

COUR D'APPEL DE PARIS, (Pôle 4 — Chambre 2)

Arrêt du 24 février 2010

no 09/01236

Madame Hélène Niemczyk

c/ Syndicat des copropriétaires du 55 rue des Belles Feuilles 75016 Paris

Par jugement contradictoire et en premier ressort du 13 novembre 2008, frappé d'appel par déclaration du syndicat du 31 décembre 2008, le tribunal de grande instance de Paris :

— répute non écrite la clause stipulée aux pages 19 et 20 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 55 rue des Belles Feuilles à Paris, établi le 9 août 1957, commençant par les mots 'Que Monsieur et madame GAMBADE resteront entièrement en dehors de l'administration générale de l'immeuble' et se terminant par les mots 'aux fondations et aux gros murs sur lesquels Monsieur et Madame GAMBADE ont des droits de copropriété',

— condamne le syndicat des copropriétaires à réaliser les travaux pour assurer l'étanchéité du lot 100,

— déboute Monsieur NIEMCZYK de sa demande de dommages et intérêts,

— avant dire droit, ordonne une mesure d'expertise et désigne Madame DIGARD WILSON avec mission de :

\* dire si le chauffage collectif, le vide-ordures et l'ascenseur présentent une utilité ou une absence d'utilité pour le lot 100,

\* dire si la répartition des charges communes pour le chauffage, le vide-ordures et l'ascenseur, telle qu'elle est actuellement pratiquée, est conforme au règlement de copropriété et aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965,

\* éventuellement, proposer une nouvelle grille de répartition des charges de copropriété relatives au chauffage collectif, au vide-ordures et à l'ascenseur,

— dit que l'affaire reviendra à l'audience de mise en état du 17 septembre 2009,

— sursoit à statuer sur les autres demandes,

— ordonne l'exécution provisoire,

— réserve les dépens.

Mme Niemczyk a limité son appel au seul rejet de sa demande en dommages et intérêts.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, éléments de procédure, prétentions et moyens des parties, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées le 6 janvier 2010 tant pour le syndicat que pour Mme Niemczyk.

La clôture a été prononcée le 13 janvier 2010.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, la COUR

Considérant que se fondant sur l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, Mme Niemczyk demande au syndicat réparation des troubles de jouissance subis en qualité de propriétaire du lot 100 à raison d'infiltrations dans son lot provenant du jardin, partie commune, et ce en résistant abusivement depuis 25 ans ;

Que le syndicat oppose invoque l'irrecevabilité de cette demande à raison de la prescription décennale de l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 du juillet 1965 ;

Que Mme Niemczyk soutient que le syndicat ne précise à aucun moment à compter de quelle date cette prescription aurait couru ; que le point de départ est la date à laquelle la copropriétaire connaît la cause des désordres ; qu'ayant toujours prétendu ignorer cette cause et refusé de mener une quelconque investigation contradictoire jusqu'aux tentatives de rapprochement ayant eu lieu entre 2005 et 2007, le syndicat ne peut tenter de s'exonérer de sa responsabilité en invoquant une prescription ;

Mais considérant que depuis un premier courrier du 25 mai 1984, Mme Niemczyk se plaint d'infiltrations à travers les plafonds de ses garages ; que compte tenu de la configuration des lieux, garages implantés en sous-sol d'une cour-jardin de la copropriété, celle-ci avait nécessairement conscience de la cause de ces infiltrations ; que dans un courrier du 12 juillet 1985, elle rappelle ces courriers antérieurs restés sans réponse par lesquels elle demandait d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée 'l'étanchéité de la cour de l'immeuble' ;

Que la cause du dommage était connue, soit une étanchéité défailante de la cour-jardin de l'immeuble et ce depuis 1985 dans l'hypothèse la plus favorable pour la demanderesse ;

Que la résistance du syndicat à reconnaître le bien-fondé de la demande de Mme Niemczyk ne peut reporter le point de départ du délai de prescription ;

Que l'action en dommages et intérêts de Mme Niemczyk formée dans le cadre d'une instance introduite par assignation du 6 juillet 2004 sera déclarée irrecevable ;

Considérant que l'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement mais seulement en ce qu'il a débouté Mme Niemczyk de sa demande en dommages et intérêts ;

Statuant à nouveau,

Déclare Mme Niemczyk irrecevable en sa demande en dommages et intérêts ;

Rejette les demandes en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne Mme Niemczyk aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.