

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

Arrêt du 1 février 2007

no 06/20599

SCI Foncière du 34 rue du sentier

Synd, copr, de l'immeuble 34, rue du Sentier La Cour statue sur l'appel de la SCI FONCIERE du SENTIER à l'encontre du jugement prononcé le 28 septembre 2006 par le Tribunal de grande instance de PARIS qui la déboute de sa demande d'annulation de la 6ème résolution de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 4 avril 2006 et la condamne à régler au syndicat des copropriétaires du 34 rue du Sentier à Paris 11ème une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 €.

Vu les conclusions de la SCI FONCIERE du SENTIER en date du 21 décembre 2006 tendant à:

- infirmer le jugement entrepris en ses dispositions faisant grief à la concluante,
- constater que les travaux d'installation du système de climatisation de la société SPARX ANIMATION STUDIOS relève du champ d'application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965,
- prononcer la nullité de la résolution 6 de l'assemblée générale réunie le 4 avril 2006,
- constater que le refus d'autoriser les travaux agréés par l'architecte de l'immeuble est inspiré par des préoccupations partisans et constitutives d'un abus,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 30 000 euros à titre de dommages intérêts,
- autoriser la concluante à procéder aux travaux d'installation du système de climatisation dans les locaux occupés par son locataire,
- déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable en sa demande reconventionnelle,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 6 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires en date du 21 décembre 2006 tendant à:

- rejeter des débats les pièces communiquées les 20 et 21 décembre 2006,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté que les travaux soumis à l'approbation de l'assemblée générale relèvent de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965,
- constater que le refus opposé par l'assemblée à l'installation d'un nouveau système de climatisation était parfaitement justifié par les nuisances qu'il ne manquerait pas d'engendrer, Reconventionnellement,
- constater que la procédure diligentée par l'appelante est abusive et la condamner à lui payer la somme de 10 000 euros à titre de dommages intérêts,
- lui enjoindre de remettre les lieux en l'état et de supprimer le digicode sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt,
- lui enjoindre de faire respecter par sa locataire ses obligations en matière d'élimination des déchets sous astreinte de 1 000 euros par infraction en obtenant des containers de déchets non ménagers et en les faisant collecter et éliminer sous sa seule responsabilité,

- la condamner à payer la somme de 6 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

CECI ETANT EXPOSE, LA COUR:

Considérant que la SCIFONCIERE du SENTIER est propriétaire dans l'immeuble du 34 rue du Sentier 75002 PARIS de locaux au sous sol, rez de chaussée et premier étage qu'elle loue à la société SPARX ANIMATION STUDIOS, société de production et fabrication de films d'animation;

Considérant que celle-ci, pour des raisons professionnelles ayant besoin de puissants ordinateurs, a été conduite à solliciter de la copropriété l'autorisation de la mise en place de climatiseurs dont l'évacuation se ferait dans la cour;

Sur le rejet des pièces signifiées les 20 et 21 décembre 2006:

Considérant que la présente procédure étant à jour fixe, la partie requérante est tenue au visa de l'article 918 du Nouveau code de procédure civile de verser avec sa requête d'autorisation d'assigner les conclusions et pièces justificatives;

Que la SCI FONCIERE du SENTIER ayant versé aux débats un rapport d'expertise de Mr BONNIN et un courrier de la société CLIMESPACE les 20 et 21 décembre 2006, le syndicat des copropriétaires n'a pu en prendre connaissance de façon utile avant les débats d'audience;

Que ces deux pièces seront écartées des débats;

Sur le fond:

Considérant que les travaux projetés par la société SPARX ANIMATION, locataire, consiste en l'installation en sous sol de climatiseurs dont l'évacuation doit se faire par la toiture;

Considérant le fonctionnement des climatiseurs eux-mêmes, le bureau étude BETRAC dans un rapport déposé le 12 décembre 2005 indique que le niveau sonore ne causera aucune gêne acoustique;

Considérant quant à l'évacuation de l'air chaud des climatiseurs que celui-ci, selon les projets, doit s'évacuer par le pan de toiture situé entre les deux arêtiers du fond;

Que la toiture actuelle en zinc sera remplacée par un caillebotis métallique ajouré permettant l'évacuation;

Considérant que l'architecte de l'immeuble, Mr SANCHEZ, dans un courrier au syndic de l'immeuble le 9 janvier 2006, indiquait que ce projet était conforme à ses demandes pour intégrer une étude acoustique et qu'il n'avait pas de remarques particulières à formuler là contre;

Considérant que l'assemblée des copropriétaires réunie le 4 avril 2006 refusait l'autorisation de travaux d'installation du système de climatisation;

Considérant que le syndicat des copropriétaires soutient que lesdits travaux ressortissent de la compétence de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, alors que la SCI FONCIERE du SENTIER soutient qu'ils entrent dans le champ d'application de l'article 25;

Mais, considérant que les travaux projetés consistent en l'installation en sous sol dans les parties privatives de climatiseurs dont l'évacuation nécessite une transformation d'un pan de toiture;

Considérant que l'article 25 dispose que ne sont autorisés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant, l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci;

Considérant que la pose d'un caillebotis au lieu et place du pan de toiture en zinc pour permettre l'évacuation de l'air chaud ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965;

Considérant que malgré l'avis de l'architecte de la copropriété, l'assemblée des copropriétaires a refusé d'autoriser les travaux; que ce refus n'est pas justifié dès lors que l'activité de la locataire de la SCI FONCIERE du SENTIER est conforme au règlement de copropriété;

Que le syndicat des copropriétaires soutient encore en appel que des nuisances acoustiques et tenant à l'évacuation de l'air chaud ne manqueront pas de se produire alors même qu'il ne s'appuie sur aucune donnée technique objective;

Considérant que dès lors que la Cour prononce l'annulation de la résolution refusant l'installation de l'évacuation des climatiseurs, la demande d'autorisation formulée au visa de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 est irrecevable;

Considérant que le refus d'autoriser les travaux, sans raison juridiquement valable, donc abusivement, a causé un préjudice à la SCI FONCIERE du SENTIER, pour la réparation duquel le syndicat des copropriétaires sera condamné à lui verser la somme de 5.000 euros;

Considérant que la procédure poursuivie en appel a contraint la SCI FONCIERE du SENTIER à exposer des frais non taxables qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge et qu'il convient en conséquence de condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 3 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

PAR CES MOTIFS:

Statuant contradictoirement,

ECARTE des débats le rapport de Mr BONNIN et le courrier de la société CLIMESPACE;

INFIRME le jugement sauf en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires;

Statuant à nouveau,

ANNULE la résolution 6 de l'assemblée générale des copropriétaires du 34 rue du Sentier réunie le 4 avril 2003;

DIT que le refus d'autoriser les travaux projetés est abusif;

DIT irrecevable la demande d'autorisation d'effectuer les travaux d'installation du système d'évacuation des climatiseurs;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires du 34 rue du Sentier à payer à la SCI FONCIERE du SENTIER la somme de 5 000 euros à titre de dommages intérêts;

LE CONDAMNE à payer à ladite société la somme de 3.000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

LE CONDAMNE aux dépens qui seront recouverts par la SCP BAUFUME GALLAND VIGNES dans les termes de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile.