

CA Versailles -

CH. 04 -

11 février 2013 - n° 09/04466

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE ONZE FEVRIER DEUX MILLE TREIZE,

La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur V. P.

Korte Houtstraat 106

2511 DA LA HAYE (PAYS BAS)

Madame T. Quynh T. épouse P.

Korte Houtstraat 106

2511 DA - LA HAYE (PAYS BAS)

représentés par Maître Emmanuel JULLIEN de la AARPI INTER BARREAUX JRF AVOCATS
avocat postulant du barreau de VERSAILLES

ayant pour avocat plaidant Maître Brigitte REGNAULT du barreau de PARIS

- R 197-

APPELANTS

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 20 RUE DU GENERAL ROGUET A CLICHY
(92110) représenté par son syndic la société BIENS PLUS

Ayant son siège 121, boulevard Jean Jaurès

92110 CLICHY

elle même prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

représenté par Maître Monique TARDY de la ASS AARPI AVOCALYS, avocat postulant du
barreau de VERSAILLES - N° du dossier 290838

ayant pour avocat plaidant Maître Jean Maurice GELINET du Cabinet LGL ASSOCIES du barreau
de PARIS

INTIME

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 10 Décembre 2012, Madame Marie Josèphe JACOMET, président, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Madame Marie Josèphe JACOMET, président,

Monsieur Jean Loup CARRIERE, conseiller,

Madame Anna MANES, conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Sylvia RIDOUX

FAITS ET PROCEDURE,

M. et Mme P. sont propriétaires d'un appartement dans un immeuble en copropriété situé au n° ... (Hauts de Seine), constituant le lot n° 5 du règlement de copropriété, qui bénéficie de l'usage exclusif d'une courette, laquelle est l'objet du présent litige pour être devenue une véranda abritant une cuisine.

Par acte du 31 mai 2007, M. et Mme P. ont assigné le syndicat des copropriétaires du ... (Hauts de Seine) (le syndicat des copropriétaires) et son syndic en exercice, la société BIENS PLUS, aux fins de voir annuler la résolution n° 7 d'une assemblée générale du 27 mars 2007, qui reporte le projet de cession de la courette au profit des époux P. et leur enjoint de remettre la véranda cuisine dans son état d'origine, et de voir juger qu'ils ont des droits acquis depuis plus de trente ans sur la courette constitutive d'une partie commune dont ils ont l'usage exclusif qui ne peuvent être remis en cause par cette résolution.

Par jugement du 5 février 2009, le tribunal de grande instance de NANTERRE a annulé la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 27 mars 2007, reçu le syndicat des copropriétaires en sa demande reconventionnelle, condamné les époux P. à remettre la véranda cuisine attenante à leur lot dans son état initial de courette, sous le contrôle de l'architecte de la copropriété, dans les six mois de la signification du jugement, débouté les parties de leurs autres demandes, dit que chacune des parties supportera la charge de ses frais fondés sur l'article 700 du code de procédure civile et des dépens.

Suivant déclaration remise au greffe le 22 mai 2009, M. et Mme P. ont interjeté appel de cette décision contre le syndicat des copropriétaires.

Par arrêt du 28 juin 2010, la cour d'appel de VERSAILLES a désigné en qualité de médiateur M. G. aux fins de procéder à ses opérations dans le délai de trois mois à compter de sa saisine matérialisée par le versement entre ses mains, à titre de provision de la somme de 500 euros HT globalement par les appelants et celle de 500 euros HT par l'intimé ; renvoyé l'affaire à l'audience du 20 octobre 2010, laissé provisoirement à chacune des parties la charge de ses propres dépens.

Après plusieurs rappels du conseiller chargé de la mise en état au médiateur pour l'inviter à faire connaître les résultats de la médiation et une prorogation de délai accordé par le conseiller de la

mise en état de cette opération jusqu'au 22 décembre 2011, par lettre du 12 mars 2012, le médiateur l'a informé de l'échec de la médiation.

Dans leurs dernières écritures du 14 novembre 2012, M. et Mme P. invitent cette cour à :

Confirmer partiellement le jugement en ce qu'il a annulé la résolution N° 7 de l'assemblée générale du 27 mars 2007,

Réformer partiellement le jugement en ce qu'il a condamné les époux P. à remettre la véranda cuisine dans son état initial de courette,

Déclarer que le syndicat des copropriétaires se trouve prescrit dans son action tendant à voir démolir la véranda,

Déclarer que le droit de jouissance à titre exclusif de la courette s'est transformé en droit de propriété,

Débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes,

Condamner le syndicat des copropriétaires à payer aux époux P. la somme de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, étant précisé qu'en vertu de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 M. et Mme P. seront dispensés de toute participation à la commune dépense concernant la présente procédure.

Dans ses dernières écritures du 30 octobre 2012, le syndicat des copropriétaires invite cette cour à :

- Infirmer le jugement en ce qu'il a déclaré nulle la résolution n° 7 adoptée par l'assemblée générale du 27 mars 2007,

Et statuant à nouveau,

- Débouter les époux P. de leurs demandes,

- Déclarer les époux P. irrecevables en leur demande nouvelle de revendication de propriété,

A titre subsidiaire,

- Les en débouter,

- Confirmer le jugement en ce qu'il a condamné les époux P. à remettre la véranda cuisine attenante à leur lot dans son état initial de courette, sous le contrôle de l'architecte du syndicat des copropriétaires,

- Fixer une astreinte de 1.000 euros par jour de retard pour la réalisation de ces travaux à compter de l'arrêt à intervenir,

- Condamner les époux P. à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 euros sur

le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Les condamner aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 20 novembre 2012.

Sur la demande d'annulation de la résolution 7 de l'assemblée générale du 27 mars 2007:

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait grief au jugement d'annuler la résolution 7 de l'assemblée générale du 27 mars 2007 alors qu'un projet de résolution est susceptible d'être modifié en fonction des débats ; que les époux P. étaient présents lors des débats comme tous les autres copropriétaires, qu'ils ont pu, ainsi que l'ensemble des copropriétaires, débattre de la question soumise à l'ordre du jour, à savoir le sujet de la courette, de manière contradictoire, que la demande de remise en état de la courette et, par conséquent, du démontage de la verrière installée au dessus de cette courette n'est que la conséquence du point 1 de la résolution ; que l'assemblée générale s'estimant insuffisamment informée pour statuer sur la demande de cession de la courette à jouissance privative liée au lot n° 5, avant de prendre une décision en toute connaissance de cause sur cette cession, a demandé la remise en état de la courette litigieuse et en particulier le démontage de la verrière potentiellement dangereuse ; que c'est à la demande des époux P. et non à leur insu que la question a été abordée par les copropriétaires qui étaient tous présents ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale doit contenir l'ordre du jour précisant chacune des questions soumises à délibération, et, selon l'article 13 du même décret, l'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ; que ces dispositions sont dictées non seulement par le souci de protéger les intérêts des copropriétaires absents ou représentés, pour que soient seulement votées des décisions qui sont la suite prévisible de la question posée à l'ordre du jour, mais aussi, en particulier, par celui de soumettre aux membres de l'assemblée générale des questions dont la teneur leur a été soumise suffisamment à l'avance pour qu'ils puissent se prononcer de manière réfléchie et éclairée ; qu'en application de ces textes, la question formulée doit être précise, à peine de nullité de toute résolution votée sur son fondement, de même qu'est nulle une résolution votée en vertu d'une question amendée et complétée, en particulier quand la résolution ainsi votée n'est pas la suite prévisible de la question posée à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

Considérant qu'il est constant que le projet de résolution 7 ne portait pas sur la remise de la courette dans son état d'origine et sur le démontage de la verrière installée sans autorisation, verrière qui couvre une partie commune transformée en cuisine, mais sur la cession éventuelle de la courette arrière à jouissance privative du lot 5, la fixation du prix de cette cession, la mission à donner au géomètre pour finaliser la cession, à savoir la création d'un nouveau lot et l'affectation de tantièmes de charges aux frais de l'acquéreur ainsi que le mandat à donner au syndic pour procéder à la modification du règlement de copropriété et à la signature de la vente ; qu'il est patent que la résolution adoptée ne constituait pas la suite prévisible de la question posée ; que le jugement sera confirmé ;

Sur la demande de remise dans son état d'origine la courette :

Considérant que les époux P. font grief au jugement de déclarer recevable la demande du syndicat des copropriétaires en remise dans son état d'origine la courette et de démolition de la véranda, structure légère et démontage, installée sur la courette alors que l'action du syndicat des copropriétaires, qui est de nature personnelle, serait atteinte par la prescription décennale conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Considérant que si l'action en suppression de la véranda construite sur une partie commune en violation du règlement de copropriété s'analyse en une action personnelle, il en va différemment d'une demande en restitution des parties communes ou en revendication, action de nature réelle,

soumise à prescription de trente ans ;

Considérant qu'en l'espèce la demande du syndicat des copropriétaires répondait à celle des époux P. qui faisaient valoir que les décisions adoptées par l'assemblée générale litigieuse de report du projet de cession de la courette et de remise en état portaient atteinte à leurs droits acquis depuis plus de trente ans sur la courette ; qu'ainsi, comme le relevaient les premiers juges, les époux P. les ont saisis d'une action en revendication de la propriété de la courette acquise par prescription trentenaire pour renoncer, en cours d'instance, à cette demande et faire valoir qu'ils étaient troublés dans leur droit de jouissance exclusif de la courette, droit réel attaché au lot n° 5 ; que, par sa demande reconventionnelle, le syndicat des copropriétaires revendiquait alors la propriété de cette courette et faisait en outre valoir que les époux P. avaient sollicité l'ajout sur l'ordre du jour la question de leur acquisition de la courette par l'effet de la prescription trentenaire ; qu'il se voyait dès lors contraint de revendiquer à son tour la propriété sur cette courette qui était un bien commun sur lequel avait été accordé un droit de jouissance exclusif pour un temps déterminé, à savoir, comme le précise le règlement de copropriété, seulement jusqu'au jour où l'emplacement de cette courette sera pris par la ville de CLICHY pour l'élargissement de l'impasse DUMUR'; qu'il résulte des développements qui précèdent que l'action du syndicat des copropriétaires doit s'analyser en une action réelle qui se prescrit par trente ans ;

Considérant que les attestations fournies ne sont pas de nature à démontrer que l'action du syndicat des copropriétaires est prescrite ; qu'ainsi par de justes motifs que la cour adopte les trois premiers témoignages fournis ne sont pas probants et les trois nouvelles attestations produites en cause d'appel n'emporteront pas plus la conviction de la cour dans la mesure où sur les trois personnes qui témoignent deux d'entre elles prétendent que cette construction existe depuis au minimum depuis au moins 1950 alors qu'elles sont nées en 1950 (attestations de M. Gérard M. né en 1950 et de M. A. Bernard né en 1954) et ne peuvent dès lors témoigner de faits qui se seraient déroulés dans leur prime enfance ; quant à la troisième attestation, elle ne peut à elle seule, compte tenu du contexte, avoir valoir probante ; que le jugement sera confirmé ;

Sur la demande de remise de la courette dans son état d'origine et de démolition de la véranda:

Considérant que les époux P. soutiennent que la demande du syndicat des copropriétaires se heurte à leur droit d'usage exclusif de la courette qui a acquis

un caractère réel et perpétuel dès lors que la ville de CLICHY a renoncé à utiliser l'emplacement de cette courette ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires demande la réformation partielle du jugement en ce qu'il n'a pas assorti la condamnation de remise en état d'une astreinte ;

Considérant que la demande du syndicat des copropriétaires ne consiste pas à voir constater la suppression ou l'extinction du droit exclusif des époux P. sur la courette depuis l'abandon du projet d'élargissement de l'impasse par la mairie de CLICHY, ni à remettre en cause le droit de jouissance exclusif d'une partie commune, mais comme la demande de remise en état d'une courette sur laquelle a été édiflée, sans autorisation de la copropriété, une construction qui ne consiste pas en une structure légère démontable, mais en une construction en dur dotée d'une couverture pérenne ; que cette demande de démolition est légitime puisqu'il est constant que cette construction n'a pas été autorisée par la copropriété et que sa démolition n'a ni pour objet ni pour effet de priver les époux P. de leur droit de jouissance sur la courette, mais seulement de rendre cet usage conforme au droit qui s'attache à la jouissance exclusive d'une partie commune de la copropriété litigieuse ; qu'il n'y a pas lieu de prononcer une astreinte en l'espèce ; que le jugement sera confirmé ;

Sur la demande en revendication de la propriété de la courette par les époux P. :

Considérant que, se fondant sur les dispositions de l'article 2261 du code civil qui dispose que, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, les époux P. sollicitent de la cour de voir juger qu'ils ont acquis la propriété du terrain de la cour, ayant intervertit leur titre en transformant leur droit de jouissance exclusif en droit de propriété ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait valoir, en se fondant sur les dispositions de l'article 564 du code de procédure civile, que cette demande est nouvelle en cause d'appel et partant irrecevable ; qu'il soutient en outre que cette demande est infondée parce que les conditions de l'article 2261 du code civil ne sont pas remplies ;

Considérant que cette demande est en effet irrecevable comme nouvelle en cause d'appel puisque effectivement la revendication d'un immeuble ne tend pas aux mêmes fins que la demande tendant à voir constater qu'un lot bénéficie d'un droit de jouissance exclusif du même immeuble resté partie commune ; qu'au surplus il suffit de relever que l'ordre du jour de l'assemblée générale du 27 mars 2007 prévoyait la cession de cette courette pour retenir que la possession revendiquée par les époux P. était entachée d'équivoque ;

Sur les autres demandes :

Considérant qu'il n'apparaît pas équitable de faire application de l'article 700 du code de procédure civile ; que les dispositions du jugement relatives à l'article 700 du code de procédure civile seront confirmées ;

Considérant que chaque partie conservera la charge de ses propres dépens, les dispositions du jugement relatives aux dépens étant confirmées ;

PAR CES MOTIFS

La cour

Statuant contradictoirement ;

Confirme le jugement,

Y ajoutant

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de toutes autres demandes plus amples ou contraires ;

Dit que chacune des parties supportera la charges des ses propres dépens d'appel

Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Madame Marie Josèphe JACOMET, président et par Madame Sylvia RIDOUX, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER, Le PRESIDENT,

Composition de la juridiction : Madame Marie Josèphe JACOMET, Emmanuel JULLIEN DE LE AARPI, Monique TARDY REPUBLIQUE

Décision attaquée : TGI Nanterre, Versailles 2009-02-05