

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 16 JANVIER 2013

Décision déferée à la Cour :

Jugement du 09 Novembre 2010

Tribunal de Grande Instance de MELUN - RG n° 09/02107

Madame Lynda C. épouse H. Monsieur Pascal H. contre Syndicat des copropriétaires 1-3 rue du Marché à BRIE COMTE ROBERT, pris en la personne de son syndic, Madame Rachel L.

En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 27 Juin 2012, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Jean DUSSARD, Président, chargé du rapport.

ARRÊT :

- contradictoire,
- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.
- signé par Madame Denise JAFFUEL, conseiller, ensuite de l'empêchement du président et par Monsieur Dominique FENOGLI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par déclaration du 21 décembre 2010 Monsieur Pascal H. et Madame Lynda C., épouse H., plus loin les époux H., ont appelé d'un jugement contradictoire rendu le 9 novembre 2010 par le tribunal de grande instance de Melun, chambre 1, qui :

- rejette l'action en nullité de la délibération n° 19 du procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble des 1 et 3 rue du Marché à Brie Comte Robert (Seine et Marne) réunie le 12 décembre 2008,
- condamne les époux H. à restituer au syndicat des copropriétaires et à rétablir dans leur usage conforme au règlement de copropriété le couloir partie commune desservant les celliers lots numéros 12,13,14,15 (tel que matérialisé au plan du 1er étage annexé audit règlement page 35) et à supprimer l'ouverture dans le mur de refend desdits celliers,
- les condamne au paiement au profit du syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité de la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens recouvrables conformément à l'article 699 du même code,
- déboute le syndicat des copropriétaires de ses autres demandes
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

L'intimé a constitué avoué puis avocat.

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 déferée et aux conclusions

d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

- des époux H., copropriétaires, le 1er juin 2012,
- du syndicat des copropriétaires du ..., le 30 avril 2012,

Observation : les conclusions signifiées le 2 mai 2012 par lesquelles les appelants sollicitaient le rejet des conclusions signifiées le 30 avril 2012 pour le compte de l'intimé se trouvent dépourvues d'objet dès lors que la clôture prévue pour le 6 juin 2012 a été reportée au 20 juin suivant par bulletin de procédure du 7 juin 2012 adressé en copie aux avocats de la cause, les appelants ayant ainsi disposé d'un temps suffisant pour conclure en réponse le cas échéant.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

#### I - SUR LA DEMANDE D'ANNULATION DE LA RÉSOLUTION N° 19 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12 DÉCEMBRE 2008 ET SES SUITES

A - Le point 19 de l'ordre du jour de l'assemblée générale sus visée est exhaustivement rédigé comme suit :

19 - terrasse 2ème étage barrière de sécurité à installer pour garantir la décennale

Ces termes laconiques ne fournissent pas les conditions essentielles du contrat portant sur la réalisation de travaux qui, au regard de l'article 11 3° du décret du 17 mars 1967, doivent être notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée pour la validité de la décision'.

Certes les conditions essentielles du contrat peuvent être fournies par le devis sur lequel l'assemblée est amenée à voter mais à charge pour le syndicat des copropriétaires de prouver que ce devis avait été notifié aux copropriétaires au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée.

Sur ce point le syndicat des copropriétaires soutient que le devis de l'entreprise Tassone du 13 octobre 2008 - que l'assemblée générale du 12 décembre 2008 approuvera a bien été notifié concomitamment à la convocation à l'assemblée.

La convocation mentionne (dans la lettre de transmission du syndic) :

(...)

Vous trouverez annexés à la présente :

. (...)

.(...)

. Les devis pour les travaux à voter

(...)

Mais aucune liste des devis n'est fournie sur la convocation.

Le syndic se borne à indiquer sur les points de l'ordre du jour nécessitant des documents joints si au devis est ou non produit sans d'ailleurs préciser sa date et son auteur.

Ainsi il est indiqué :

- pour l'élection du syndic (point 3) devis ci joint
- pour les prestations d'entretien des parties communes (point 9) : (V. Devis ci joint)
- pour le changement de l'interphone et des combinés individuels (point 11) : (un devis ci joint, au autre en cours)
- pour la réfection de l'auvent de la cour (point 20) : devis en cours. Je reste ouverte à toute autre proposition)

Or pour le point 19 rien n'est indiqué concernant un devis, joint ou non joint.

Dans ces conditions la simple mention dans la lettre convocation des devis non listés pour les travaux à voter ne prouve pas que le devis Tassone était effectivement joint à la convocation adressée aux copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires prétend encore trouver cette preuve dans le fait que les époux H. produisent aux débats le devis dont s'agit, visé dans leur bordereau de pièces communiquées sous le numéro 22.

Mais c'est oublier que c'est par courrier du 20 octobre 2008 A l'attention des copropriétaires du bâtiment D' dont font partie les époux H. que le syndic a adressé ce devis :

Madame, Monsieur,

Comme je vous l'ai expliqué dans mon courrier du 23 juillet 2008, un garde corps de sécurité doit être installé sur la terrasse. La hauteur du muret n'étant pas réglementaire, la pose de chapeaux de sécurité sur le muret est impérative pour garantir la sécurité et être couvert par les assurances (décennale et civile).

J'ai reçu un devis de l'entreprise Tassone SA Bâtiment, dont je vous joins une copie.

Ces travaux étant à réaliser au plus vite, je vous demande de bien vouloir m'adresser dans les meilleurs délais, la somme correspondant à vos millièmes, dont vous trouverez le montant sur le tableau ci joint

(...)

Et ce courrier n'indiquait pas que la prochaine assemblée générale sera appelée à voter sur les travaux objet de ce devis. Il n'opère pas notification des conditions essentielles du contrat, et ce d'autant plus que le point 19 de l'ordre du jour de l'assemblée ne se réfère à aucun devis et que celui joint au courrier du 20 octobre 2008 n'a été adressé qu'aux copropriétaires du bâtiment D.

Le défaut de notification des conditions essentielles du contrat de travaux d'installation de barrière de sécurité en terrasse 2ème étage aux copropriétaires convoqués entraîne la nullité de la 19ème résolution de l'assemblée générale du 12 décembre 2008 en application de l'article 11 du décret précité.

La Cour infirme le jugement entrepris en sa décision contraire sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens d'annulation devenus inutiles de cette décision d'assemblée générale.

B - C'est à une future assemblée générale statuant à nouveau sur les travaux dont s'agit qu'il appartiendra de se prononcer sur leur prise en charge au cas où ils seraient ratifiés par vote.

Il s'ensuit que doit être rejetée comme prématurée la demande des époux H. tendant à l'imputation sur le compte de charges d'un seul copropriétaires du coût des travaux de réfection du garde corps.

C L'annulation de la résolution attaquée implique le rejet de la demande reconventionnelle en paiement de la somme de 489,36 euros au titre des travaux litigieux.

## II SUR LA DEMANDE DE RESTITUTION ET REMISE EN ETAT DE PARTIES COMMUNES

### 1) Le couloir desservant les celliers numéros 12,13,14 et 15

Il appert que les époux H. se sont approprié au premier étage ce couloir sans autorisation préalable de l'assemblée générale et sans ratification de celle ci pour créer une chambre, et ce après avoir percé dans le mur de refend une ouverture leur permettant d'y accéder à partir de leur appartement constitutif du lot de copropriété n° 19.

L'accord informel de Madame G., non soumis à ratification par l'assemblée générale et récemment remis en question par cette copropriété est sans portée juridique à l'égard du syndicat des copropriétaires qui, sans régler ses comptes (sic) avec les appelants pour reprendre les termes employés par ceux ci, est habile à faire cesser cette appropriation de parties communes illicite, sans qu'il importe qu'il s'agisse de parties communes spéciales.

Les démêlés des époux H. avec Madame G., inopposables au syndicat des copropriétaires, ne confèrent aux occupants sans droit ni titre des parties communes dont s'agit aucun droit de subordination de la restitution desdites parties communes à une attitude positive de cette dame, consistant à vider son cellier et à transmettre les clefs d'accès aux parties communes.

Si les époux H. objectent que le syndicat des copropriétaires n'a pas appelé dans la cause Madame G., force est de constater qu'ils s'en sont abstenus eux aussi alors qu'ils leur était loisible de le faire. De surcroît la mise en cause de ce copropriétaire tiers est sans incidence sur le sort de la demande dirigée contre les auteurs de l'infraction au règlement de copropriété.

Le jugement est confirmé de ce chef, sans qu'il y ait lieu actuellement de recourir à une astreinte.

### 2) L'ouverture dans le mur de refend desdits celliers

Si le mur de refend entre deux lots parties privatives reste indéniablement une partie commune, l'ouverture pratiquée dans celui ci par des copropriétaires, au mépris du règlement de copropriété et sans autorisation de l'assemblée générale donnée selon les modalités prévues par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 constitue non une appropriation de partie commune relevant de la prescription acquisitive trentenaire, mais une simple infraction au règlement de copropriété soumise à la prescription extinctive décennale de l'article 42 alinéa 1er de la loi précitée, et ce quel que soit le fondement juridique invoqué par le syndicat des copropriétaires qui en l'espèce n'a agi contre les époux H. que par voie de demande reconventionnelle formée par conclusions signifiées postérieurement à l'assignation introductive de première instance qui est en date du 15 mai 2009.

Il s'évince de l'examen des pièces régulièrement produites en appel que l'ouverture entre la chambre du ... 19 appartenant aux époux H. et le cellier n° 14 appartenant à Madame G. appelée ouverture dans le mur de refend des celliers dans le dispositif du jugement a été réalisée dans le cadre de l'échange informel de celliers entre lesdits époux et Madame G..

C'est cette ouverture voie de circulation entre les ... 19 et n° 14 qui a permis aux époux H.

d'agrandir leur appartement passant ainsi de deux pièces à trois pièces principales.

C'est encore le percement de ce même mur qui a conditionné et matériellement permis l'échange de celliers entre les copropriétaires concernés (les appelants et Madame G.).

Et le nouvel appartement ainsi agrandi grâce notamment à cette ouverture réunissant les lots 19 et 14 appartement qualifié d'appartement de 3 pièces principales (...) dans les conditions particulières du contrat d'assurance souscrit auprès de la Macif, a été assuré tel quel à compter du 26 février 1996, auprès de cette compagnie.

Ce modificatif des conditions particulières du contrat d'assurances multirisques de l'appartement dont s'agit dressé par l'assureur et par lui daté du 29 février 1996 établit indéniablement que le percement du mur de refend litigieux remonte au moins à la date de l'avenant.

En prenant cette date comme point de départ de la prescription décennale, la demande reconventionnelle, formée postérieurement au 15 mai 2009, est prescrite en ce qu'elle tend à l'obturation de l'ouverture dans le mur de refend.

Le jugement est infirmé de ce chef.

### III - SUR LES AUTRES DEMANDES

1) Aucune partie ne démontre le bien fondé de sa demande de dommages et intérêts.

Contrairement à leurs doléances, les époux H. ne sont victimes d'aucun acharnement de la part du syndicat des copropriétaires.

Les époux H. ne cherchent pas non plus à mettre en péril une petite copropriété, contrairement aux affirmations du syndicat des copropriétaires.

La Cour rejette les demandes réciproques de dommages et intérêts.

2) Les parties succombant partiellement en leurs prétentions réciproques il convient de partager entre elles les dépens de première instance et d'appel et de leur laisser la charge de leurs frais hors dépens exposés devant les deux juridictions, l'équité n'y étant pas contraire.

Le jugement est infirmé en ses dispositions contraires.

3) Il ne convient pas de faire profiter les époux H. de la dispense de participation à la dépense commune des frais de procédure prévue par l'article 10-1 de la loi précitée.

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

CONFIRME le jugement entreprise en ce qu'il a :

- condamné les époux H. à restituer au syndicat des copropriétaires et rétablir dans leur usage conforme au règlement de copropriété le couloir partie commune desservant les celliers ... (tel que matérialisé au plan du 1er étage annexé au règlement de copropriété page 35)

- débouté le syndicat des copropriétaires du 1-3 rue du Marché à Brie Comte Robert (Seine et Marne) de sa demande de dommages et intérêts

L'INFIRME pour le surplus,

Statuant à nouveau et ajoutant :

ANNULE la résolution n° 19 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble précité en date du 12 décembre 2008,

DIT irrecevable comme prescrite la demande de suppression de l'ouverture dans le mur de refend des celliers du premier étage dirigée contre les époux H.,

- rejette comme prématurée la demande des époux H. tendant à l'imputation sur le compte charges d'un seul copropriétaire du coût des travaux de réfection du garde corps.

REJETTE les demandes autres, plus amples ou contraires.

FAIT MASSE des dépens de première instance et d'appel, qui seront partagés par moitié entre les époux H., d'une part, et le syndicat des copropriétaires, d'autre part, et dit qu'ils pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

Le Greffier, Pour le Président empêché,

Dominique FENOGLI Denise JAFFUEL