15 décembre 2020
Cour d'appel de Versailles
RG n° 18/05469

4e chambre 2e section

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 72G

4e chambre 2e section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 15 DECEMBRE 2020

N° RG 18/05469 - N° Portalis DBV3-V-B7C-SR73

AFFAIRE :

M. [S] [T]

C/

SDC DE LA [Adresse 5]

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 04 Mai 2018 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES

N° Chambre : 3ème

N° RG : 16/07301

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Pascale REGRETTIER-GERMAIN

Me Oriane DONTOT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE QUINZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur [S] [T]

né le [Date naissance 2] 1932 à [Localité 4] (78)

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentant : Maître Pascale REGRETTIER-GERMAIN de la SCP HADENGUE et Associés, avocat postulant et plaidant, au barreau de VERSAILLES - N° du dossier 1600763 - vestiaire : 98

APPELANT

****

S.D.C. DE LA [Adresse 5] représenté par son Syndic la société SOCAGI

Ayant son siège [Adresse 1]

[Localité 4]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Oriane DONTOT de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avodat postulant et plaidant, au barreau de VERSAILLES - n° du dossier 20180785 - vestiaire : 617 -

INTIME

****

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 18 Novembre 2020 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente,

Madame Anna MANES, Présidente,

Madame Pascale CARIOU, Conseillère

Greffier, lors des débats : Madame Françoise DUCAMIN,

Exposé du litige

FAITS ET PROCEDURE,

Par jugement du 4 mai 2018, le tribunal de grande instance de Versailles déboute M. [T] de toutes ses demandes, le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5] une indemnité de procédure de 2.500 euros et aux dépens, dont distraction.

M. [S] [T], par conclusions d'appelant transmises par le RPVA le 30 avril 2020, demande à la cour de l'infirmer en toutes ses dispositions et de :

- l'autoriser à percer le mur de façade de l'immeuble au niveau de sa cuisine afin de lui permettre l'installation d'une

chaudière à ventouse ;

-prononcer la nullité de la résolution n° 20 adoptée par l'assemblée générale du 23 juin 2016 ;

-le dispenser de toute participation à la dépense commune des frais de procédure ;

-débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes et le condamner à lui verser une indemnité de procédure de 3 000€ ainsi qu'aux dépens, distraits dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5], par conclusions transmises par le RPVA le 28 octobre 2020, demande à la cour de confirmer le jugement entrepris et, en conséquence, de débouter M. [S] [T] de ses demandes et de le condamner à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros et aux dépens, distraits dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé à la décision et aux conclusions susvisées pour plus ample exposé du litige.

Motivation

SUR CE LA COUR

Sur l'autorisation de faire les travaux refusés par l'AG du 23 juin 2016 et le premier juge

Les travaux en cause consistent à percer le mur de façade de l'immeuble au niveau de la cuisine du lot de M. [S] [T] afin de lui permettre l'installation d'une chaudière à condensation à ventouse.

L'AG a refusé l'autorisation sollicitée à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965.

M. [S] [T] soutient que ce refus sans motif est abusif alors qu'il avait joint (pièce 2) un projet à sa demande tendant à 'l'ouverture d'un diamètre de 10 cm environ, analogue aux ouvertures déjà pratiquées pour l'aération de certaines salles d'eau' , qu'aucune déclaration préalable de travaux n'est requise, l'autorisation étant au demeurant sollicitée sous réserve qu'il se conforme à la réglementation en vigueur et, enfin, que sa chaudière est conforme au 'règlement européen n° 813/2013 du 2 août 2013".

Toutefois, le jugement entrepris répond par des motifs qu'il convient d'adopter à ces griefs, retenant, au visa de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que le fait valoir le syndicat des copropriétaires, qu'aucun projet ni aucun devis précisant l'implantation et la consistance du projet n'est versé au débat pour justifier que ces travaux sont conformes aux exigences de ce texte.

Il suffira d'ajouter ce qui suit.

M. [S] [T] ne produit pas non plus ces documents en appel, se bornant à affirmer que des ouvertures similaires avaient déjà été autorisées et étaient envisagées dans le cadre du ravalement, ses conclusions ne renvoyant à aucune pièce produite susceptible d'étayer cette comparaison.

Il ne répond pas aux interrogations du syndicat des copropriétaires quant à l'implantation et la consistance exactes des travaux en cause, légitimes eu égard à l'article 10 alinéa 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967(conclusions p.5).

Enfin, il ne saurait être retenu que le syndic, en procédant à la rédaction du projet de résolution à voter, a acquiescé à la conformité des travaux qui en sont l'objet et l'absence de toute précision tant sur la chaudière à condensation à installer que sur les exigences du règlement européen précité prive de fondement l'allégation de conformité à ce titre de M. [S] [T], à qui incombe la charge de la preuve du bien fondé , en droit comme en fait, de sa prétention, au succès de laquelle, au demeurant, cette conformité, à la supposer établie, ne suffit pas.

Le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il rejette cette demande d'autorisation de M. [S] [T].

Sur l'annulation de la résolution 20 de l'AG du 23 juin 2016

Cette résolution a pour objet le ravalement de la façade avec isolation thermique par l'extérieur.

M. [S] [T] reprend son argumentaire de première instance fondé sur l'absence d'information des copropriétaires et de mise en concurrence ainsi que sur l'atteinte à la jouissance des garde-manger, parties privatives, dont l'obturation les priverait de leur fonctionnalité, ainsi que des parties privatives (volets, grilles d'entrée d'air, menuiserie d'origine), le tout commandant le vote de la résolution 20 à l'unanimité et non la majorité.

Toutefois, cet argumentaire n'altère pas la pertinence des motifs du jugement entrepris qui rejette sa demande au visa des articles 24 et 21 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que 11 et 19-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, retenant à bon droit que :

-la majorité d'adoption de ces derniers est bien celle, retenue, de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le règlement de copropriété ne mentionne aucune destination ou modalité particulière de jouissance des garde-manger, ornement de façade à l'extérieur et partie privative à l'intérieur, aucune atteinte au règlement de copropriété par les travaux de ravalement sur les parties communes et par les travaux accessoires à ceux-ci sur parties privatives, n'étant prouvée ;

-qu'était joint dans son intégralité le rapport du cabinet CK architecte, maître d'oeuvre qui a procédé à un audit des différents devis et expliqué les raisons du choix de l'entreprise retenue, dont il résulte que quatre entreprises ont été consultées et que les copropriétaires ont été en mesure de voter la résolution 20 en toute connaissance de cause.

Il suffira d'ajouter ce qui suit.

M. [S] [T] n'établit pas au seul vu de l'extrait du rapport de l'AETIC, que les travaux votés qui entraîneraient la suppression de l'entrée d'air de son garde-manger portent atteinte à la jouissance de celui-ci, telle que prévue au règlement de copropriété, en ce qu'il aurait pour fonction d'assurer l'entrée d'air nécessaire au bon fonctionnement des chaudières.

Par ailleurs, M. [S] [T] procède par affirmation quant à l'option isolation des planchers bas qui n'aurait pas été retenue. De même il ne justifie pas de son grief quant à l'assurance du maître de l'ouvrage qu'aucune pièce n'étaye.

Quant à l'unicité du vote des différentes options du devis retenu, elle n'est pas utilement contestée par M. [S] [T] dès lors que la résolution 20 n'a qu'un seul objet, soit la mise en oeuvre des travaux mis au vote, y compris le vote des contrats rendus nécessaires à leur réalisation.

Enfin, quant à l'information prétendument manquante au regard de l'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 relatif à la notification des conditions essentielles au contrat soumis au vote, notamment quant à la définition des travaux qui auraient omis des travaux complémentaires, à l'étude thermique qui aurait due être réalisée logement par logement et non pour l'immeuble et à l'état variable des volets qui n'aurait pas été pris en compte, M. [S] [T] ne justifie ni en quoi cette information relève des conditions essentielles du contrat, ni même l'avoir vainement réclamée à réception de la convocation à l'AG. En outre, il procède encore par affirmation quant à la situation financière alarmante 'depuis plusieurs années' de l'entreprise retenue, dont la liquidation judiciaire ultérieure ne suffit pas à fonder sa demande d'annulation de la résolution la retenant.

Cette demande doit donc être rejetée et le jugement entrepris confirmé de ce chef.

Sur les demandes accessoires

Le jugement entrepris a statué sur les dépens conformément à l'article 696 du code de procédure civile et fait une juste

appréciation de l'article 700 de ce code.

M. [S] [T] dont le recours échoue doit également supporter les dépens d'appel et l'équité commande de le condamner comme suit en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Enfin, le sens de l'arrêt conduit au rejet de sa demande de dispense de participation à la dépense commune des frais de procédure, formée au visa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Condamne M. [S] [T] aux dépens d'appel, distraits conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne M. [S] [T] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5] une indemnité de procédure de 1.500 euros et rejette toute autre demande.

-prononcé publiquement 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 Agnès BODARD-HERMANT, Présidente, et par Madame Françoise DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER,LA PRÉSIDENTE,

Décision **de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 9 mars 2022

VOIR LA DÉCISION

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 09-03-2022
- Cour d'appel de Versailles 4B 15-12-2020