

no 06/06196

Synd, des copr, Résidence Le Paldines 21-25-29 rue Cino Del Duca à Paris

JoubertLa Cour statue sur l'appel du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Paladines 21/25/29 rue Cino del Duca 75017 PARIS à l'encontre du jugement prononcé le 21 mars 2006 par le Tribunal de grande instance de PARIS qui le déclare irrecevable en ses demandes et le condamne à payer aux époux JOUBERT la somme de 1.500 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires en date du 18 octobre 2006 tendant à:

- dire que le jugement entrepris ne s'est prononcé que sur l'irrecevabilité de son action faute d'habilitation du syndic par l'assemblée spéciale du bâtiment C,
- constater que cette habilitation a été donnée par l'assemblée spéciale du 4 décembre 2003,
- rejeter la fin de non recevoir des époux JOUBERT,
- déclarer recevable son action,
- dire que les époux JOUBERT ne sont titulaires d'aucun droit de jouissance exclusive sur la toiture terrasse du bâtiment C de la résidence LES PALADINES,
- dire que dans, le mois de la signification de l'arrêt, les époux JOUBERT devront, sous astreinte de 350 euros/jour de retard, cesser tout usage de la toiture terrasse du bâtiment C, libérer la partie accaparée de toute occupation et de tout aménagement et remettre les lieux en l'état sous le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à leur charge,
- les condamner à payer au syndicat la somme de 50 000 euros à titre de dommages intérêts et 10 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions des époux JOUBERT en date du 14 septembre 2006 tendant à:

- constater que le jugement rendu le 30 septembre 2003 qui a déclaré irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires es définitif,
- constater que la présente procédure introduite par le syndicat des copropriétaires se heurte à l'autorité de la chose jugée et en conséquence, dire le syndicat irrecevable et confirmer le jugement entrepris,
Subsidiairement,
- constater qu'ils ont acquis la surface se trouvant sur le bâtiment C et qu'ils en sont donc propriétaires,
- constater qu'ils règlent un montant de charges qui tient compte de cette surface,
- constater à la lecture de l'ordonnance du juge de la mise en état du 26 mars 1998 que le syndicat des copropriétaires les considérait comme propriétaires de la surface occupés sur le bâtiment C,
Plus subsidiairement,
- constater qu'ils occupent leur bien depuis le 13 avril 1982 et sont fondés à se prévaloir de l'article 2265 du code civil, leur occupation ayant été faite par juste titre, de bonne foi et au vu et au su de tous,

- constater en conséquence la prescription acquisitive à leur profit,
- donner acte de qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux conséquences matérielles qui s'ensuivrait si la Cour ordonnait la remise en état des lieux,
- condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 4 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

CECI ETANT EXPOSE, LA COUR:

Sur l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires:

Considérant que par jugement en date du 30 septembre 2003, le Tribunal de grande instance de PARIS ayant dit l'action du syndicat des copropriétaires irrecevable à raison de l'annulation de l'autorisation donnée au syndic d'ester en justice, les époux JOUBERT soutiennent que la présente procédure intentée à leur encontre est irrecevable, l'action du syndicat des copropriétaires étant en tous points identique à celle déjà jugée et donc revêtue de l'autorité de la chose jugée;

Mais, considérant que l'autorité de la chose jugée ne s'attachant qu'à ce qui a été jugé, le jugement du 30 septembre 2003 ne saurait rendre irrecevable la présente action dès lors qu'il n'a tranché que la question de la recevabilité de l'action et non le fond du litige;

Que le syndic ayant obtenu une autorisation conforme à la loi, son action, non prescrite est recevable;

Sur le fond:

Considérant que les époux JOUBERT sont propriétaires dans la résidence du 21/25/29 rue Cino del Duca des lots 239, 240, 241, 419, 420, 421, 451, 452 et 453;

Que le litige opposant les époux JOUBERT au syndicat des copropriétaires porte sur l'utilisation de la toiture terrasse du bâtiment C que le syndicat des copropriétaires leur fait grief de s'être accaparés quand ils prétendent en être légitimement propriétaires comme le démontre la configuration des lieux, l'ordonnance du juge de la mise en état du 26 mars 1998 et les documents comptables;

Considérant que les époux JOUBERT ne contestent pas occuper depuis l'origine de la construction de la résidence partie de la terrasse du bâtiment C;

Mais, considérant que les lots à usage d'habitation dont sont propriétaires les époux JOUBERT sont situés au 8ème étage du bâtiment B de la résidence;

Que le lot 241 est décrit au règlement de copropriété comme faisant partie du bâtiment B et comme bénéficiant d'une terrasse sur ce bâtiment;

Que même si la terrasse du bâtiment C se situe dans le prolongement de celle du bâtiment B ils ne sauraient en tirer argument pour justifier de son occupation sans droit ni titre;

Que la consistance de leur lot 241 est strictement définie au règlement de copropriété qui ne prévoit pas sur le bâtiment C un droit de jouissance sur la terrasse à leur profit, qui ne manquerait pas dans le cas contraire de justifier l'attribution de tantièmes de parties communes dudit bâtiment;

Considérant que les époux JOUBERT tentent de démontrer que la terrasse du bâtiment C leur appartient;

Configuration des lieux:

Considérant que les époux JOUBERT soutiennent que la terrasse du bâtiment C se trouvant au même niveau que celle du bâtiment B et n'étant accessible que par leur appartement, il en résulte qu'ils l'ont acquise;

Mais, considérant que la terrasse du bâtiment C partiellement occupée par les époux JOUBERT comprend diverses installations techniques (VMC, ascenseur etc. ..);

Qu'en outre, les époux JOUBERT ne peuvent avoir acquis les terrasses litigieuses qui ne figurent

pas au permis de construire initial et donc au règlement de copropriété;
Que l'aménagement ne figure qu'au permis modificatif accordé le 15 décembre 1980 et que le règlement de copropriété n'a pas été modifié;
Ordonnance du juge de la mise en état:
Considérant que les époux JOUBERT soutiennent que l'ordonnance du juge de la mise en état prononcée le 26 mars 1998 a été rendue dans une procédure où ils avaient été attirés en qualité de propriétaires;
Mais, considérant qu'il est juridiquement sans intérêt de se livrer à l'exégèse de ladite ordonnance dès lors que les ordonnances du juge de la mise en état n'ont pas l'autorité de la chose jugée en application de l'article 775 du Nouveau code de procédure civile;
Les documents comptables:
Considérant que les époux JOUBERT soutiennent enfin qu'ils s'acquittent de charges qui tiennent compte de la surface des terrasses occupées;
Mais, considérant que le calcul des charges de copropriété résulte exclusivement des tantièmes attachés à chaque lot et figurant au règlement de copropriété;
Que l'occupation partielle de la terrasse du bâtiment C n'étant affectée d'aucun tantième de charge, les époux JOUBERT ne peuvent acquitter aucune somme de ce chef;
Que ce qui ne figure pas au règlement de copropriété n'existe pas;
Qu'en conséquence, le syndicat des copropriétaires ne peut réclamer un quelconque supplément de charges dont le calcul ne résulterait pas de tantièmes dûment inscrits au règlement;
Considérant que ces arguties plus ou moins habiles démontrent que les époux JOUBERT ne sont pas propriétaires de la partie de terrasse du bâtiment C qu'ils occupent sans droit ni titre;
Sur l'usucapion:
Considérant que les époux JOUBERT affirment enfin avoir acquis par usucapion puisqu'ils occupent depuis 1982 la terrasse;
Mais, considérant que l'article 2265 du code civil exige un juste titre pour permettre la prescription abrégée;
Que la terrasse litigieuse n'existant pas lors de l'achat par les époux JOUBERT le 28 octobre 1980, ils ne peuvent se prévaloir d'un juste titre;
Sur la demande de dommages intérêts:
Considérant que le syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation des époux JOUBERT outre la remise en état des lieux, à lui payer la somme de 50 000 euros à titre de dommages intérêts;
Considérant que les époux JOUBERT contestent cette demande et soutiennent que le syndicat des copropriétaires n'a subi aucun préjudice;
Mais, considérant que l'occupation d'une partie commune sans droit ni titre cause nécessairement au syndicat des copropriétaires un préjudice;
Que la notion de préjudice ne se réduit pas à la gêne occasionnée éventuellement à tel ou tel copropriétaire comme le suggère les écritures des époux JOUBERT;
Que toute partie commune devant être financée par la participation de chaque copropriétaire à hauteur de ses tantièmes, les époux JOUBERT en ne s'acquittant d'aucune charge afférente à l'occupation de la terrasse du bâtiment C ont profité indûment de la collectivité des copropriétaires;
Considérant que les époux JOUBERT avertis depuis fort longtemps de l'illégalité de l'appropriation de la terrasse ont persisté dans l'erreur en ne se retirant pas;
Que d'ailleurs, leur attitude dilatoire s'explique parfaitement par la genèse de cette occupation;
Qu'en effet, Mr JOUBERT, architecte de l'opération de construction de l'immeuble, a sollicité un permis de construire modificatif postérieurement à l'établissement du règlement de copropriété qui fixait la consistance de chaque lot et à son acte de vente;
Que le règlement de copropriété n'a jamais fait l'objet d'une demande de modification postérieurement à ce permis de construire modificatif;
Que dans ces conditions, alors que les lots ont été achetés sur plan, les époux JOUBERT peuvent soutenir sans être contraire aux faits qu'ils occupent la terrasse depuis l'achèvement de la construction de l'immeuble en 1982;

Qu'ainsi ce montage leur a permis de bénéficier depuis 25 ans d'une terrasse gratuitement qu'ils espéraient inclure à leur lot, lui conférant ainsi une plus value non négligeable, sans bourse déliée;

Considérant que le syndicat des copropriétaires est donc bien fondé à obtenir des dommages intérêts que la cour arbitrera à la somme de 30.000 euros;

Considérant que cette occupation devra cesser dans les plus brefs délais et que la terrasse du bâtiment C devra recouvrer son aspect originel (avant le permis de construire modificatif) et partant être débarrassée de toute installation de jardins et plantations;

Que les frais de remise en état seront nécessairement à leur charge et les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte de la copropriété;

Que compte tenu de l'ancienneté de l'occupation les travaux devront être entrepris et achevés dans un délai de TROIS mois à compter de la signification du présent arrêt sous astreinte de 300 euros par jour de retard passé ce délai pendant une durée de six mois au delà de laquelle, le juge de l'exécution statuera;

Considérant que la résistance des époux JOUBERT à ne pas respecter le règlement de copropriété a conduit le syndicat des copropriétaires à recourir à justice et à exposer des frais non taxables qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge et qu'il convient en conséquence de les condamner à payer la somme de 7 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement.

INFIRME le jugement entrepris;

Evoquant,

DIT l'action du syndicat des copropriétaires de la résidence LE PALADINES 21/25/29 rue Cino del Duca 75017 PARIS recevable;

CONDAMNE les époux JOUBERT à libérer la terrasse qu'ils occupent sur le bâtiment C de ladite résidence;

DIT que les travaux de remise en état seront effectués à leurs frais et devront être entrepris et achevés dans un délai de TROIS mois à compter de la signification du présent arrêt sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont ils assureront les honoraires, et sous astreinte de 300 euros/jour de retard au delà de ce délai pendant une durée de six mois au delà de laquelle, le juge de l'exécution statuera;

CONDAMNE les époux JOUBERT à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LE PALADINES 21/25/29 rue Cino del Duca 75017 PARIS la somme de 30 000 euros à titre de dommages intérêts;

LES CONDAMNE à payer audit syndicat la somme de 7.000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

LES CONDAMNE aux dépens qui seront recouverts par la SCP MENARD SCELLE MILLET dans les termes de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile.