

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème Chambre, Section B)

Arrêt du 8 février 2007

no 06/00924

Synd, des copr, 76 avenue de Villiers à Paris et a.

De HerryponLa Cour statue sur l'appel du syndicat des copropriétaires du 76 avenue de Villiers et du cabinet DEFFORGE à l'encontre du jugement prononcé le 17 novembre 2005 par le Tribunal de grande instance de PARIS qui :

- constate que les époux DE HERRYPON ont annexé des combles au-dessus de leurs lots sans autorisation,
- déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande de remise en état des lots 9 et 10,
- dit irrecevable sa demande tendant à la dépose des interphones,
- dit irrecevables les demandes des époux DELTOUR,
- condamne in solidum, Monsieur de HERRYPON et Madame de HERRYPON à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- condamne in solidum les époux de HERRYPON en tous les dépens qui comprendront les frais d'expertise.

Vu les conclusions des appelants en date du 21 septembre 2006 tendant à :

- infirmer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat de sa demande de remise ne état initial des lots 9 et 10 et déclaré irrecevable en sa demande de dépose des interphones,
 - condamner tes époux DE HERRYPON à restituer au syndicat des copropriétaires les combles qu'ils sont indûment appropriés,
 - les condamner sous astreinte de 300 euros/jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à remettre les lieux en l'état,
 - Je condamner sous astreinte de 300 euros/jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à supprimer l'interphone mis en place sans autorisation,
- Subsidiairement,
- condamner Ses époux DE HERRYPON à lui payer une indemnité d'occupation de 300 euros/mois à compter du 1er janvier 1994 et 52 000 euros représentant le préjudice financier du fait de l'annexion des combles,
 - dire que le paiement de cette somme mettra un terme au paiement de l'indemnité d'occupation,
 - débouter les époux DE HERRYPON de toutes leurs demandes,
 - les condamner à payer au syndicat la somme de 5 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions de Mr DE HERRYPON en date du 22 Juin 2006 tendant à :

- dire irrecevables les conclusions déposées par les appelants comme ne faisant pas figurer leur adresse,

- constater que la demande du syndicat relative à la dépose de l'interphone est irrecevable faute d'habilitation du syndic à agir en justice,
- dire cette demande prescrite, l'installation remontant au mois de mars 1994,
Subsidiairement,
- ordonner sous astreinte de 150 euros/jour de retard à la copropriété de procéder au raccordement des lots à l'interphone commun,
- débouter les appelants en ce qui concerne les travaux,
- condamner les appelants à payer la somme de 2 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions de Mme DE HERRYPON en date du 28 septembre 2006 tendant à :

- dire que le syndicat est irrecevable faute d'habilitation du syndic à agir en justice,
À titre subsidiaire,
- dire prescrite la demande de dépose de l'interphone,
- ordonner à ta copropriété sous astreinte de 150 euros/jour de procéder au raccordement des lots à l'interphone commun,
- infirmer le jugement en ce qu'il a constaté que les époux DE HERRYPON ont annexé les combles au dessus des lots 3 et 10,
- subsidiairement, rappeler que l'autorisation donnée de créer des ouvertures en toiture de type velux à l'aplomb des lots 3 et 10 emporte nécessairement annexion des parties des combles situées en aplomb des chambres de service que possèdent les époux DE HERRYPON,
- dire irrecevable comme nouvelle à hauteur d'appel la demande du syndicat tendant à leur condamnation à payer une indemnité d'occupation à compter de janvier 1994 et de dommages intérêts,
- constater que le syndic n'a pas été habilité par l'assemblée des copropriétaires à présenter de telles demandes,
- constater que la demande d'indemnité d'occupation est prescrite pour la période antérieure au 21 septembre 2001,
- condamner le syndicat des copropriétaires et le cabinet DEFFORGE à lui payer la somme de 2 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

CECI ETANT EXPOSE, LA COUR :

Considérant que les époux DE HERRYPON sont propriétaires des lots 7,9 et 10 dans l'immeuble du 76 avenue de Villiers 75017 PARIS situés au 5ème étage pour le lot 7 et au 6ème étage pour les autres lots constitués de deux chambres de service ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires leur fait grief d'avoir annexé sans autorisation les combles situés à l'aplomb des chambres ;

Considérant que l'expert GOSSIN désigné par jugement du 3 mars 2000 a déposé son rapport le 15 juillet 2004 ;

Considérant que l'expert a noté dans son rapport que "les combles n'avaient aucune utilité soit du point de vue technique, soit du point de vue accessibilité ; la seule utilité possible est la vérification de la charpente qui reste apparente dans les combles.";

Qu'“avant leur annexion, les combles étaient perdus. En effet le plancher était un plancher en bois ne supportant pas le poids d'une surface habitable.”;

Considérant que les époux DE HERRYPON ont réalisé des travaux pour la création de deux studios correspondant aux chambres de service 9 et 10 ;

Considérant que les époux DE HERRYPON ont sollicité l'autorisation d'aménager les combles lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 octobre 1993 alors même qu'ils avaient entrepris les travaux dès le mois de juin 1993 ;

Considérant qu'ils ont également procédé à l'installation sans autorisation d'un interphone reliant directement les lots 9 et 10 à l'interphone central

Considérant que le syndic ne peut solliciter la dépose de cet équipement, l'autorisation de l'assemblée générale donnée au syndic pour ester en justice à leur rencontre ne visant que les combles et non l'interphone ;

Considérant en ce qui concerne l'aménagement des combles que les époux DE HERRYPON ont sollicité et obtenu l'autorisation de mettre en place des Velux dans le toit à l'aplomb des chambres lots 9 et 10 lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 avril 1986 ;

Que les époux DE HERRYPON ont en réalité procédé à la pose de planchers haut et bas, permettant la création de deux studios ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires sollicite la remise en état des lieux et subsidiairement une indemnité d'occupation et une somme de 52.000 euros au titre du préjudice subi ;

Mais, considérant comme l'expert l'a expliqué dans son rapport que les combles annexés n'étaient d'aucune utilité pour le syndicat des copropriétaires ;

Considérant que l'expert a noté dans son rapport que la surface annexée représente une superficie de 15 m² ;

Considérant que les époux DE HERRYPON soutiennent chacun de leur côté que l'assemblée générale des copropriétaires leur a donné l'autorisation de réaliser les travaux contestés ;

Mais considérant que si le procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 7 octobre 1993 n'a pas retranscrit formellement l'autorisation donnée aux époux DE HERRYPON, selon les témoignages de Mr FRANCOIS, menuisier qui a réalisé les travaux, Mr ATHIEL, employé du syndic et secrétaire de la réunion qui ont attesté que les travaux projetés par les époux DE HERRYPON ont été évoqués ;

Que Mr ATHIEL atteste que “tout ce qui arrive ne serait pas si dans le procès verbal de l'assemblée générale je n'avais pas omis de retranscrire la décision prise”;

Que Mr FRANCOIS soutient quant à lui avoir assisté à ladite assemblée et avoir répondu à toutes les questions concernant l'aménagement des combles et que “s'il y avait eu une objection je n'aurais pas fait les travaux ”;

Considérant le procès verbal de l'assemblée n'a pas été contesté et que ses mentions sont donc définitives ;

Considérant qu'il ne saurait donc être affirmé que les époux DE HERRYPON bénéficiaient d'une autorisation d'intégrer les combles ;

Considérant que les combles annexés ne sont d'aucune utilité pour la copropriété selon l'expert, que cependant ladite annexion a permis aux époux DE HERRYPON de valoriser leur bien ;

Qu'en conséquence, la remise en état des lieux ne saurait être ordonnée mais les époux DE HERRYPON seront condamnés à lui payer la somme de 15.000 euros en réparation du préjudice subi ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires a été contraint de recourir à justice pour obtenir le plein de ses droits exposant des frais non taxables et qu'il convient en conséquence de condamner les époux DE HERRYPON à lui payer la somme de 3 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Statuant contradictoirement,
CONFIRME le jugement entrepris;
Y ajoutant,

CONDAMNE les époux DE HERRYPON à payer au syndicat des copropriétaires du 76 avenue de Villiers 75017 PARIS la somme de 15 000 euros à titre de dommages intérêts ;
LES CONDAMNE à payer au syndicat des copropriétaires du 76 avenue de Villiers 75017 PARIS la somme de 3 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile ;
LES CONDAMNE aux dépens qui seront recouvrés par la SCP GAULTIER KISTNER dans les termes de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile.