

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème chambre, section B)

Arrêt du 15 mai 2008

no 07/13309

Synd. des copr. 31 rue de Turin à Paris

Burdin et a. Par acte d'huissier de justice du 5 octobre 2005, M. et Mme Burdin, propriétaires du lot no 52 constitué par la jouissance exclusive d'un "emplacement d'automobile" dans la cour de l'immeuble en copropriété, 31, rue de Turin dans le 8ème arrondissement de Paris et des 10/10.000èmes des parties communes, ont assigné devant le tribunal de grande instance de Paris le syndicat des copropriétaires (le syndicat) de cet immeuble aux fins d'obtenir d'une part, l'annulation de la 14ème résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 mars 2004 décidant de remplacer les chasse-roues amovibles installés de part et d'autre de la porte cochère de l'immeuble donnant accès à la cour par des chasse-roues fixes, d'autre part, la remise en place des chasse-roues amovibles et des dommages-intérêts.

Par jugement contradictoire du 5 juillet 2007, frappé d'appel, ce tribunal a:

- annulé la résolution no 14 de l'assemblée générale du 18 mars 2004,
- en conséquence, ordonné au syndicat des copropriétaires du 31 rue de Turin 75008 Paris de procéder à la remise en état des chasses roues mobiles antérieurs, à défaut d'autre solution permettant une ouverture utile d'environ 2 mètres tout en protégeant la porte cochère,
- en compensation des préjudices subis, condamné le syndicat des copropriétaires à verser à Monsieur et Madame BURDIN la somme de:
  - \* 215,38 € en remboursement des loyers reversés à la Société LUPA,
  - \* 2.364,00 € en compensation des loyers perdus depuis le 31 mars 2005 au 30 juin 2006,
- condamné en outre le syndicat des copropriétaires à verser à Monsieur et Madame BURDIN demandeurs la somme de 472,80 € par trimestre jusqu'à la complète réalisation des travaux nécessaires à la mise en place de chasses-roues mobiles ce à compter du 1er juillet 2006,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné le syndicat des copropriétaires à verser à Monsieur et Madame BURDIN la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, éléments de procédure, prétentions et moyens des parties, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées:

- le 11 février 2008 pour M. et Mme Burdin: ils demandent la confirmation du jugement et y ajoutant, la condamnation du syndicat à une astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du 15ème jour après signification de l'arrêt, à la somme de 945,60 euros en compensation des deux trimestres à prévoir jusqu'à la signature d'un bail avec un nouveau locataire et à celle de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.
- le 7 mars 2008 pour le syndicat: il demande l'infirmité du jugement en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, de déclarer M. et Mme Burdin irrecevables et en tout état de cause, mal fondés en leurs demandes et de les condamner à la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

La clôture a été prononcée le 28 mars 2008.

CECI ETANT EXPOSE, LA COUR:

Considérant que le point 14 de l'ordre du jour prévoyait que l'assemblée générale du 18 mars 2004 vote sur la remise en peinture de la face extérieure de la porte cochère de l'immeuble;

Que cette assemblée dans la résolution 14 a voté cette remise en peinture et compte tenu des dégradations causées aux portes, a voté un point non prévu à l'ordre du jour soit la transformation à l'entrée de la porte cochère des chasse-roues mobiles en chasse-roues fixes;

Sur la recevabilité:

Considérant que le syndicat soutient l'irrecevabilité de la demande des époux Burdin sur le fondement de l'article 42 alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ayant introduit leur action en contestation de l'assemblée générale plus de deux mois après la notification du procès-verbal de cette assemblée;

Que ce délai ne peut être opposé en l'espèce, dès lors que les époux BURDIN soutiennent que cette décision affecte la jouissance privative de leur lot 52 tel que défini par le règlement de copropriété en restreignant notablement les possibilités d'accès à leur emplacement de stationnement dans la cour de l'immeuble et qu'ils invoquent ainsi une atteinte à leur droit de jouissance privative;

Que la recevabilité de l'action des époux BURDIN retenue par les premiers juges sera confirmée;

Sur le fond:

Considérant que par de justes motifs que la cour adopte les premiers juges ont annulé la résolution no 14 de l'assemblée générale du 18 mars 2004 et ordonné au syndicat de procéder à la remise en place des chasse-roues mobiles;

Que le passage laissé par les chasse-roues fixes à l'entrée de la porte cochère est de 175,5 centimètres;

Que le syndicat produit aux débats des fiches techniques d'un certain nombre de véhicules automobiles établissant que la largeur de ceux-ci n'est jamais inférieure à 170 centimètres; que dans l'hypothèse la plus favorable, la marge de passage n'est donc que de 2,5 centimètres de chaque côté;

Qu'il reconnaît lui-même que la plupart des berlines courantes de taille moyenne ont une largeur inférieure à 175,5 centimètres, ce qui signifie nécessairement que certaines d'entre elles ont une largeur supérieure;

Que les époux Burdin versent d'ailleurs aux débats des fiches techniques le démontrant pour la Mercedes Classe A avec 176,4 centimètres, la Renault Scenic avec 181 centimètres et la Citroën C4 version berline avec 177,3 centimètres;

Que ces copropriétaires justifient par la production de deux lettres recommandées avec accusé de réception des 6 avril et 26 novembre 2004 avoir proposé au syndicat une solution de conciliation, la pose soit de boules d'acier, soit d'un système d'encliquetage avec serrure pour que les chasse-roues soient fixes hors les périodes opérationnelles d'entrée ou sortie du parking et ce, à leurs frais; que le syndicat ne conteste pas ne pas y avoir répondu;

Que la mise en place de tels chasse-roues fixes limitant anormalement l'accès à la cour de l'immeuble porte atteinte au droit de jouissance des époux Burdin sur leur emplacement de stationnement et justifie l'annulation de la 14ème résolution litigieuse;

Qu'ajoutant au jugement et constatant que le syndicat n'a pas exécuté le jugement assorti de l'exécution provisoire, l'injonction donnée au syndicat de procéder à la remise en place des chasse-roues mobiles sera assortie d'une astreinte de 50 euros par jour à compter du 15ème jour suivant la signification du présent arrêt et ce pendant un délai d'un mois;

Sur les dommages-intérêts:

Considérant que la société Lupa, ancien locataire de l'emplacement de stationnement des époux Burdin, a donné congé à la suite de la pose des chasses-roues fixes en précisant "que la largeur laissée par les chasse-roues ne me permet plus d'effectuer cette manoeuvre en sécurité"; que le syndicat ne peut sérieusement soutenir qu'il s'agit là d'une simple appréciation subjective;

Que par de justes motifs que la cour adopte les premiers juges ont relevé que le préjudice allégué par les époux Burdin résultait directement de la restriction de l'usage de l'emplacement de stationnement à un certain type de véhicules automobiles; qu'il ne peut en effet être imposé aux propriétaires du lot 52 de ne pouvoir louer leur emplacement qu'à des véhicules automobiles remplissant certaines conditions de largeur; que les premiers juges ont justement évalué ce préjudice jusqu'à la remise en place de chasse-roues mobiles;

Que la cour rejettera la demande en dommages-intérêts supplémentaires des époux BURDIN, pour un montant représentant six mois de loyers entre la réalisation des travaux nécessaires à l'accessibilité normale

de la cour jusqu'à la signature d'un contrat de bail avec un nouveau locataire, ce préjudice n'étant pas certain;  
Considérant qu'il est équitable d'allouer aux époux Burdin la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile; que la demande formée à ce titre par le syndicat sera rejetée;

**PAR CES MOTIFS:**

Confirme le jugement en toutes ses dispositions.

Dit que l'injonction donnée au syndicat de procéder à la remise en place des chasse-roues mobiles antérieurs est assortie d'une astreinte de 50 euros par jour à compter du 15ème jour suivant la signification du présent arrêt et ce pendant un délai d'un mois.

Rejette les demandes pour le surplus.

Condamne le même syndicat à payer aux époux Burdin à la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.