

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème chambre, section B)

Arrêt du 27 mars 2008

no 07/03795 SCI BFG 1

Synd. des copr. 19 boulevard Saint Denis à Paris et a.LA COUR,

Vu le jugement du 19 décembre 2006 du Tribunal de grande instance de Paris qui a notamment dit Monsieur Alain CLARY irrecevable en ses demandes d'annulation de plusieurs résolutions de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 boulevard St Denis à Paris 2ème, annulé la résolution no 1, débouté Monsieur CLARY de sa demande d'autorisation judiciaire de travaux, le syndicat et Monsieur Jean Pierre BROSSMANN de leur demande d'injonction à Monsieur CLARY de déposer son "sanibroyeur", Monsieur BROSSMANN de sa demande d'injonction à Monsieur CLARY de faire réaliser une isolation phonique, le syndicat, Monsieur BROSSMANN et Monsieur CLARY de leurs demandes de dommages et intérêts, a dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ni à application de l'article 700 du Code de procédure civile et condamné Monsieur CLARY aux dépens;

Vu l'appel de la SCI BFG 1 aux droits de Monsieur BROSSMANN en raison de la cession de son lot à ce dernier et ses conclusions du 28 janvier 2008 par lesquelles elle demande notamment à la Cour d'infirmier le jugement en ce qu'il a refusé d'ordonner la dépose du sanibroyeur, condamner Monsieur CLARY sous astreinte à faire cette dépose, subsidiairement, désigner un expert pour procéder à des mesures acoustiques, subsidiairement condamner Monsieur CLARY à faire réaliser une isolation phonique et réclame 5.000 € de provision en cas d'expertise, 5.000 € de dommages et intérêts et 10.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

Vu les conclusions du 14 février 2008 du syndicat des copropriétaires du 19 boulevard St Denis à Paris 2ème qui demande aussi l'infirmerie partielle du jugement, la condamnation sous astreinte de Monsieur CLARY à déposer le sanibroyeur litigieux, 8.000 € de dommages et intérêts pour "procédure abusive et vexatoire" et 8.000 € au titre de ses frais irrépétibles;

Vu les conclusions du 15 février 2008 de Monsieur Alain CLARY qui demande à la Cour de confirmer le jugement sauf en ce qu'il a statué sur les dépens, dire que chaque partie devra conserver ses dépens de première instance, débouter la SCI BFG 1, la condamner solidairement avec le syndicat à lui payer 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

Considérant que c'est à tort que le Tribunal a déclaré que le syndicat avait méconnu les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 en ne procédant pas immédiatement à un second vote; que ce second vote immédiat, impossible lorsque le projet n'a pas recueilli au moins un tiers de voix, est facultatif lorsque cette dernière condition est réalisée, la loi ne prévoyant qu'une possibilité; que l'assemblée peut souverainement décider pour des raisons d'opportunité qu'il lui appartient d'apprécier, de renvoyer l'affaire à une autre assemblée; mais que de toute manière, le texte n'était pas applicable, aucune décision ne pouvant être prise à la majorité de l'article 24 puisque le tribunal a constaté que les travaux envisagés par Monsieur CLARY impliquaient le passage d'une canalisation par le lot de Monsieur BROSSMANN qui ne pouvait être contraint à accepter une restriction de jouissance;

Considérant que pour le surplus, sous réserve de ce qui est dit ci-après sur les dépens, c'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le tribunal a statué ainsi qu'il l'a fait; que Monsieur CLARY fait valoir que par une décision unanime de l'assemblée prise en 1988, le précédent propriétaire, Monsieur MAYOL avait été autorisé à installer "une évacuation des eaux fixée au plafond de l'escalier A", servant notamment à l'évacuation des eaux de son sanibroyeur, raccordée à la conduite des eaux vannes dudit escalier A, que les travaux avaient été surveillés par l'architecte de l'immeuble et que lui-même n'a fait que remplacer le sanibroyeur usé; qu'il n'est pas démontré qu'une autorisation spécifique pour le sanibroyeur eût été nécessaire; que le syndic et le syndicat ne pouvaient ignorer sa présence et que jusqu'en 2001, nul ne s'en est apparemment inquiété;

Considérant que la SCI BFG 1 ne produit pas plus devant la Cour que Monsieur BROSSMANN ne la faisait devant le Tribunal d'éléments objectifs tels qu'un constat d'huissier de nature à prouver ses allégations ni même ne rendant vraisemblable l'existence d'un trouble anormal de voisinage de telle manière que cela justifie une expertise; que Monsieur CLARY déclare qu'il avait proposé d'installer une plaque anti-vibratoire sous le sanibroyeur, ce qui avait été refusé par Monsieur BROSSMANN; que la SCI BFG 1 déclare quant à

elle que Monsieur BROSSMANN avait proposé de donner son autorisation dans la mesure où Monsieur CLARY s'engageait à faire réaliser une isolation phonique; qu'il apparaît que la mise en conformité au règlement sanitaire à la supposer nécessaire, et la suppression d'inconvénients éventuels relèvent de travaux simples pouvant être effectués avec l'accord des parties, qui sont présumées de bonne foi;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que Monsieur CLARY n'a pas commis d'abus de procédure, ni de résistance abusive;

Considérant qu'il est équitable d'accorder à Monsieur CLARY 2.000 € au titre de ses frais irrépétibles d'appel;

Considérant que les parties ayant triomphé et succombé en première instance dans des proportions sensiblement équivalentes, il y a lieu de laisser à chacune des parties les dépens de première instance qu'elles ont engagés; que l'appelant succombant pour l'essentiel devant la Cour devra les dépens d'appel, sauf ceux engagés par le syndicat, qui a la même position que lui et qui resteront à sa charge;

PAR CES MOTIFS,

Confirme le jugement entrepris dans les limites de la saisine de la Cour, sauf quant au 5ème paragraphe de la page 11 figurant dans le dispositif et aux motifs y afférents et en ce qu'il a statué sur les dépens.

Dit que chacune des parties conservera ses dépens de première instance.

Condamne la SCI BFG 1 et le syndicat des copropriétaires du 19 boulevard Saint Denis à Paris 2ème in solidum à payer à Monsieur Alain CLARY la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Déboute les parties de leurs autres demandes.

Met à la charge de la SCI BFG 1 les dépens d'appel sauf ceux engagés par le syndicat précité qui resteront à sa charge et dit qu'ils seront recouvrés selon les dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.