

COUR D'APPEL DE PARIS,

(Pôle 4 chambre 2)

Arrêt du 8 février 2012

no 10/06784

Monsieur Serge Gérard Auguste Laramée et autre

Syndicat des coprop. 64 rue Jean Pierre Timbaud 75011 Paris

Par déclaration du 25 mars 2010, M. et Mme L. ont appelé du jugement contradictoire, non assorti de l'exécution provisoire, rendu le 27 janvier 2010 par le Tribunal de grande instance de Paris 8ème chambre 3ème section, qui :

Déboute M. et Mme L. ainsi que Mme T. de leur demande en annulation des résolutions no 2 et 6 de l'assemblée générale du 2 juin 2008,

Reçoit le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 64 rue Jean Pierre T. à Paris 75011 en sa demande reconventionnelle,

Annule la disposition du règlement de copropriété libellé comme suit : «les lots n'ayant aucun accès aux parties communes ne participeront pas aux frais d'éclairage et d'entretien des escaliers»,

Dit que le présent jugement, portant modification du règlement de copropriété, sera publié par les soins du syndic,

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande en dommages et intérêts,

Condamne M. et Mme L. et Mme T. à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'intimé a constitué avoué.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, des procédures, des prétentions, moyens et arguments dont elle est saisie, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

- De M. et Mme L., propriétaires des lots 3 et 4 correspondant à un local commercial ayant une entrée sur la Cité d'Angoulême et une boutique à l'angle de la rue Jean Pierre T. et de la Cité d'Angoulême, situés au rez de chaussée, le 23 novembre 2011,
- Du syndicat des copropriétaires le 17 novembre 2011.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 7 décembre 2011.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR

Sur les résolutions 2 et 6 de l'assemblée générale du 2 juin 2008 et la clause du règlement de copropriété

Considérant que les moyens invoqués par M. et Mme L. au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Qu'il convient toutefois d'ajouter que les travaux de rénovation de la cage d'escalier côté rue Jean Pierre T., objet des résolutions critiquées, constituent des travaux de conservation de l'immeuble, l'escalier faisant partie du gros oeuvre, relevant des charges générales de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 auxquelles tous les copropriétaires doivent participer ;

Que M. et Mme L. ne peuvent donc pas valablement prétendre en être dispensés en invoquant la

clause du règlement de copropriété libellée comme suit : «les lots n'ayant aucun accès aux parties communes ne participeront pas aux frais d'éclairage et d'entretien des escaliers» et qu'il s'agirait de travaux de simple entretien puisque les résolutions 2 et 6 querellées de l'assemblée générale du 2 juin 2008 auraient été votés à la majorité de l'article 24 ou qui, dans le cas contraire, auraient été adoptés à une majorité incorrecte alors que sont votés à la majorité de l'article 24 tous les travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble et pas seulement les travaux d'entretien courant et qu'il s'agit en l'espèce de travaux de conservation pour lesquels la clause alléguée ne trouve pas à s'appliquer et qui ont été régulièrement adoptés à la majorité de l'article 24 ; la demande d'annulation de ces chefs des résolutions querellées ne peut donc prospérer ;

Que M. et Mme L. ne peuvent pas non plus valablement soutenir que les résolutions querellées devraient être annulées au motif que les travaux décidés incluraient la passerelle, équipement privatif attaché au lot 16 comme l'établirait l'attestation de propriété du 21 janvier 2011, alors que l'état descriptif de division indique «Lot no 16 : un local éclairé sur courette, d'une pièce, auquel on accède par une passerelle donnant sur l'escalier rue Jean Pierre T., laquelle passerelle fait partie dudit lot» et que les travaux décidés pour ladite passerelle, tel le ragréage du sol, participent au gros oeuvre de l'immeuble et relèvent donc des charges générales de l'article 10 alinéa 2 auxquels tous les copropriétaires sont tenus de participer ; qu'il n'y a donc pas lieu d'annuler de ce chef les résolutions querellées ;

Considérant, en conséquence, que le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme L. de leur demande d'annulation des résolutions no 2 et 6 de l'assemblée générale du 2 juin 2008 ;

Considérant, pour ce qui concerne la clause du règlement de copropriété querellée, qu'il est établi par les plans versés aux débats qu'il existe un accès entre les lots de M. et Mme L. et le hall de l'immeuble du 64 rue Jean Pierre T. qui peut être rétabli, peu important qu'il soit actuellement obturé ; que lesdits lots possèdent une boîte aux lettres dans ledit hall, peu important que les appelants ou leur locataire préfèrent utiliser une boîte aux lettres installée dans l'accès de la Cité d'Angoulême ; que l'utilisation ou non par les appelants ou leur locataire du local poubelle est indifférent, ledit local constituant une partie commune à tous et non un élément d'équipement commun ;

Considérant, en conséquence, que c'est à bon droit que le premier juge a déclaré nulle la clause du règlement de copropriété portant dispense de participation aux frais d'éclairage et d'entretien des escaliers ; que le jugement sera donc confirmé de ce chef ;

Sur les dommages et intérêts

Considérant que le syndicat des copropriétaires n'établit pas, au soutien de sa demande de dommages et intérêts, le caractère abusif de la procédure qu'il allègue ni la réalité du préjudice dont il se prévaut ;

Considérant, en conséquence, que le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts à ce titre et qu'il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande de ce chef en appel ;

Sur les autres demandes

Considérant que le jugement sera confirmé en ce qu'il a alloué au syndicat des copropriétaires la somme de 2 000 euros au titre de ses frais irrépétibles de première instance ;

Considérant qu'il sera alloué au syndicat des copropriétaires, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, la somme de 2 500 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR

CONFIRME le jugement ;

Y ajoutant :

CONDAMNE M. et Mme L. à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 64 rue Jean

Pierre T. 75011 Paris la somme de 2 500 euros au titre des frais irrépétibles d'appel ;

REJETTE les autres demandes plus amples ou contraires ;

CONDAMNE M. et Mme L. aux entiers dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.