

Arrêt du 29 septembre 2010

no 09/08498

SCI Taillandier

c/ Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 14, rue Fromentin 75009 et autres

La société civile immobilière Taillandier (la SCI Taillandier) est propriétaire d'un ensemble de lots dans l'immeuble en copropriété 14, rue Fromentin dans le 9ème arrondissement de Paris, lots donnés à bail commercial à usage de brasserie, café, tabac.

Le règlement de copropriété de cet immeuble prévoit que le lot no 5 compris dans cet ensemble désigné comme un appartement de quatre pièces principales est à usage d'habitation.

Par lettre du 2 février 2006, le Notaire chargé d'établir l'acte de vente des lots par la SCI Taillandier à la SCI PADU a demandé au syndic de cette copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée "la constatation de la transformation du lot no 5 (initialement à usage de logement) en local commercial" ;

Le syndic a inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 27 mars 2006 la demande d'autorisation de changement de destination du lot no 5.

Cette autorisation a été refusée par la décision no 15, celle-ci précisant qu'une assemblée générale extraordinaire serait convoquée pour délibérer sur ce point dès que les travaux de conformité de la cuisine du restaurant occasionnant des fuites dans le hall seront exécutés.

Une assemblée générale extraordinaire s'est à nouveau réunie le 26 avril 2006 et par une décision no 2, le changement de destination n'a pas été autorisé.

Par acte d'huissier de justice du 21 juillet 2006, a assigné devant le tribunal de grande instance de Paris le syndicat des copropriétaires de cet immeuble (le syndicat) en annulation de la décision no 15 de l'assemblée générale ordinaire du 27 mars 2006 et de la décision no 2 de l'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2006.

La société civile immobilière PADU (la SCI PADU), ayant acquis ces lots de la SCI Taillandier le 3 août 2006 est intervenue volontairement à l'instance.

Par jugement contradictoire et en premier ressort du 29 janvier 2009, frappé d'appel par déclaration de la SCI du 8 avril 2009, ce tribunal :

Vu l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu le règlement de copropriété de l'immeuble sis 14, rue Fromentin à Paris 9ème,

Vu le rapport d'expertise du 1er septembre 2007,

— Reçu la SCI PADU en son intervention volontaire ;

— L'a débouté de l'ensemble de ses demandes ;

— Déclaré irrecevable la SCI TAILLANDIER en sa demande d'annulation de la résolution no 15 votée lors de l'assemblée générale du 27 mars 2006 ;

— Déclaré recevable la SCI TAILLANDIER en sa demande d'annulation de la résolution no 2 votée lors de l'assemblée générale du 26 avril 2006 ;

— Mais sur le fond et l'en a débouté ;

— Déclaré recevable le Syndicat des copropriétaires du 14 rue Fromentin à Paris 9ème en ses demandes reconventionnelles en réparation des préjudices subis ;

— Condamné in solidum la SCI TAILLANDIER et la SCI PADU à payer au Syndicat des copropriétaires les sommes de :

— DIX SEPT MILLE VINGT DEUX EUROS TRENTE CENTIMES (17.022,30 euros) au titre des frais de remise en état et de CINQ MILLE EUROS (5.000 euros) au titre du préjudice de jouissance ;

— Dit que ces condamnations sont assorties d'intérêt au taux légal à compter de la présente décision ;

— Débouté le Syndicat des copropriétaires du surplus de ses demandes ;

— Ordonné l'exécution provisoire de la décision ;

- Condamné in solidum la SCI TAILLANDIER et la SCI PADU à verser au Syndicat des copropriétaires la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000 euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Les a condamné sur la même solidarité aux entiers dépens qui comprendront les honoraires de M. LORACH, expert, et les frais de la procédure de référé.

La société civile immobilière PADU ayant vendu ses lots à la société CL le 26 juin 2008, cette dernière a été assignée en intervention forcée devant la Cour par acte d'huissier de justice du 28 décembre 2009 du syndicat pour que l'arrêt à intervenir lui soit déclaré commun.

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 27 avril 2010 pour la SCI, le 14 mai 2010 pour les SCI PADU et CL et le 19 mai 2010 pour le syndicat.

La clôture a été prononcée le 16 juin 2010.

Considérant que la Cour constate que la SCI CL a été assignée en intervention forcée devant elle ;

Sur la recevabilité des demandes des SCI PADU et CL

Considérant que la Cour retient l'irrecevabilité des demandes de ces SCI en annulation de certaines résolutions des assemblées générales des 27 mars et 26 avril 2006, celles-ci n'étant pas copropriétaires à la date des assemblées contestées ;

Sur la demande en annulation de la première décision de la résolution no 15 de l'assemblée générale du 27 mars 2006

Considérant que le premier juge à justement analysé la résolution no 15 dans son ensemble ; que les copropriétaires ont seulement retenu le report de l'examen de la question du changement de destination du lot no 5 après l'exécution de certains travaux pour mettre fin à des fuites dans le hall, comme le reconnaît expressément le syndicat dans ses écritures ; que ces copropriétaires n'ont donc pas pris une réelle décision susceptible de contestation en vertu de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que l'irrecevabilité retenue de ce chef par le premier juge sera confirmée ;

Sur la demande en annulation de la résolution no 2 de l'assemblée générale du 26 avril 2006 dans ses deux premiers volets

Considérant qu'en appel, la SCI Taillandier soutient à juste titre que le syndicat a porté à l'ordre du jour une demande faite en son nom d'autoriser le changement de destination du lot no 5 en salle de restaurant alors qu'elle sollicitait plus précisément la constatation de ce changement, comme l'établit la lettre adressée le 2 février 2006 par l'office notarial chargé de la vente des lots appartenant à la SCI Taillandier ;

Que le syndicat ne pouvait sans abus opposer un refus à cette demande entérinant une situation de

fait existant depuis plus de quarante ans, même s'il s'agissait d'une violation au règlement de copropriété, dès lors que le changement d'affectation du lot ne pouvait plus être remis en cause sur une action du syndicat du fait de l'acquisition de la prescription décennale de l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que la SCI Taillandier établit l'existence de ce changement d'affectation par la justification des baux depuis l'origine soit celui du 1er janvier 1960 dont l'objet comprenait le lot no 5, par la déclaration "modèle C" adressée le 13 octobre 1970 par l'ancien propriétaire mentionnant dans les locaux commerciaux le lot no 5 et par la configuration actuelle des lieux ;

Que l'absence d'autorisation administrative pour ce changement d'affectation est sans effet dans les relations du copropriétaire et du syndicat ;

Que le point de départ de la prescription décennale de l'action en contestation de cette nouvelle affectation contraire aux dispositions du règlement de copropriété est la date de changement d'affectation ;

Que cette modification d'affectation n'a manifestement pas été cachée au syndicat, ce dernier pouvant constater que l'établissement appartenant à la SCI Taillandier exploité en local commercial était constitué d'une grande salle au rez-de-chaussée et de deux salles accueillant du public au 1er étage, les deux étages communiquant par un escalier intérieur sans porte ; que le lot no 5 ainsi intégré à l'usage commercial n'était plus tel que figurant celui sur le plan annexé au règlement de copropriété du 21 avril 1967 ;

Que le syndicat ne peut tirer aucune conséquence utile de l'acte modificatif au règlement de copropriété du 27 février 2003 qui s'est borné à entériner la création de nouveaux lots consécutifs à des emprises sans rapport avec les locaux loués par la SCI Taillandier ;

Que le refus par la copropriété de régulariser la situation de fait s'est expliqué en réalité par l'existence d'une part, d'infiltrations dans le hall auxquelles la société Pub 09, locataire, a depuis remédié, d'autre part, par des nuisances sonores ayant donné lieu à l'exécution de certains travaux ; que la copropriété dans la résolution litigieuse a en effet prévu que "le changement de destination ne serait être envisagé qu'après l'assurance de la disparition définitive des nuisances, tapage nocturne et inondations sous la forme de propositions de travaux" ;

Que la résolution no 2 en ce qu'elle refuse le changement d'affectation du lot no 5 sera annulée comme abusive, le volet relatif à la décision de réaliser des travaux destinés à faire cesser les fuites d'eau n'étant pas réellement critiqué ;

Considérant que l'équité commande de ne pas faire application de l'article 700 du Code de procédure civile en appel ;

Considérant que le syndicat et la SCI succombant chacun pour une part dans leurs prétention devant la Cour, les dépens d'appel seront partagés par moitié ;

PAR CES MOTIFS

Reçoit l'intervention forcée de la SCI CL ;

Statuant dans les limites de l'appel,

Infirme le jugement en ce qu'il a débouté la société civile immobilière de sa demande en annulation de la résolution no 2 votée lors de l'assemblée générale du 26 avril 2006 ;

Le confirme pour le surplus ;

Statuant à nouveau,

Déclare irrecevable la demande de la société civile immobilière CL en annulation des résolutions des assemblées litigieuses ;

Prononce l'annulation de la résolution no 2 de l'assemblée générale du 26 avril 2006 en ce qu'elle

refuse le changement d'affectation du lot no 5 ;

Rejette le surplus des demandes ;

Dit que les dépens d'appel seront supportés par moitié par la société civile immobilière Taillandier et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 14, rue Fromentin dans le 9ème arrondissement de Paris.