

ARRÊT AU FOND

DU 27 JANVIER 2012

N° 2012/ 62

Rôle N° 10/20266

ARRÊT Contradictoire,

Magistrat Rédacteur : Monsieur André FORTIN, Conseiller

FAITS, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Madame Madeleine D., épouse S. et Monsieur Michel B. ainsi que son épouse, Madame Nicole R. sont, de même que les consorts D., M. et O., propriétaires de lots dépendant de la copropriété dénommée Les Terrasses du Soleil à Nice au N° 27 de la corniche André d..

S'étant avisés de ce que, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, les consorts D., M. et O. avaient carrelé la portion de jardin dont ils n'avaient que la jouissance privative, les consorts D. B. demandaient que soit portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui devaient se réunir le 17 décembre 2008 la vérification des autorisations pour la mise en œuvre de ces travaux et, à défaut, les dits travaux étant irréguliers, la décision d'entreprendre une action judiciaire à l'encontre des copropriétaires concernés aux fins de remise en état.

Une résolution N° 24E rejetait ce projet compte tenu de l'ancienneté des travaux.

Par exploit délivré le 18 février 2009, Madame Madeleine D., épouse S. et Monsieur Michel B. ainsi que son épouse, Madame Nicole R. ont fait assigner le syndicat des copropriétaires Les Terrasses du Soleil à comparaître devant le Tribunal de grande instance de Nice pour voir annuler cette résolution N° 24E de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 17 décembre 2008.

Le syndicat des copropriétaires Les Terrasses du Soleil s'étant opposé à ces demandes, par jugement prononcé le 26 octobre 2010, le Tribunal de grande instance de Nice :

- déboutait Madame Madeleine D., épouse S. et Monsieur Michel B. ainsi que son épouse, Madame Nicole R. de l'ensemble de leurs demandes,
- les condamnait solidairement à payer au syndicat des copropriétaires Les Terrasses du Soleil la somme de 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

\*\*\*

Par déclaration au greffe de la présente Cour le 12 novembre 2010, Madame Madeleine D.,

épouse S. et Monsieur Michel B. ainsi que son épouse, Madame Nicole R., ont interjeté appel de ce jugement prononcé le 26 octobre 2010 par le Tribunal de grande instance de Nice.

Ils entendent :

- que le jugement entrepris soit infirmé,
- que la résolution N° 24E de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 17 décembre 2008 soit annulée,
- que le syndicat des copropriétaires Les Terrasses du Soleil soit condamné à leur payer la somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

\*\*\*

Le syndicat des copropriétaires Les Terrasses du Soleil demande à la Cour :

- de confirmer le jugement entrepris,
- de débouter Madame Madeleine D., épouse S. et Monsieur Michel B. ainsi que son épouse, Madame Nicole R. de l'ensemble de leurs demandes,
- de les condamner solidairement à lui payer la somme de 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

\*\*\*

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Vu les moyens articulés par les parties au soutien de leurs prétentions,

Attendu que le projet de résolution rejeté par l'assemblée générale des copropriétaires tendait à la vérification des autorisations pour la mise en oeuvre des travaux litigieux et, à défaut, les dits travaux étant irréguliers, à décider d'une action judiciaire à l'encontre des copropriétaires concernés aux fins de remise en état ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que ces travaux de dallage du jardin à usage privatif n'ont jamais été autorisés ;

Attendu qu'aux termes du règlement de copropriété, les copropriétaires ayant droit à la jouissance privative d'un jardin ne pourront l'utiliser qu'à usage de jardin d'agrément, cette destination ne pouvant en aucun cas être modifiée, et encore les jardins devront être constamment entretenus en bon état et garnis de gazon, d'arbustes ou de fleurs ;

Attendu qu'il est vain de soutenir que ces jardins ne seraient pas des jardins au motif que le cahier des charges état descriptif de division fait état de jardins terrasses, puisqu'il est acquis, comme cela résulte du règlement de copropriété/état descriptif de division en pages 30 et 31 que si les propriétaires des lots en rez de jardin ont une terrasse, d'ailleurs partie privative, ils jouissent également, devant, d'une partie jardin délimitée au plan, laquelle, précisément, a été carrelée, transformant le tout en terrasse ;

Et attendu que nul ne démontre par des moyens de preuve efficients que les carrelages litigieux auraient été posés il y a plus de dix ans, alors que les consorts D./B. justifient d'une infraction patente au règlement de copropriété et, par des photographies soumises aux débats corroborées par l'évidence (jardins au rez de jardin et appartement surplombants, même en oblique) qu'ils subissent la vue des carrelages ayant remplacé la végétation originale imposée par le règlement ;

Attendu ainsi que la délibération querellée, non seulement s'affranchit du règlement de copropriété, mais encore constitue un abus de majorité en ce qu'elle avalise une infraction au profit de certains copropriétaires qui ont au surplus passé outre la nécessité d'obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale et porte préjudice à d'autres ce qui n'est évidemment pas conforme à l'intérêt collectif ;

Attendu, ainsi, que c'est à tort que le premier juge a rejeté la demande des appelants et qu'il y a lieu en conséquence d'infirmier le jugement entrepris et d'annuler la résolution N° 24E de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 17 décembre 2008 ;

Vu les articles 696, 699 et 700 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

STATUANT PUBLIQUEMENT, CONTRADICTOIREMENT, EN MATIÈRE CIVILE ET EN DERNIER RESSORT,

Reçoit l'appel,

Infirmier le jugement prononcé le 26 octobre 2010 par le Tribunal de grande instance de Nice,

Annule la résolution N° 24E de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 17 décembre 2008,

Condamne le syndicat des copropriétaires Les Terrasses du Soleil à payer à Madame Madeleine D., épouse S., Monsieur Michel B. et son épouse, Madame Nicole R., la somme globale de 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Le condamne encore aux dépens de première instance et d'appel, ordonne distraction de ceux d'appel au profit de la S. C.P. BLANC - CHERFILS, avoués, sur leur affirmation d'en avoir fait l'avance.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

S. AUDOUBERT J P. ASTIER

**Composition de la juridiction :** Monsieur Jean Paul ASTIER, Rose Marie FURIO FRISCH, Me Valérie SADOUSTY, Me Danièle VOLETTI

**Décision attaquée :** TGI Nice, Aix-en-Provence 2010-10-26