

Arrêt du 3 novembre 2005

no 04/24664

Synd. des copr. 59/65, Bd Lannes à Paris

Mallet et a.

La Cour statue sur l'appel du syndicat des copropriétaires du 59/65 boulevard Lannes 75016 PARIS à l'encontre du jugement prononcé le 16 septembre 2004 par le Tribunal de grande instance de PARIS qui le déboute de ses demandes et le condamne à payer 1 500 euros à Mr MALLET au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires en date du 3 mars 2005 tendant à:

- annuler la vente reçue le 4 avril 2002 par Maître LEGRAND, notaire à THOIRY, publiée au 8ème bureau de la conservation des hypothèques de PARIS le 29 mai 2002 sous les références P no 3141,
- condamner Mr NAJAR et Mr MALLET à lui payer 2 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Les intimés ayant été assignés au visa de l'article 659 du Nouveau code de procédure civile, le présent arrêt sera prononcé par défaut.

CECI ETANT EXPOSE, la COUR:

Considérant que Mr NAJAR propriétaire d'une chambre dans l'immeuble du 59/65 boulevard Lannes 75016 PARIS l'a vendue à Mr MALLET;

Considérant que le syndicat des copropriétaires en conteste la validité au motif que le règlement de copropriété interdit la vente des chambres ou des caves séparément d'un appartement,

Considérant que le règlement de copropriété dudit immeuble établi suivant acte reçu par Me FAROUX notaire à PARIS le 18 mai 1960), a été modifié une première fois le 21 juin 1960 en ce sens que "même les professions libérales" y sont interdites d'exploitation, l'immeuble étant réservé exclusivement à l'habitation bourgeoise;

Considérant que la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 avril 2000 a rappelé l'article 3-2 du règlement, savoir que "les chambres de service et les caves ne peuvent être cédées qu'à des propriétaires d'appartements principaux.";

Que cette interdiction a été rappelée lors de l'assemblée du 1er février 2001 dans les termes suivants: "Compte tenu du standing de l'immeuble, les chambres de services, les caves, les boxes et les emplacements de garage ne pourront, sous peine de nullité de plein droit de l'acte de mutation, être vendus séparément d'un appartement sauf toutefois mutation entre copropriétaire d'appartement";

Considérant que cette interdiction a pour but de préserver le caractère purement résidentiel de l'immeuble et d'éviter la multiplication des copropriétaires de petits lots sans rapport avec le standing de l'immeuble;

Considérant que l'immeuble dont s'agit est implanté vis-à-vis du Bois de Boulogne dans un des quartiers les plus résidentiels de PARIS;

Que le nombre élevé de copropriétaires ne saurait être un critère déterminant pour en sous estimer la valeur architecturale et le standing;

Qu'en effet, il a été construit au début des années 1960 par un architecte renommé, Grand Prix de Rome;

Que le parti pris de ses concepteurs a été d'en faire un immeuble d'exception permettant à ses occupants de préserver un cadre de vie recherché de haut standing;

Que la surveillance par un gardiennage présent sur place 24heures/24, la présence d'une station de lavage des véhicules, l'occultation délibérée de l'identité des occupants démontre la volonté du syndicat des copropriétaires de conserver à l'immeuble le caractère de standing originel et justifie que la vente des lots annexes soit réservée aux copropriétaires de l'immeuble;

Considérant que les parties à l'acte de mutation étaient d'ailleurs parfaitement conscientes de la difficulté pour avoir rappelé dans l'acte au chapitre des "conditions particulières" les modifications au règlement de copropriété interdisant la vente des chambres de service à des acheteurs extérieurs;

Considérant que le règlement de copropriété qui justifie cette interdiction par la destination de l'immeuble, entraîne la nullité de la mutation entre Mr NAJAR et Mr MALLET;

Considérant qu'il convient de condamner les intimés in solidum à payer la somme de 1 500 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Statuant par défaut;

INFIRME le jugement entrepris;

Statuant à nouveau,

ANNULE la vente passée par acte en date du 4 avril 2002 par devant Maître LEGRAND, notaire à THOIRY, entre Mr NAJAR et Mr MALLET et publiée à la conservation des hypothèques sous la référence 2002 P no 3141;

CONDAMNE in solidum Mr NAJAR et Mr MALLET à payer au syndicat des copropriétaires du 59/65 boulevard Lannes 75016 PARIS la somme de 1 500 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

CONDAMNE in solidum Mr NAJAR et Mr MALLET aux entiers dépens qui seront recouvrés par la SCP NARRAT-PEYTAVI dans les termes de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile.