29 février 2008

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 06/11577

Texte de la décision

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
4^e Chambre A

ARRÊT AU FOND
DU 29 FÉVRIER 2008

No 2008 / 110

Rôle No 06 / 11577

Jean Claude X...

C /

Syndicat des Copropriétaires Résidence LE MARQUISIO

Grosse délivrée

le :

à :

réf

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 02 mai 2006 enregistré au répertoire général sous le no 04 / 6603.

APPELANT

Monsieur Jean Claude X..., né le 28 mars 1931 à MONTMEDY (Meuse)

...

représenté par la S. C. P. COHEN- GUEDJ, avoués à la Cour, plaidant par Maître Philippe PARISI, avocat au barreau de TOULON

INTIME

Syndicat des Copropriétaires Résidence LE MARQUISIO, 6 rue des Hespérides-83140 SIX FOURS LES PLAGES, pris en la personne de son syndic Cabinet SOLA 1884 avenue de la Mer-83140 SIX FOURS LES PLAGES, représenté par la S. C. P. GIACOMETTI- DESOMBRE, avoués à la Cour, la S. C. P. AZIZA BERNARD- WILLYNCK ALAIN, avocats au barreau de TOULON

*_ *_ *_ *_ *

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 24 janvier 2008 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Monsieur Michel BUSSIERE, Président a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Michel BUSSIERE, Président
Monsieur André FORTIN, Conseiller
Monsieur Philippe COULANGE, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Sylvie AUDOUBERT.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 29 février 2008.

ARRÊT

Contradictoire,

Magistrat Rédacteur : Monsieur André FORTIN, Conseiller,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 29 février 2008,

Signé par Monsieur Michel BUSSIERE, Président et Madame Sylvie AUDOUBERT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Monsieur Jean- Claude X... est propriétaire, au sein de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé " Résidence LE MARQUISIO ", de divers lots dont les lots 15 à 18 à usage d'appartements et de celliers, les lots 15 et 16 au troisième étage ayant été, à la suite de travaux qu'il a fait effectuer, par lui réunis pour ne plus constituer qu'un seul appartement avec au surplus création d'une véranda.

Il y a cependant lieu de noter que, lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'était réunie le 10 janvier 2003, avait été adoptée la résolution No 3 suivante :

" Chacun des copropriétaires pourra s'il le désire faire exécuter à ses frais exclusifs sur son balcon dans l'angle nord- est ou sud- ouest, une véranda fermée à double vitrage fixe ou ouvrant, avec ou sans pare- soleil incorporé.

La partie privative du balcon ainsi fermée pourra être modifiée, agencée et aménagée suivant convenance personnelle. En conséquence, suivant leur demande, les copropriétaires du 3ème étage sont autorisés à faire le nécessaire pour la construction de cet ouvrage dans l'angle sud- ouest de leur balcon au droit du séjour salle à manger suivant les règles de l'art et d'urbanisme.

Par la suite les autres copropriétaires devront s'inspirer de cet aménagement afin d'obtenir une harmonie des façades. "

Au cours de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 15 septembre 2004 a été votée la résolution No 3 suivante intitulée " Travaux de Monsieur X... " :

" A plusieurs reprises nous avons demandé à Monsieur X... la présentation du dossier ingénieur- béton et des autorisations administratives adéquates : Monsieur X... n'a jamais eu l'assentiment de l'assemblée générale des copropriétaires et apparemment, il n'a pas eu aussi les autorisations administratives.

Passé le délai du 31 octobre 2004 sans présentation des documents demandés, une nouvelle assemblée générale sera tenue pour mandater le syndic pour engager une procédure contre Monsieur X... afin qu'il remette en état les parties communes (façades et murs).

La seule autorisation donnée à Monsieur X... était de faire une fermeture par une baie vitrée côté boulevard FARAUD, sous réserve d'avoir les autorisations administratives de l'urbanisme. Il a installé une véranda côté rue des Hespérides. "

Par exploit délivré le 10 novembre 2004, Monsieur Jean- Claude X... a fait assigner le syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " à comparaître devant le Tribunal de grande instance de Toulon pour voir annuler la résolution No 3 de l'assemblée générale du 15 septembre 2004.

Le syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " s'étant opposé à cette demande et ayant formulé une demande reconventionnelle tendant à la remise des lieux en leur état initial, par jugement prononcé le 2 mai 2006, le Tribunal de grande instance de Toulon :

- déboutait Monsieur Jean- Claude X... de sa demande d'annulation de la résolution No 3 de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 septembre 2004,
- le condamnait à supprimer la véranda qu'il avait installé sur son balcon au 3ème étage dans l'angle nord- est côté rue des Hespérides dans les deux mois de la signification de son jugement et, passé ce délai à peine d'une astreinte de 150 € par jour de retard,
- déboutait le syndicat des copropriétaires de ses autres demandes reconventionnelles,
- condamnait Monsieur Jean- Claude X... à payer au syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " la somme de 1. 500 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- le condamnait encore aux dépens.

Par déclaration au greffe de la présente Cour le 26 juin 2006, Monsieur Jean- Claude X... a interjeté appel de ce jugement prononcé le 2 mai 2006 par le Tribunal de grande instance de Toulon.

Il entend :

- que le jugement entrepris soit confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande reconventionnelle tendant à la remise en état des pieds de marches d'escalier et du boîtier électrique,
- qu'il soit réformé pour le surplus,
- que la demande reconventionnelle en démolition de la véranda et en remise en état de diverses parties communes soit déclarée irrecevable,
- que soit prononcée la nullité de la délibération No 3 de l'assemblée générale du 15 septembre 2004,
- que le syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " soit débouté de l'intégralité de ses demandes,
- qu'il soit fait application de l'article 10-1 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965,
- que le syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " soit condamné à lui payer la somme de 5. 000 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- qu'il soit encore condamné aux dépens de première instance et d'appel.

Le syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " demande à la cour :

- de débouter Monsieur Jean- Claude X... de toutes ses demandes,
- de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Monsieur Jean- Claude X... de sa demande d'annulation de la résolution No 3 de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 septembre 2004, en ce qu'il l'a condamné à supprimer la véranda qu'il avait installé sur son balcon au 3ème étage dans l'angle nord- est côté rue des Hespérides dans les deux mois de la signification de son jugement et, passé ce délai à peine d'une astreinte de 150 € par jour de retard et en ce qu'il l'a condamné au paiement des frais irrépétibles,
- d'ordonner la remise en état du mur cloison, gros oeuvre partie commune de la copropriété séparant les lots 15 et 16,
- de condamner Monsieur Jean- Claude X... à réparer les pieds de marches d'escalier qui ont été cassés lors des travaux exécutés chez lui ainsi que le boîtier électrique au niveau de la minuterie des caves,
- de le condamner à lui payer la somme de 2. 000 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- de le condamner encore aux dépens de première instance et d'appel.

MOTIFS DE LA DÉCISION

*

Vu les moyens développés par les parties au soutien de leurs prétentions,

1 / Attendu que si le syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " justifie, produisant à cet effet le procès-verbal de l'assemblée générale du 20 janvier 2005, que le syndic était bien autorisé avant ses conclusions portant demande reconventionnelle signifiées le 2 février 2006 à formuler sa demande reconventionnelle en remise en état des

lieux concernant la véranda et la réparation de désordres, étant observé que la formulation de cette autorisation d'ester en justice apparaît parfaitement circonstanciée à cet égard puisqu'elle vise les travaux réalisés sans l'accord des copropriétaires fermeture / véranda, l'installation électrique et le changement de trois marches cassées, il n'est pas justifié d'une autorisation d'ester en justice préalable à ces conclusions du 2 février 2006, pour demander la remise en état du mur cloison ;

Attendu, ainsi, constatant que les autres demandes sont recevables, qu'il y a lieu de déclarer irrecevable la demande tendant à cette remise en état du mur cloison ;

2 / Attendu que c'est par des motifs pertinents que la Cour reprend expressément que le premier juge a rejeté la demande formulée par Monsieur Jean- Claude X... tendant à l'annulation de la résolution No 3 de l'assemblée générale du 15 septembre 2004 ;

Attendu, en conséquence, que le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande ;

3 / Attendu que c'est également par des motifs pertinents que la Cour reprend expressément que le premier juge a condamné Monsieur Jean- Claude X... à supprimer la véranda qu'il avait installé sans autorisation sur son balcon au 3ème étage dans l'angle nord- est côté rue des Hespérides dans les deux mois de la signification de son jugement et, passé ce délai à peine d'une astreinte de 150 € par jour de retard ;

Attendu, ainsi, que le jugement entrepris doit être encore confirmé de ce chef ;

4 / Attendu qu'à bon droit et dès lors qu'il n'est pas démontré que Monsieur Jean- Claude X..., par son fait, aurait détérioré les pieds de marches d'escalier qui auraient été cassés lors des travaux entrepris dans ses lots, le premier juge a rejeté la demande tendant à le voir condamner à réparation de ces pieds de marches ;

Et attendu que, de même, le syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " ne rapporte pas la preuve de ce que Monsieur Jean- Claude X... aurait posé ou modifié de manière illicite un boîtier électrique au niveau de la minuterie des caves, en sorte que le jugement entrepris doit être aussi confirmé de ce chef ;

Vu les articles 696, 699 et 700 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

STATUANT PUBLIQUEMENT, CONTRADICTOIREMENT, EN MATIÈRE CIVILE ET EN DERNIER RESSORT,

Reçoit l'appel,

Confirme le jugement prononcé le 2 mai 2006 par le Tribunal de grande instance de Toulon,

Condamne Monsieur Jean- Claude X... à payer au syndicat des copropriétaires " Résidence LE MARQUISIO " la somme de 1. 500 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes autres demandes,

Condamne cependant encore Monsieur Jean- Claude X... aux dépens d'appel, en ordonne distraction au profit de la S. C. P. GIACOMETTI- DESOMBRES, avoués, sur leur affirmation d'en avoir fait l'avance.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

S. AUDOUBERT M. BUSSIERE

Décision attaquée

Tribunal de grande instance de toulon
2 mai 2006