**TRIBUNAL JUDICIAIRE**
**de PERPIGNAN**

*Dossier N° RG 22/00348*
*N° minute :*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au nom du Peuple Français

# ORDONNANCE DE REFERE
Rendue le 30 NOVEMBRE 2022

**ENTRE :**

**Le Syndicat des copropriétaires LES PARKINGS DU MOLE demeurant à (66700) ARGELES-SUR-MER, Avenue du Môle, représenté par son syndic en exercice la société FONCIA ROUSSILLON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN sous le numéro 316 539 030 ayant son siège social à (66000) PERPIGNAN, 16, Espace Méditerranée prise en son établissement secondaire, sis à (66700) ARGELES-SUR-MER, 76, Avenue du Tech, et pour elle son représentant légal en exercice**,
représenté par Me Sébastien CARTON, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES, vestiaire : 50

**ET :**

**La Commune d'ARGELES SUR MER, et pour elle son Maire en exercice**, domicilié es qualité à l'Hôtel de Ville - Allée Ferdinand Buisson - 66700 ARGELES SUR MER
représentée par Me Mathieu PONS-SERRADEIL, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES, vestiaire : 12

**COMPOSITION :**

Thierry PAUVERT, 1er Vice-Président, statuant en référé
Céline ROMOLI, Greffier

**DEBATS :**

Après avoir entendu les représentants des parties à notre audience du 26 Octobre 2022, l'affaire a été mise en délibéré jusqu'à ce jour.

**EXPOSE DU LITIGE** :

Le syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Mole », est propriétaire d'un parking de deux niveaux édifié sur une parcelle cadastrée section BL N° 99 dans le quartier du port de la commune d'ARGELES SUR MER.

Ce parking est actuellement traversé, en son milieu, par une voie dénommée « passage des navigateurs» aboutissant, au nord, à l'avenue du Mole et, au sud, à la rue des Matelots.

Ce passage est, pour sa moitié nord, dépendant de la copropriété et, pour sa partie sud, intégré à la voirie de la commune.

Dans le règlement de copropriété/état descriptif de division du 17 avril 1989 aucune disposition particulière ne détermine de servitude particulière sur la portion du passage des navigateurs appartenant à la copropriété.

Au cours de ces dernières années, divers aménagement des voiries avoisinantes ont été réalisés par la Mairie d'ARGELES SUR MER sans concertation avec le syndicat des copropriétaires, aménagements aboutissant in fine, à l'intensification de la circulation automobile sur la totalité du passage des navigateurs, y compris la partie privée

Le syndicat des copropriétaires constatait une dégradation importante de ce passage et de la structure de son parking (infiltrations d'eau résultant de la détérioration de l'enduit d'étanchéité) nécessitant la mise en œuvre de travaux de réfection.

En marge de ce premier désagrément, le syndicat des copropriétaires observait que ces aménagements rendaient moins commode encore la circulation dans ce secteur en raison:

- de la mise en sens unique de la rue des Matelots,

- de l'installations de jardinière massives sur le trottoir rendant impossible une utilisation piétonnière ainsi que l'accès aux personnes à mobilité réduite,

- de l'utilisation de l'avenue du môle à double sens alors que cette voie, bien que matérialisé en sens unique, n'avait été conçue que pour l'accès du parking de la copropriété. Cette voie est utilisée par tous les véhicules à contre sens : pécheurs, propriétaires des bateaux de promenade, marché artisanal du dimanche, propriétaires de bateaux privés ainsi que tous les véhicules qui ont accès aux quais...

Ces aménagements, outre la dégradation du patrimoine foncier du syndicat des copropriétaires, complexifieraient davantage la jouissance des lieux puisque :

- les entrées haut et bas du parking seraient régulièrement encombrées par le stationnement abusif de véhicules,

- le passage des navigateurs est régulièrement emprunté par les véhicules des marchands, à contre sens (voire bloqué) lors des marchés nocturnes, le mardi et le vendredi, organisés sur les quais, rendant toutes entrées et sorties du parking impossible.

A plusieurs reprises le syndicat des copropriétaires, par son syndic, alertait la commune d'ARGELES SUR MER des conséquences de ces aménagements ainsi que sur les divers désagréments qu'il subit au quotidien.

En dernier lieu, et tenant les dégradations du passage des navigateurs liés à l'intensification de la circulation, le syndicat des copropriétaires a également demandé à la Commune de bien vouloir, a minima, participer aux frais de remise en état du passage des navigateurs.

Cette requête, tout comme les précédentes, restait lettre morte.

Aucun acte translatif de propriété n'était établi entre la commune et le syndicat des copropriétaires relativement à la moitié privée du passage des navigateurs, de sorte que le syndicat des copropriétaires demeure le seul et unique propriétaire de cette portion de voie, quand bien même la circulation publique y est tolérée.

Dans ce contexte, et tenant l'inertie de la commune d'ARGELES, le syndicat des copropriétaires n'a eu d'autre choix que de mettre en œuvre, sans plus attendre, les travaux de remise en état qui s'imposaient.

A cette fin, et pour faire cesser une fois pour toute la circulation intempestive sur sa propriété et les dégradations en étant la conséquence, le syndicat des copropriétaires informait la commune, par courrier AR du 17 décembre 2021, que par assemblée générale du 30 juillet 2019, le syndicat des copropriétaires avait voté, à l'unanimité, la mise en place d'une barrière sur la partie privée du passage des navigateurs dans le but d'en restreindre l'accès aux seuls copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires précisait que ces travaux débuteraient le 17 janvier 2022.

D'ici là, la commune était invitée à procéder à la remise en état des voiries dans leur état antérieur (rétablissement des voies à double sens, suppression des jardinières et autres aménagements, verbalisation des stationnements abusifs) ces travaux permettant une circulation raisonnée dans le quartier sans emprunt de la voie privée du syndicat des copropriétaires.

Pour toute réponse, la commune d'ARGELES adressait au conseil du syndicat des copropriétaires une lettre comminatoire datée du 04 janvier 2022 brandissant la menace d'une infraction au code de l'urbanisme ...

Aucune réponse n'était apportée aux problématiques très concrètes rencontrées par le syndicat des copropriétaires ....

En réponse, il était rappelé à la Commune les dispositions de l'Article R*421-2 du Code de l'urbanisme qui prévoient:

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement:
g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. »

La commune était invitée à produire tout élément établissant que les dispositions de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme ne seraient pas applicables en l'espèce.

Sans donner suite à cette ultime demande, et en violation des droits du syndicat des copropriétaires, la Commune d'ARGELES, décidait de procéder, sur le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle, à l'installation d'un bloc de béton empêchant l'accès des copropriétaires au parking sous-terrain.

Outre les articles de presse relatant cette situation grotesque le syndicat des copropriétaires faisait procéder à l'établissement d'un procès-verbal de constat le 15 avril 2022.
Une dénonce de ce PV était réalisée le 21 avril 2022 aux services de la Commune d'ARGELES.
A cette occasion, l'huissier instrumentaire faisait également une sommation interpellative et le responsable de la voirie indiquait « Sous réserves de précisions du service technique de la commune, il semblerait que ce soit la commune d'ARGELES SUR MER qui a effectué ces aménagements sur la voie communale. »

Depuis lors, le bloc de béton, qui avait été ôté une première fois par la copropriété le mardi 05 avril 2022 était remis en place par les services communaux dans la journée...

Par acte d'huissier en date du 6 mai 2022, le syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Mole » à ARGELES SUR MER a fait assigner la commune d'ARGELES SUR MER en référé devant le président du tribunal judiciaire de Perpignan afin de voir:
-Ordonner l'enlèvement immédiat, par la Commune d'ARGELES SUR MER, du bloc de béton installé par elle sur le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle sous astreinte ferme et définitive de 5.000 euros par jour de retard débutant le lendemain de la signification de l'ordonnance à intervenir.

- Condamner la Commune d'ARGELES SUR MER à laisser libre de toute occupation le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle sous astreinte de 5.000 euros par infraction constatée.
-Condamner la Commune ARGELES SUR MER, à verser à Syndicat des copropriétaires Les Parkings du Mole, la somme de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles ;
-Ordonner que l'exécution de l'ordonnance de référé à intervenir aura lieu au seul vu de la minute;
-Condamner Commune ARGELES SUR MER, aux dépens en ce compris, les frais d'établissement du procès-verbal de constat du 15 avril 2022 et de la sommation du 21 avril 2022.

Vu les dernières conclusions N°2 de la commune d'Argelès sur Mer sollicitant de :
A titre principal,
-Rejeter la demande du Syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Môle» ;
A titre subsidiaire,
-Ordonner l'enlèvement par le Syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Môle» de la barrière automatique installée sur le Passage des Matelots, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir;
-Autoriser, à défaut d'exécution dans un délai de 15 jours, la Commune d'ARGELES SUR MER, ses agents ainsi que toutes entreprises missionnées par la commune à cet effet, à procéder à l'élimination de la barrière automatique, au besoin avec le concours de la force publique;
En toute hypothèse,
-Condamner le Syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Môle» à verser à la Commune d'ARGELES-SUR-MER la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Vu les dernières conclusions récapitulatives du syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Mole » demandant de :
-Ordonner l'enlèvement immédiat par la Commune d'ARGELES SUR MER, du bloc de béton installé par elle sur le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle sous astreinte ferme et définitive de 5.000 euros par jour de retard débutant le lendemain de la signification de l'ordonnance à intervenir.
-Condamner la Commune d'ARGELES SUR MER à laisser libre de toute occupation le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle sous astreinte de 5.000 euros par infraction constatée.
-Condamner la Commune d'ARGELES SUR MER à payer et porter au syndicat des copropriétaires une somme de 10.000 euros en indemnisation de son préjudice.
-Débouter la Commue d'ARGELES SUR MER de toute demande plus ample ou contraire,
-Condamner la Commune ARGELES SUR MER, à verser à Syndicat des copropriétaires Les Parkings du Mole, la somme de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles ;
-Ordonner que l'exécution de l'ordonnance de référé à intervenir aura lieu au seul vu de la minute;
-Condamner Commune ARGELES SUR MER, aux dépens en ce compris, les frais d'établissement du procès-verbal de constat du 15 avril 2022 et de la sommation du 21 avril 2022.

**MOTIVATION** :

SUR LA DEMANDE PRINCIPALE

Il résulte des dispositions des articles 834 et 835 du Code de Procédure Civile que dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. 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.

L'article 647 du code civil indique que Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. (état d'enclave)

Selon l'article L 412-1 du code de la route le fait, en vue d'entraver ou de gêner la circulation, de placer ou de tenter de placer, sur une voie ouverte à la circulation publique, un objet faisant obstacle au passage des véhicules ou d'employer, ou de tenter d'employer un moyen quelconque pour y mettre obstacle, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 4 500 euros d'amende.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement:
g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

Dans le cas d'espèce le caractère privé d'une partie du Passage des Navigateurs, comme appartenant au syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Mole » n'est pas contesté par la défenderesse, cet état de fait résulte d'ailleurs du règlement de copropriété/ état descriptif de division du 17 avril 1989.

Il est admis par la Commune d'ARGELES SUR MER qu'elle a bien fait obstruer le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle, à l'aide de l'installation d'un bloc de béton mais soutient que l'accès au parking souterrain depuis la rue des Matelots n'est pas empêché par ce dernier.

Le syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Mole » convient avoir installé une barrière sur la partie privée du passage des navigateurs dans le but d'en restreindre l'accès aux seuls copropriétaires.

Le constat d'huissier de Maitre CLERMIN du 15 avril 2022 note :
« Nous nous présentons depuis l'Avenue du Môle au-devant du passage des Navigateurs.
Là étant se trouve une barrière qui peut être actionnée par un badge de type VIGIK.
Nous franchissons la barrière et nous positionnons ensuite sur l'allée menant à la rue des Matelots.
Nous constatons alors la présence d'un bloc en béton sur lequel des catadioptres ont été apposés.
Celui-ci, placé au milieu de la voie, empêche toute voiture d'accéder au parking souterrain depuis le Passage des Navigateurs ».

Il n'est pas contesté par la commune que cet accès n'était pas entravé jusqu'alors.

L'obstruction soudaine de ce chemin d'accès par la Commune d'ARGELES SUR MER revêt le caractère d'une voie de fait, constitutive d'un trouble manifestement illicite qu'il importe de faire cesser.
C'est pourquoi il sera ordonné à la Commune d'ARGELES SUR MER de procéder à l'enlèvement immédiat du bloc de béton installé par elle sur le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle.
L'inertie de la commune exige que soit prononcée une astreinte de 2.000 euros par jour de retard débutant le lendemain de la signification de la présente ordonnance.

Il sera également ordonné à la Commune d'ARGELES SUR MER de laisser libre de toute occupation le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle sous astreinte de 2.000 euros par infraction constatée.

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

S'agissant de la barrière installée par le syndicat des copropriétaires, il convient d'observer qu'elle est placée sur la partie privée lui appartenant et qu'il n'est pas nécessaire d'en obtenir l'autorisation par la mairie au regard de l'article R421-2 du code de l'urbanisme

Au demeurant, il résulte des pièces versées aux débats et notamment des clichés photographiques non contestés que le Passage des navigateurs est pour partie privé et comme tel non ouvert à la circulation publique.

La photographie, non contestée, figurant page 9 des conclusions du demandeur sur lequel apparaissent trois panneaux (sens unique-interdiction au plus de 3,5 tonnes-sauf ayant droit), nécessairement installés par les services de la commune va dans ce sens.

Il n'existe donc pas d'entrave à la circulation publique au sens de l'article L 412-1 du code de la route.

Dans ces conditions, il y a lieu de débouter la Commune d'ARGELES SUR MER de sa demande reconventionnelle tendant à ordonner l'enlèvement par le Syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Môle» de la barrière automatique installée sur le Passage des Matelots, sous astreinte et à autoriser, à défaut d'exécution dans un délai de 15 jours, la Commune d'ARGELES SUR MER, ses agents ainsi que toutes entreprises missionnées par la commune à cet effet, à procéder à l'élimination de la barrière automatique, au besoin avec le concours de la force publique;

SUR LA DEMANDE POUR RESISTANCE ABUSIVE

Selon l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Dans le cas d'espèce, il apparait que le placement d'un bloc de béton par la commune a été consécutif aux travaux que le syndicat des copropriétaires entendait engager après en avoir avisé la commune à plusieurs reprises.

Cela revient à se faire justice soi-même, quand bien même la commune aurait les attributs de la puissance publique, sans mettre le syndicat concerné en mesure de faire valoir ses droits.

Ce comportement a nécessairement causé un dommage à la copropriété et aux copropriétaires qu'elle représente en compliquant leur accès à leur parking souterrain.

Il importe de réparer de dommage en condamnant la commune d'Argelès sur Mer à payer au Syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Môle » la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts.

Le Syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Môle » ayant été obligé d'agir en justice pour faire valoir son bon droit, a exposé des frais irrépétibles qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge .
La Commune d'ARGELES SUR MER sera donc condamnée à lui payer la somme de 1.200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La Commune d'ARGELES SUR MER ayant succombé sera condamnée aux dépens en ce compris, les frais d'établissement du procès-verbal de constat du 15 avril 2022 et de la sommation du 21 avril 2022.

**PAR CES MOTIFS** :

Nous, Thierry PAUVERT, Premier Vice-Président au tribunal judiciaire de PERPIGNAN,

STATUANT PUBLIQUEMENT, EN REFERE, PAR ORDONNANCE MISE A DISPOSITION AU GREFFE CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,

ORDONNONS l'enlèvement immédiat par la Commune d'ARGELES SUR MER, du bloc de béton installé par elle sur le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle sous astreinte ferme et définitive de 2.000 euros par jour de retard débutant le lendemain de la signification de la présente ordonnance;

ORDONNONS à la Commune d'ARGELES SUR MER de laisser libre de toute occupation le Passage des Navigateurs reliant la rue des Matelots à l'Avenue du Môle sous astreinte de 2.000 euros par infraction constatée;

CONDAMNONS la Commune d'ARGELES SUR MER à payer au Syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Môle » une somme de 2.000 euros pour résistance abusive;

CONDAMNONS la Commune d'ARGELES SUR MER, à verser au Syndicat des copropriétaires « Les Parkings du Môle », la somme de 1.200 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

DEBOUTONS les parties du surplus de leurs demandes;

CONDAMNONS la Commune d'ARGELES SUR MER aux dépens en ce compris, les frais d'établissement du procès-verbal de constat du 15 avril 2022 et de la sommation du 21 avril 2022;

RAPPELONS que la présente décision bénéficie de droit de l'exécution provisoire par application de l'article 514-1 alinéa 3 du code de procédure civile ;

AINSI JUGE ET PRONONCE AUX DATE ET LIEU SUSENONCES.

**Le Greffier,**

**Céline ROMOLI**

**Le Premier Vice-Président,**

**Thierry PAUVERT**

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur requis, de mettre ledit jugement 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 copie certifiée, signée pour le directeur de greffe du tribunal judiciaire de PERPIGNAN

Le 01/12/2022

TRIBUNAL JUDICIAIRE PERPIGNAN