

Arrêt du 31 janvier 2008

no 07/07057

Berrard et a.

Synd. de copr. de l'immeuble sis 126 rue Blomet à Paris

LA COUR,

Vu le jugement du 15 mars 2007 par le Tribunal de grande instance de Paris qui a débouté Monsieur Jean BERRARD et Mademoiselle Suzanne BERRARD de leurs demandes, notamment en annulation de la résolution no 17 de l'assemblée générale du 27 mai 2005 des copropriétaires de l'immeuble sis 126 rue Blomet à Paris 15ème, autorisé le syndicat à continuer les travaux correspondants, accordé à ce dernier 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ordonné l'exécution provisoire;

Vu l'appel de Monsieur Jean BERRARD et de Madame Suzanne BERRARD et leurs conclusions du 6 décembre 2007 par lesquelles ils demandent à la Cour de réformer la décision entreprise, annuler la 17ème résolution de l'assemblée générale du 27 mai 2005, condamner le syndicat à leur payer 2.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile, les exonérer des condamnations mises à la charge du syndicat en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965;

Vu les conclusions du 24 septembre du syndicat des copropriétaires du 126 rue Blomet à Paris 15ème qui demande notamment à la Cour de confirmer le jugement quant au débouté des consorts BERRARD et leur condamnation au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, condamner Monsieur BERRARD et Mademoiselle BERRARD à lui payer 5.000 € de dommages et intérêts et 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la résolution litigieuse a été adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965; que cette résolution prévoit la pose d'un dispositif anti-pigeons comportant notamment l'installation de câbles - en fait apparemment munis de piques - tendus au-dessus des garde-corps de toutes les fenêtres des trois façades; qu'il n'est pas plus contesté que ces garde-corps sont privatifs; qu'il est manifeste que les travaux votés porteraient atteinte à la jouissance des parties privatives, rendant en fait impossible l'appui sur les garde-corps et même ceux-ci dangereux pour les habitants; que la résolution est illégale en application de l'article 26 de la même loi;

Considérant que le syndicat prétend et que le Tribunal a retenu que les consorts BERRARD ne pourraient se prévaloir dudit article 26 de la loi au motif que les travaux seraient rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires; mais que ceci est totalement inexact; qu'aucune loi ou règlement n'impose aux particuliers ni à leurs groupements tels que les syndicats de copropriétaires de mettre en place un dispositif anti-pigeons; qu'aucune injonction de quelque autorité que ce soit n'a été faite, ni ne pouvait être faite, au syndicat en ce sens; que l'intimé comme le Tribunal confondent l'interdiction de nourrissage des pigeons et la pose d'un dispositif anti-pigeons; que l'article 120 du règlement sanitaire du département de Paris interdit de déposer des graines ou autre nourriture dans les lieux publics et dans les "parties d'un immeuble... lorsque cette pratique risque de constituer une gêne pour le voisinage ou d'attirer les rongeurs"; que le texte ajoute que "toutes mesures doivent être prises pour empêcher que la pullulation de ces animaux soit une cause de nuisance et un risque de contamination de l'homme par une maladie transmissible ainsi que de propagation d'épidémie chez les animaux"; que ceci ne concerne pas le présent litige; qu'aucune contribution à une "pullulation" n'a été constatée par une quelconque autorité, ni aucun danger sanitaire; que les mesures de contrôle des espèces animales sont prises à l'initiative des pouvoirs publics et non des particuliers; qu'il résulte de la lettre de la Préfecture de police du 6 mai

2004 que la pose d'un dispositif anti-pigeons était seulement suggérée, et de manière dubitative par la Préfecture, le fonctionnaire signataire déclarant "... la pose d'un dispositif anti-pigeons (type bande avec piques) au niveau des rebords de fenêtre semble être la meilleure solution pour régler ce problème de nuisances"; qu'à l'évidence, cette suggestion du "chef de l'unité de prévention des nuisances animales" de la Préfecture de police de Paris ne dispensait pas le syndicat du respect des dispositions d'ordre public de la loi; que si les nuisances, essentiellement des fientes, n'affectant en fait que la propreté des lieux, sont dues au seul comportement des consorts BERRARD, à savoir le nourrissage des pigeons, il suffit que ce comportement cesse pour que les nuisances cessent aussi; que rien n'établit la nécessité pour ce faire de mettre en place un dispositif agressif portant atteinte aux droits de jouissance des parties privatives de l'immeuble;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la résolution litigieuse doit être annulée;

Considérant que ceci n'autorise pas pour autant les consorts BERRARD à nuire à leurs voisins de façon illégitime; que d'une manière peu logique le Tribunal, tout en acceptant la pose d'un dispositif portant atteinte à la jouissance des parties privatives, a refusé la condamnation des auteurs des nuisances à des dommages et intérêts au motif que "les documents produits taisent les noms des contrevenants" alors que les consorts BERRARD ne contestent pas être les auteurs du nourrissage des pigeons; que la lettre précitée du 6 mai 2004 dont les termes ne sont pas précisément contestés quant aux faits constatés suffit à caractériser la faute, le préjudice, résultant d'un trouble anormal de voisinage, et le lien de causalité entre les deux; qu'il y est en effet indiqué que deux inspecteurs ont procédé à une enquête; que les enquêteurs ont constaté la présence importante de pigeons et de fientes sur les rebords des fenêtres de la façade de l'immeuble, que l'enquête a permis d'établir qu'"une personne" (en fait, de manière constante, les consorts BERRARD) nourrissait de façon régulière les pigeons et que ces faits constituaient une infraction à l'article 120 du Règlement sanitaire du département de Paris "dès lors que cette pratique entraîne une gêne pour le voisinage"; que même s'il n'y a eu aucune poursuite mais seulement un "rappel à la loi" adressé aux consorts BERRARD par la Préfecture de police, la faute civile justifie l'octroi de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du Code civil; que la Cour dispose suffisamment d'éléments pour évaluer à 1.000 € le montant du préjudice de la copropriété;

Considérant qu'eu égard à l'ensemble des circonstances du litige et chaque partie triomphant et succombant partiellement, il est équitable de laisser à chacune d'elles la charge des frais irrépétibles d'appel qu'elles ont engagés et d'exclure les consorts BERRARD, dont le comportement est à l'origine du litige, du bénéfice de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965;

PAR CES MOTIFS,

Infirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris.

Annule la résolution no 17 de l'assemblée générale du 27 mai 2005 des copropriétaires du 126 rue Blomet à Paris 15ème.

Condamne Monsieur Jean BERRARD et Madame Suzanne BERRARD in solidum à payer au syndicat des copropriétaires du même immeuble la somme de 1.000 € de dommages et intérêts, et dit qu'ils ne bénéficient pas des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 pour les frais afférents au présent litige tant en première instance qu'en appel.

Déboute les parties de leurs autres demandes.

Laisse à chacune d'elles la charge des dépens de première instance et d'appel qu'elles ont engagés.