masse considérable de papier, très inflammable, dans l'appartement considéré, y compris à proximité immédiate d'une plaque électrique de cuisine, et aux difficultés de déplacement constatées dans cet appartement;

Qu'à ces risques s'ajoute un état avancé d'insalubrité du dit appartement, constaté par l'expert et non contesté;

Que l'ensemble de ces circonstances constituent un trouble manifestement illicite eu égard à la dégradation constatée du plancher de l'appartement des appelants, partie commune, à la menace d'effondrement qu'elle fait peser sur leurs voisins, au danger d'incendie et au non-respect constaté des dispositions du règlement de copropriété ayant trait à la salubrité de l'immeuble considéré;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de confirmer l'ordonnance entreprise, en ce qu'elle est destinée à faire cesser ce trouble, par application des dispositions de l'article 809 alinéa 1 du NCPC et de rejeter les demandes des appelants;

Que c'est à bon droit que l'enlèvement ordonné l'a été à Monsieur FOURNIER, qui ne conteste pas être à l'origine de la présence de papiers dans l'appartement qu'il occupe et à Madame DUPRE, propriétaire de cet appartement, qui doit veiller aux conditions de son occupation;

Considérant que le syndicat ne précise pas la nature du préjudice dont il demande réparation, par l'allocation, à titre provisionnel, de dommages et intérêts; qu'il y a lieu de rejeter sa demande, de ce chef;

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat les frais irrépétibles qu'il a exposés pour la présente instance;

Que Madame DUPRE et Monsieur FOURNIER, qui succombent, devront supporter la charge des dépens de l'instance, en appel, qui seront recouvrés selon les dispositions de l'article 699 du NCPC;

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance entreprise,

Y ajoutant,

Rejette les demandes de Madame DUPRE et de Monsieur FOURNIER,

Rejette la demande provisionnelle de dommages et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires du 56, rue de Boulainvilliers à Paris 16ème, pris en la personne de son syndic,

Condamne, in solidum, Madame DUPRE et Monsieur FOURNIER à verser au syndicat des copropriétaires du 56, rue de Boulainvilliers à Paris 16ème pris en la personne de son syndic, la somme de 2.000 €, sur le fondement de l'article 700 du NCPC,

Les condamne, in solidum, aux dépens, dont distraction au profit de Maître TEYTAUD, Avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du NCPC.