

Texte de la décision

Grosse + copie
délivrées le
à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1o Chambre Section D

ARRÊT DU 28 OCTOBRE 2014

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 01277

Décision déferée à la Cour : Jugement du 24 OCTOBRE 2011
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PERPIGNAN
No RG 04 04190

APPELANTS :

Madame Bernadette X... épouse Y...

née le 13 Octobre 1952 à CHALONS SUR MARNE (51)

...

66000 PERPIGNAN
représentée par Me Claire Maguelonne LEROY, avocat au barreau de MONTPELLIER

Monsieur Antonin Y...

né le 24 Janvier 1980 à MELUN (77)

...

75019 PARIS
représenté par Me Claire Maguelonne LEROY, avocat au barreau de MONTPELLIER

Mademoiselle Tiphanie Y...

née le 07 Avril 1984 à CHATENAY MALABRY (92)

...

66000 PERPIGNAN
représentée par Me Claire Maguelonne LEROY, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMES :

Monsieur Jean-Charles Z...

de nationalité Française

...

73100 AIX LES BAINS

représenté par Me Morgane SALVIGNOL GUILHEM, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant
assisté de Me Valérie BOSC-BERTOU, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

SCI LA VERDURE prise en la personne de son gérant en exercice

12, rue Claude Bernard

66000 PERPIGNAN

représentée par Me Yves GARRIGUE de la SELARL SELARL LEXAVOUE MONTPELLIER GARRIGUE, GARRIGUE, LAPORTE,
avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant
assistée de Me Marie-Pierre CUSSAC, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

Monsieur Yann A...

...

66000 PERPIGNAN

représenté par Me Yves GARRIGUE de la SELARL SELARL LEXAVOUE MONTPELLIER GARRIGUE, GARRIGUE, LAPORTE,
avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant
assistée de Me Marie-Pierre CUSSAC, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

Madame Hélène A... épouse B...

...

66000 PERPIGNAN

représentée par Me Yves GARRIGUE de la SELARL SELARL LEXAVOUE MONTPELLIER GARRIGUE, GARRIGUE, LAPORTE,
avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant
assistée de Me Marie-Pierre CUSSAC, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 16 GRANDE RUE LA REAL ET 1 BIS RUE SAINTE CATHERINE, représenté
par son syndic en exercice, domicilié en cette qualité

CABINET DE LA CITE

2 rue Cité Bartissol

66000 PERPIGNAN

représenté par Me Gilles ARGELLIES de la SCP GILLES ARGELLIES, EMILY APOLLIS-AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau
de MONTPELLIER, avocat postulant
assisté de Me Philippe NESE, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

SCI CJC représentée par son gérant domicilié es qualité au dit siège social

13, impasse de la division

66000 PERPIGNAN

représentée par Me Morgane SALVIGNOL GUILHEM, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant
assistée de Me Valérie BOSC-BERTOU, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

INTERVENANTS :

SCI LA VERDURE prise en la personne de son gérant en exercice

2 boulevard John Fitzgerald KENNEDY

66000 PERPIGNAN

représentée par Me Yves GARRIGUE de la SELARL SELARL LEXAVOUE MONTPELLIER GARRIGUE, GARRIGUE, LAPORTE,
avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant
assistée de Me Marie-Pierre CUSSAC, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

Monsieur Yann A...

...

66330 CABESTANY

représenté par Me Yves GARRIGUE de la SELARL SELARL LEXAVOUE MONTPELLIER GARRIGUE, GARRIGUE, LAPORTE,
avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant
assisté de Me Marie-Pierre CUSSAC, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

Madame Hélène A... épouse B...

...

66200 ALENYA

représentée par Me Yves GARRIGUE de la SELARL SELARL LEXAVOUE MONTPELLIER GARRIGUE, GARRIGUE, LAPORTE,
avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant
assistée de Me Marie-Pierre CUSSAC, avocat au barreau des PYRENEES ORIENTALES, avocat plaidant

ORDONNANCE DE CLÔTURE du 25 Août 2014

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 15 SEPTEMBRE 2014, en chambre du conseil, Monsieur Jacques MALLET ayant fait le rapport
prescrit par l'article 785 du Code de Procédure Civile, devant la Cour composée de :

Monsieur Jacques MALLET, Président
Madame Chantal RODIER, Conseiller
Mme Nathalie LECLERC-PETIT, Vice-présidente placée
qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Mme Monique AUSSILLOUS

ARRET :

- contradictoire

-prononcé en audience publique 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 Monsieur Jacques MALLET, Président, et par Mme Monique AUSSILLOUS, greffier, auquel la minute de la
décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

*

EXPOSÉ DU LITIGE :

Mme Bernadette X... veuve Y..., M. Antonin Y... et Mlle Tiphany Y... (ci-après les consorts Y...) sont propriétaires indivis des lots 9 du bâtiment A (appartement situé au 2e et au 3e étage) et 15 (cave) du bâtiment B de la copropriété au sein de l'immeuble ...et ...à Perpignan.

Les lots 1 et 2 (caves), 3 (remise), 7 (appartement au 1er étage du bâtiment A, donnant sur une cour intérieure du rez-de-chaussée), 17 (appartement au 1er étage du bâtiment B avec jouissance privative d'un jardin) et 18 (pièce à usage de débarras, située entre le 1er et le 2e étage) ont appartenu à la SCI La Verduze pour les avoir acquis le 10 mai 1994, puis ont été cédés à M. Jean-Claude Z..., suivant acte du 30 août 2000.

Suivant exploits des 31 août et 3 septembre 2004, les consorts Y... ont assigné M. Z... et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 rue Grande La Réal et 1bis rue Sainte Catherine pour entendre, au visa de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, condamner M. Z..., ou ce dernier solidairement avec le syndicat des copropriétaires, à effectuer un certain nombre de remises en état ainsi que des réparations, selon l'énumération reprise dans l'exposé des faits du jugement déféré auquel il est expressément renvoyé, outre le paiement de dommages-intérêts pour préjudice de jouissance, le remboursement de leurs frais irrépétibles et les dépens.

Suivant exploit du 23 février 2005, M. Z... a appelé en garantie ses vendeurs, la SCI La Verduze, M. Yann A... et Mme Hélène A... épouse B... (les consorts A...).

Par acte du 18 avril 2005, M. Z... a vendu les lots dont il est propriétaire à la SCI CJC dont il est le gérant.

Après jonction des deux instances, le juge de la mise en état a, le 23 novembre 2006, ordonné une expertise confiée à M. D..., selon le dernier état de la procédure de première instance.

Suivant acte du 16 octobre 2007, les consorts Y... ont appelé en la cause la SCI CJC, les instances ont été jointes par ordonnance du 27 mars 2008, sans que les opérations d'expertise ne soient déclarées communes à cette société.

Faute de consignation d'une provision complémentaire par les consorts Y..., l'expert a déposé en l'état son rapport le 5 juin 2009.

Aux termes de leurs dernières écritures, les consorts Y... ont réitéré et complété leurs prétentions, reprises dans le jugement déféré, sollicitant à ce titre la condamnation solidaire de la SCI CJC, de M. Z..., du syndicat des copropriétaires, de la SCI La Verduze et des consorts A....

Par jugement contradictoire du 24 octobre 2011, le tribunal de grande instance de Perpignan a :

⌋ jugé que les demandes en condamnation à remettre en état dirigées contre la SCI La Verduze, M. A..., Mme B..., M. Z... et le syndicat des copropriétaires sont irrecevables ;

⌋ rejeté les demandes en condamnation à remettre en état dirigées contre la SCI CJC pour être prescrites ou mal fondées ;

⌋ rejeté les demandes en condamnation en paiement dirigées indistinctement contre tous les défendeurs ;

⌋ constaté qu'en l'état des rejets des demandes principales, les recours n'ont pas à être examinés ;

⌋ dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire ;

⌋ condamné solidairement les consorts Y... aux dépens, en ce compris les frais d'expertise, avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ainsi qu'au paiement sur le fondement de l'article 700 du même code les sommes suivantes :

-2 000 ⌋ au syndicat des copropriétaires ;

-2 000 ⌋ à la SCI La Verduze et aux consorts A... ;

-2 000 ⌋ à M. Z....

Le 9 décembre 2011, les consorts Y... ont relevé appel de ce jugement.

Vu l'arrêt rendu le 12 février 2013 ayant ordonné le retrait du rôle de cette affaire et sa réinscription le 19 de ce mois, les consorts Y... ayant constitué un nouvel avocat.

Vu les dernières conclusions régulièrement déposées :

- * le 20 août 2014 par les consorts Y... ;
- * le 20 août 2014 par M. Z... et la SCI CJC ;
- * le 30 août 2013 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 rue Grande La Réal et 1bis rue Sainte Catherine ;
- * le 10 janvier 2014 par la SCI La Verdure et les consorts A....

L'ordonnance de clôture a été rendue le 25 août 2014.

Postérieurement à la clôture, ont été remises des conclusions, le 29 août 2014 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 rue Grande La Réal et 1bis rue Sainte Catherine et le 5 septembre 2014 par M. Z... et la SCI CJC, ces parties ayant que soit ordonnée la révocation de la clôture ;

Les consorts Y... concluent, au visa des articles 12, 31, 32, 455 et 543 du code de procédure civile, 544 à 546, 2227, 2231, 2241, 2242 et 2247 du code civil, 3, 9, 14, 15, 18, 25- b, 26 et 42 alinéa 1er de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété publié le 6 février 1967, aux termes d'un dispositif de quatre pages à la lecture duquel il est expressément renvoyé pour plus amples détails, à l'infirmité du jugement déféré dans toutes ses dispositions, demandant à la cour, en substance, de :

- ¿ écarter les comptes rendus du technicien Henry E... pour cause de récusation ainsi que le rapport en l'état du technicien Camille D... dépourvus de tout élément technique ;
- ¿ déclarer irrecevables les demandes dirigées contre eux par M. Z..., ancien propriétaire, pour défaut de qualité à agir ;
- ¿ déclarer irrecevables celles dirigées contre eux par la SCI CJC pour être nouvelles en appel, faute pour cette dernière d'avoir conclu en première instance ;
- ¿ rejeter la demande incidente formée par la SCI CJC pour être non fondée en fait et en droit ;
- ¿ constater que leur action, visant à obtenir la remise en état des parties communes situées aux deux niveaux inférieurs de leur lot 9A et que s'est appropriées illicitement le propriétaire des lots 1A- 2A- 3A- 7A- 17B en les détruisant, est une action réelle qui se prescrit par trente ans et en tirer les conséquences ;
- ¿ dans l'hypothèse où les conditions de l'action réelle ne seraient pas réunies, constater qu'en l'état de la destruction de ces parties communes lors de l'exécution des travaux de 1995 et 1996, leur action n'est pas prescrite et en tirer les conséquences ;
- ¿ constater que leur action, visant à obtenir la remise en état des parties communes affectées par la pose d'équipements et l'apport de terre dans le jardin, non autorisés ou portant atteinte à leurs droits de propriétaires en violation avec le règlement de copropriété, n'est pas prescrite et en tirer les conséquences ;
- ¿ en tout état de cause, constater que les changements d'affectation des lots 1A- 2A- 3A, les travaux, aménagements et transformations sur les parties communes effectués par le propriétaire des lots 1A- 2A- 3A- 7A- 17B depuis 1995 ont été réalisés sans autorisation et en violation du règlement de copropriété, portant ainsi atteinte à leurs droits et en tirer les conséquences ;
- ¿ condamner le syndicat des copropriétaires et la SCI CJC, in solidum, sous astreinte selon des modalités définies au dispositif, à déposer dans son intégralité le système automatique radiocommandé d'ouverture de la porte cochère sur le bâtiment A à l'entrée du 16 rue Grande la Real, y compris ses accessoires et à remettre en l'état de fonctionnement manuel de l'ouverture-fermeture de la dite porte, en réparer les désordres ;
- ¿ condamner la SCI CJC propriétaire actuel des lots 1A- 2A- 3A- 7A- 17B, sous astreinte, à rétablir dans leur affectation initiale les lots 1A- 2A- 3A et à procéder dans le respect des règles de l'art et en conformité avec le règlement de copropriété et les plans y annexés, aux remises en état des parties communes affectées depuis 1995 par les travaux illicites dans le jardin et sur les parties communes et privatives de ses lots, à savoir selon un descriptif détaillé au dispositif :
- sur le mur pignon ouest du bâtiment A côté jardin
- sur la façade sud du bâtiment B côté jardin
- dans le jardin

-dans l'escalier du bâtiment A

-dans les lots 1A (cave), 2A (cave) et 3A (remise)

- dans les lots 7A et 17B (appartements)

¿ dire et juger que faute pour le syndicat des copropriétaires et son syndic de n'avoir fait procéder pendant 18 ans à aucune recherche des causes des désordres affectant les parties communes dans et aux deux étages inférieurs à leur lot 9A, à aucune investigation ni entrepris de travaux pour mettre un terme aux désordres, leur carence est fautive et engage la responsabilité du syndicat des copropriétaires à leur égard ;

¿ condamner le syndicat des copropriétaires et la SCI CJC in solidum à leur payer les sommes suivantes :

-74 010 ¿ correspondant à la moins-value de leur appartement telle que fixée par l'expert judiciaire, M. F..., à titre de dommages et intérêts, en réparation de leur préjudice tenant à la perte de chance de pouvoir revendre leur bien en l'état au prix du marché ;

-10 000 ¿ à titre de dommages et intérêts en réparation de leurs troubles de jouissance et des troubles anormaux de voisinage subis depuis 18 ans ;

¿ condamner le syndicat des copropriétaires, sous astreinte, à entreprendre, selon les règles des assemblées générales et dans le respect des règles de l'art, tous travaux destinés à restituer au plancher du lot 9A ses appuis, sa stabilité structurelle et son horizontalité, à réparer l'allège sectionnée en deux d'une fenêtre et à reprendre le scellement du garde-corps de la même fenêtre ;

¿ débouter le syndicat des copropriétaires et la SCI CJC de l'ensemble de leurs prétentions ;

¿ condamner les mêmes in solidum aux dépens, en ce compris ceux de première instance, les frais d'expertise judiciaire, d'huissier de justice, de géomètre-expert, d'expert immobilier et de bureau de contrôle, avec pour ceux d'appel, distraction au profit de Maître Claire-Maguelonne Leroy, par application de l'article 699 du code de procédure civile ;

¿ condamner les mêmes in solidum à leur payer une indemnité de 3 000 ¿ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

¿ les dispenser de toute participation à la dépense commune des frais de procédure de première instance et d'appel en application de l'article 10-1 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 ;

¿ les dispenser également de la dépense qui résulterait des condamnations prononcées par la cour à l'encontre du syndicat des copropriétaires sur le fondement de leur droit à réparation intégrale de leur préjudice et en vertu du principe que commande l'équité selon lequel un copropriétaire n'a pas à supporter la charge au titre des réparations des dommages subis par lui ;

¿ à titre infiniment subsidiaire, dans l'hypothèse où la cour se considérerait insuffisamment éclairée pour se prononcer, ordonner toute mesure d'instruction complémentaire légalement admise.

M. Z... et la SCI CJC demandent à la cour, entre autres dispositions, de :

¿ à titre principal, déclarer irrecevables les demandes nouvelles formées devant la cour d'appel par les consorts Y..., relatives notamment au décapage de l'apport de terre supplémentaire, à la plantation d'un nouvel arbre, à l'indemnisation au titre de la perte locative ainsi que toutes autres demandes indemnitaires formées à l'encontre du syndicat des copropriétaires ;

¿ confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré irrecevables ou à tout le moins mal fondées les demandes formées à l'encontre des concluants ;

¿ en tout état de cause, déclarer comme prescrite l'action intentée par les consorts Y... et subsidiairement, déclarer irrecevable leur action personnelle, faute de rapporter la preuve d'un préjudice personnel consécutif aux travaux réalisés ;

¿ déclarer irrecevables les demandes formées à l'encontre de la SCI CJC alors même que le rapport d'expertise lui est inopposable ;

¿ en toute hypothèse, déclarer leur action non fondée, les en débouter et à titre reconventionnel, les condamner solidairement à leur verser à chacun une somme de 2 000 ¿ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens avec distraction par application de l'article 699 du même code.

¿ à titre subsidiaire, déclarer recevable l'appel en garantie à l'encontre de la SCI La Verduze et des consorts A... sur le fondement de l'article 1626 du code civil aux fins de prendre fait et cause pour leur acquéreur et le sous-acquéreur menacés d'éviction totale ou partielle ;

¿ dans le cas où il serait fait droit à tout ou partie des réclamations des consorts Y..., condamner ces derniers solidairement sur le même fondement des articles 1626 et suivants du code civil, à les garantir de l'éviction qu'ils devraient souffrir dans la totalité ou pour partie de l'objet vendu pour les charges prétendues sur cet objet et non

déclarées lors de la vente ainsi que de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées contre eux ;

;

au cas où l'éviction porterait sur une partie de la chose d'une importance telle que les acquéreurs ne l'eussent point achetée, prononcer la résiliation de la vente aux torts des vendeurs, avec toutes les conséquences de droit telles que visées dans les conclusions de ces intimés ;

ou à défaut, voir condamner solidairement les appelés en garantie à leur rembourser toutes les réparations et améliorations utiles qu'ils auraient faites au fond, l'intégralité des frais d'acte et de légitimes dommages et intérêts qui seront chiffrés ultérieurement et en toute hypothèse qui ne sauraient être inférieurs à la somme de 15 000 € ;

subsidiairement, par application des dispositions de l'article 1637 du code civil, dans les cas où l'éviction ne porterait que sur une partie du fond vendu et où la vente ne serait pas résiliée, les voir condamner solidairement à leur verser la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouverait évincé, suivant une estimation faite par un expert désigné avant dire droit à cet effet ;

en tout état de cause, à la condamnation des vendeurs à leur verser une somme de 15 000 € à titre de dommages et intérêts et celle de 2 000 € en remboursement de leurs frais irrépétibles, outre les dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 rue Grande La Réal et 1bis rue Sainte Catherine conclut :

à la confirmation du jugement dont appel en toutes ses dispositions ;

à l'irrecevabilité comme nouvelle en cause d'appel de la demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à payer aux consorts Y... 40 000 € de dommages-intérêts sur le fondement des articles 1998 et 1382 du code civil ou de l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965 (sic) ;

au débouté des consorts Y... de l'ensemble de leurs demandes, faute de preuve rapportée des fautes imputées aux syndics, des préjudices allégués et d'un lien de causalité ;

subsidiairement, dans le cas où la responsabilité du syndicat des copropriétaires serait retenue, à la condamnation de la SCI CJC, de M. Z..., de la SCI La Verduze et des consorts A... à le relever et garantir de la condamnation solidaire prononcée à son encontre ;

à la condamnation solidaire des appelants à lui verser la somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel, ainsi que les dépens avec application des dispositions de l'article 699 du même code.

La SCI La Verduze et les consorts A... demandent à la cour de dire l'appel des consorts Y... injuste et non fondé, de déclarer leurs demandes irrecevables au visa des articles 6, 9 564 et suivants du code de procédure civile, de juger leurs demandes prescrites au visa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et en toute hypothèse, de les débouter de leurs prétentions ainsi que M. Z... et la SCI CJC de leur appel en garantie, de confirmer en conséquence le jugement déféré en tous points et de condamner les consorts Y..., M. Z... et la SCI CJC à leur payer la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

SUR CE :

Sur la révocation de l'ordonnance de clôture :

Il s'évince des dispositions de l'article 784 du code de procédure civile que l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée, d'office ou à la demande des parties, que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue.

Au cas d'espèce, la cour constate que ni le syndicat des copropriétaires, ni M. Z... et la SCI CJC n'invoquent une quelconque cause grave à l'appui de leurs demandes respectives de révocation de l'ordonnance de clôture de l'instruction prononcée le 25 août 2014.

Ils ne concluent pas plus au rejet des dernières écritures déposées par les consorts Y... le 20 août 2014 au motif qu'elles feraient échec au principe du contradictoire.

Dans ces conditions, par application de l'article 783 du code de procédure civile, les conclusions remises d'une part, le 29 août 2014 par le syndicat des copropriétaires et d'autre part, le 5 septembre 2014 par M. Z... et la SCI CJC seront

déclarées irrecevables de sorte la cour statuera en l'état des dernières écritures remises au greffe par ces parties, soit respectivement les 30 août 2013 et le 20 août 2014.

Sur la fin de non-recevoir soulevée par les consorts Y... :

Les consorts Y... soutiennent que M. Z... est irrecevable en ses demandes formées contre eux, pour défaut de qualité à agir sur le fondement de l'article 122 du code de procédure civile, n'étant plus propriétaire d'un bien dans la copropriété de l'immeuble 16 rue Grande La Réal et 1bis rue Sainte Catherine.

Toutefois, la cour relève que M. Z... a bien qualité à agir en tant qu'intimé, attiré à ce titre en cause d'appel par les consorts Y... eux-mêmes, sauf à constater que la SCI CJC à qui M. Z... a cédé ses biens objet du litige, vient aux droits de ce dernier.

Cette fin de non-recevoir sera en conséquence en voie de rejet.

Sur les irrecevabilités des demandes nouvelles :

Les consorts Y... soulèvent, au visa de l'article 564 du code de procédure civile, l'irrecevabilité des demandes formées à leur encontre par la SCI CJC comme étant nouvelles en cause d'appel, faute pour cette dernière d'avoir conclu en première instance.

Outre que la SCI CJC vient de fait aux droits de M. Z... dont elle a acquis les biens objet du litige, cette intimée fait justement remarquer que si elle n'a effectivement pas conclu en première instance, c'est qu'en réalité elle n'avait pas constitué avocat en première instance, contrairement aux mentions erronées du jugement déféré.

En effet, il ressort des éléments de la cause que la SCP d'avocats initialement constituée avait disparu à compter du 1er janvier 2009 tandis que la nouvelle SCP ne s'est constituée que pour M. Z... (pièce 17 de la SCI).

Or, la cessation des fonctions d'un avocat est une cause d'interruption de l'instance, au sens de l'article 369 du code de procédure civile, qui nécessitait une reprise volontaire de l'instance par la SCI CJC au moyen d'une nouvelle constitution, ou à défaut par voie de citation délivrée par les demandeurs à cette dernière, en application de l'article 373 du même code.

Dès lors, il ne peut être sérieusement reproché à la SCI CJC de n'avoir pas conclu en première instance et les demandes de cette dernière formées en cause d'appel ne sauraient être qualifiées de nouvelles.

L'irrecevabilité soulevée à ce titre par les consorts Y... sera rejetée.

Sur le même fondement de l'article 564 du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires conclut à l'irrecevabilité de la demande, comme nouvelle, formée contre lui par les consorts Y... à leur payer " 40 000 € de dommages-intérêts sur le fondement des articles 1998 et 1382 du code civil ou de l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965 ".

Toutefois, la cour n'est tenue de ne statuer que sur les prétentions énoncées aux dernières écritures remises au greffe par les parties.

Force est de constater que dans leurs dernières écritures reçues aux débats en date du 20 août 2014, les consorts Y... n'énoncent plus une telle prétention relative à la somme et aux textes susvisés. Au demeurant, la demande de dommages-intérêts désormais sollicitée par ces derniers tend aux mêmes fins, au sens de l'article 565 du code de procédure civile.

Cette irrecevabilité sera en conséquence rejetée.

Enfin, M. Z... et la SCI CJC d'une part, les consorts A... et la SCI La Verduze d'autre part, sollicitent également l'irrecevabilité

des demandes des consorts Y..., comme étant nouvelles, relativement au décapage de l'apport de terre supplémentaire, à la plantation d'un nouvel arbre, à l'indemnisation au titre de la perte locative ainsi que toutes autres demandes indemnitaires formées à l'encontre du " syndicat des copropriétaires " ou contre " les parties intimées ".

Outre qu'il n'est plus réclamé d'indemnisation au titre de la perte locative, la cour observe que de telles demandes ne peuvent être qualifiées de nouvelles en ce qu'elles étaient déjà aux débats en première instance (apport de terre), ou en ce qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises aux premiers juges ou qu'elles explicitent les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge, voire en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément, au sens des articles 565 et 566 du code de procédure civile, s'agissant de remettre le jardin, objet du litige, en son état initial.

Cette irrecevabilité sera tout autant en voie de rejet.

Sur la prescription :

Les consorts Y... critiquent, en substance, le jugement dont appel, outre l'absence de motivation ou le fait de fustiger leur attitude, laissant peser un doute légitime sur l'impartialité des premiers juges, en ce que ces derniers ont commis une erreur de droit et d'appréciation en matière de prescription, en requalifiant indistinctement leurs demandes en action personnelle, soumise à la prescription décennale de l'article 42 alinéa 1er de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, et qu'à supposer que cette dernière puisse être la seule à retenir, la prescription ne serait pour autant acquise.

Les consorts Y... soutiennent que leur action se caractérise en une action réelle qui se prescrit par trente ans et subsidiairement, en une action personnelle en application de l'article 42 alinéa 1er de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, s'agissant de la remise en état de parties communes affectées depuis 1995 par des travaux illicites réalisés dans le jardin et sur les parties communes et privatives des lots 1A, 2A, 3A, 7A et 17B dont le propriétaire actuel est la SCI CJC.

Toutefois, la cour constate que les demandes de remises en état dont s'agit tendent principalement, soit à obtenir le respect du règlement de copropriété, s'agissant de l'usage des lots privatifs ou de l'affectation d'un lot, soit à faire cesser un abus de jouissance commis sur les parties communes, y compris celle à jouissance privative, soit à obtenir la suppression de travaux non autorisés susceptibles d'affecter l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes.

Il est constant que de telles actions caractérisent des actions personnelles et en tant que telles, demeurent soumises à la prescription décennale.

Pour prétendre à l'application d'une prescription trentenaire, sous couvert d'une action réelle, les consorts Y... font valoir que la SCI CJC ou ses auteurs se sont appropriés des parties communes.

Toutefois, la cour ne peut que constater qu'en dehors de solliciter la remise en état de parties communes ou privatives dans leur état antérieur à l'exécution des travaux incriminés, les consorts Y... ne démontrent nullement en quoi il y a aurait eu appropriation de parties communes, encore moins de leurs parties privatives, plutôt qu'une simple atteinte à ces parties communes ou privatives, sinon qu'en procédant par simples affirmations.

C'est donc, par ses motifs ajoutés, à bon droit que les premiers juges ont retenu l'application de la seule prescription décennale sur le fondement de l'article 42 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Dès lors, les consorts Y... ayant engagé leur action au plutôt le 31 août 2004, tous les travaux exécutés avant le 31 août 1994 sont couverts par cette prescription décennale.

Sur les remises en état et les demandes en condamnation :

En préliminaire, la cour relève que l'expertise judiciaire confiée en définitive à M. D... a donné lieu à un " rapport en l'état ", faute pour les consorts Y... qui avaient pourtant sollicité l'instauration de cette mesure, d'avoir versé la consignation complémentaire nécessaire à la poursuite des opérations.

Rappel sera fait que cet expert judiciaire avait été désigné en remplacement de M. E..., désigné par ordonnance du 23 novembre 2006, lequel a été récusé pour suspicion légitime à la requête même des consorts Y... qui avaient eu connaissance que celui-ci avait auparavant assisté les consorts A... lors d'opérations d'expertises organisées par leur assureur à l'occasion d'un litige lié à l'affaissement de leur plancher le 7 juin 1996 (pièce 10 des appelants).

La cour constate cependant que si dans un dire en date du 27 novembre 2008, adressé à l'expert judiciaire D... par les consorts Y... (annexe 2 du " rapport en l'état "), ces derniers qui n'hésitent pas, sous la plume de Mme Bernadette X... veuve Y... à remettre en cause " l'indépendance et la loyauté " de cet expert, voire à critiquer ses compétences en la matière, n'ont toutefois pas agi en récusation de cet expert, se contentant de ne pas consigner la provision complémentaire.

De même, à l'instar des premiers juges et comme souligné pertinemment par les parties intimées, il a été justement relevé que les consorts Y... n'avaient à aucun moment formé, dans le délai légal, un quelconque recours à l'encontre des délibérations des assemblées générales des 17 mars 1995 et 6 mai 1996, a fortiori si, comme ils le laissent entendre, ils n'avaient pas participé au vote, voire en contestaient la majorité alors appliquée ou même, la régularité formelle. À ce jour, à supposer qu'ils puissent encore le faire, ils n'en requièrent pas plus la nullité.

Les travaux en façade nord du bâtiment A.

Les consorts Y... se prévalent d'une absence d'autorisation pour les travaux affectant les lots 1A et 2A (caves) et 3A (remise selon le règlement de copropriété, garage selon le plan annexé à la minute de l'acte notarié reçu le 6 février 1967, à savoir le règlement de copropriété, pièce produite par M. Z... et la SCI CJC) et donc d'un changement d'affectation.

À l'appui de leur demande de remise en état relative à ces travaux, ils soulignent qu'aucune des résolutions adoptées par l'assemblée générale du 17 mars 1995 ne mentionne une quelconque autorisation de changer l'affectation de ces lots en garage.

Ces travaux auraient consisté en un percement d'un mur porteur, en l'élargissement de la porte d'accès commune aux lots 1A, 2A et 3A et en la pose d'un IPN au-dessus de l'ouverture élargie.

En premier lieu, à l'examen des plans versés aux débats, la cour constate que l'accès aux caves (lots 1A et 2A) se fait par le lot 3A, qu'il soit dénommé comme remise ou comme garage.

En second lieu, les consorts Y... ne viennent nullement contredire les parties intimées dans leur affirmation selon laquelle les travaux affectant ces trois lots ont été réalisés entre 1967 et 1994, ni ne produisent de pièces de nature à combattre les attestations de M. G... en date des 4 mai 2005 et 8 octobre 2007, lequel en sa qualité de propriétaire en indivision desdits lots de juin 1967 à mai 1994 pour les avoir alors revendus à la SCI La Verduze, précise que les travaux ont été effectués en 1967, que lesdits lots ont toujours été utilisés depuis cette date comme garage (pièces 8 et 9 des consorts A... et de la SCI La Verduze).

En outre, selon la pièce 10 produite par les mêmes parties, il est évoqué dans un " rapport d'expertise " en date du 2 mai 1994, alors rédigé par M. E..., déjà chargé par les consorts A... d'un examen des lieux afin de déterminer la présence éventuelle d'insectes xylophages et de termites, que les locaux du rez-de-chaussée sont désignés sous le vocable " garage ", laissant penser qu'à cette date les travaux litigieux avaient déjà été réalisés, puisque M. E... souligne que " la structure bois existante du garage a fait l'objet de modification par adjonction de poteaux béton au droit des encastresments sur la partie droite... ".

Cette constatation, effectuée dans un cadre amiable à la requête des consorts A..., vaut à ce titre simple renseignement sur l'état des locaux dont s'agit, sans être utilement critiqué par les consorts Y....

Enfin, les consorts Y... ne sauraient sérieusement tirer argument du procès-verbal de l'assemblée générale du 17 mars 1995 pour soutenir que les travaux litigieux avaient nécessairement eu lieu postérieurement au 31 août 1994 et plus précisément en 1995, dès lors que ladite assemblée avait délibéré sur " la modification de la porte d'entrée du garage de

Mr et Mme A... à leur charge avec peinture vert bouteille identique à l'actuelle ".

La cour constate cependant qu'une telle délibération ne saurait évoquer des travaux d'élargissement de la porte d'entrée, encore moins la pose d'un IPN ou la modification de la destination de ces trois lots.

Faute de rapporter la preuve de l'exécution de ces travaux après le 31 août 1994, l'action des consorts Y... aux fins de remise en état concernant les lots 1A, 2A et 3A demeure bien prescrite.

Les travaux en façade nord du bâtiment A.

A ce titre, les consorts Y... se réfèrent notamment aux délibérations de l'assemblée générale qui s'est tenue le 6 mai 1996 et plus particulièrement sur celles relatives à la " motorisation de la porte d'entrée du... sans aucune modification de la porte actuelle (frais à la charge de Mr et Mme A...) " délibération no 6 et à la " rénovation et agrandissement de 2 portes-fenêtres de Mr et Mme A..., avec garantie des travaux par Mr E... Architecte " délibération no 7, pour en déduire que les travaux n'ont pas été autorisés selon la majorité requise ni ne résultent d'une autorisation expresse.

Ces travaux dont il n'est pas discuté qu'ils avaient été réalisés au plus tard en 1997, sinon en 1996 et entérinés par l'assemblée générale du 6 mai 1996, bien que non couverts par la prescription, ont donc fait l'objet d'une autorisation aux termes d'une délibération que les consorts Y... n'ont jamais contestée avant leur présente action, précisément en formant un recours dans le délai légal de deux mois.

Au demeurant, la cour constate que les consorts Y... ne viennent nullement, en dehors de procéder par simple affirmation, rapporter la preuve de ce que le fonctionnement de la porte cochère, suite à son automatisé, leur occasionnerait un trouble quelconque pouvant caractériser un trouble anormal de voisinage.

Si le procès-verbal de constat établi le 16 novembre 2001 à la requête des consorts Y..., principalement pour évoquer des désordres affectant leur lot 9A à la suite des travaux et modifications effectués dans la copropriété, fait état du " niveau sonore émis lors de l'ouverture et de la fermeture de la double porte cochère ", ajoutant que " le bruit des moteurs et le claquement des portes lors de leur fermeture nuisent à la tranquillité et au repos des résidents, surtout lorsque le dispositif est actionné dans la nuit " (page 4 du procès-verbal), la cour observe que les constatations effectuées par l'huissier instrumentaire l'ont été à 11 heures du matin et surtout que les mentions relatives au fonctionnement de la porte cochère ne sont que la reprise des déclarations faites à cet huissier par Mme X...- Y... elle-même.

Le document intitulé " analyse d'une gêne par le bruit ", établi le 12 juillet 2013 par M. I... à la requête de Mme X...- Y... n'est pas de nature à établir la réalité d'un trouble précis et en toute hypothèse pas d'un trouble anormal, faute de déterminer de manière circonstanciée la prise des mesures, ni l'importance du bruit résiduel tandis qu'il est évoqué l'impact sur le sommeil de l'appelante alors même que les mesures sont indiquées comme ayant été prises à 19 heures le 10 juillet 2013.

De même, les premiers juges ont justement relevé que les travaux réalisés dans le lot privatif no 7 relevaient de la liberté du copropriétaire et de son droit de propriété absolu.

Y ajoutant, la cour souligne que les consorts Y... n'apportent nullement la preuve de ce que ces travaux auraient occasionné dans leur lot privatif des désordres qui n'auraient pas été pris en compte ou donné lieu à une indemnisation. À ce titre, il est constant que ces travaux ont fait l'objet d'une déclaration de sinistre pour lequel les consorts Y... ont été indemnisés, ce qu'ils ne contestent pas, aux termes d'un rapport de leur assureur, en date du 13 juillet 2007. C'est d'ailleurs ce même rapport qui leur avait permis de récuser l'expert E... pour avoir assisté les consorts A... lors des opérations d'expertise relatives à ce sinistre en date du 7 juin 1996 (pièce 10 des appelants).

Ils n'allèguent pas plus de désordres nouveaux ou en aggravation depuis ce premier sinistre, susceptibles de justifier une nouvelle indemnisation, et faute de produire à cet égard le moindre élément probant, étant rappelé que les consorts Y... n'ont pas permis à l'expert judiciaire de mener à son terme la mission qui lui avait été confiée et qu'ils avaient eux-mêmes sollicitée, faute de consignation à cet effet.

C'est à bon droit que les premiers juges les ont déboutés de leur demande de remise en état de ce chef.

Les autres travaux litigieux ou troubles en résultant.

Il s'agit en réalité des travaux d'aménagement effectués dans le jardin, partie commune à usage privatif du propriétaire actuel des lots 7A et 17B.

Concernant les travaux relatifs à la pose de volets roulants en PVC, comme modifiant indubitablement l'esthétique des façades, il est constant que l'autorisation donnée à cet effet par l'assemblée générale du 8 octobre 2001, suivant délibération no 8, donnée à M. Z... en régularisation de travaux ou ouvrages effectués par le précédent propriétaire-la SCI La Verdure-a été annulée par arrêt de la cour d'appel en date du 12 mai 2004, concernant, entre autres, les volets roulants et des coffres de volets roulants.

Sur ce point, M. Z... et la SCI CJC affirment sans être sérieusement contredit qu'il a été procédé à leur démontage et à la remise en état antérieur.

Pour le surplus des désordres allégués, la cour se doit de rappeler qu'en application des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile, les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de ses prétentions est fondée et qu'elles comprennent en outre l'indication des pièces invoquées.

Force est de constater que la cour ne peut retrouver parmi toutes les pièces produites aux débats par les appelants, celles devant être rattachées à tel ou tel désordre et constituant la preuve d'une atteinte au règlement de copropriété ou aux droits des propriétaires, à commencer par celui des consorts Y....

En effet, alors que les consorts Y... n'ont pas permis à l'expert judiciaire de mener à bonne fin ses opérations d'expertise, la cour observe que les appelants ne sauraient suppléer cette carence d'expertise par la production de photographies apparemment prises par eux, dont certaines sont peu explicites car en noir et blanc, mais en toute hypothèse, dépourvues de tout caractère contradictoire.

Il est d'ailleurs permis de s'interroger sur les raisons qui ont conduit les consorts Y... à s'inspirer d'évidence des points listés par l'expert E..., selon le compte rendu annexé au " rapport en l'état " de M. D..., alors même que M. E... a été récusé à leur demande et qu'ils ont demandé à la cour d'écarter tout comptes rendus de ce dernier ainsi que le rapport de M. D... pour être " dépourvu de tout élément technique ".

Sur les demandes en réparation du préjudice, il s'évince de ces éléments et constatations qu'en l'absence de preuve d'une atteinte aux droits de copropriétaires des consorts Y..., d'une atteinte à leurs parties privatives comme de preuve d'un quelconque trouble anormal de voisinage subi par eux, leurs demandes en réparation de leurs éventuels préjudices seront en voie de rejet.

En tout état de cause, le préjudice allégué d'une perte de chance de pouvoir revendre leur bien en l'état au prix du marché ne serait qu'aléatoire, les consorts Y... ne démontrant pas qu'ils entendaient vendre leur bien, ni qu'ils auraient été empêchés de le faire.

Enfin, la cour ne saurait déterminer les éventuelles fautes commises par les différents syndics ayant officié dans la copropriété, aucun d'entre eux n'ayant été attrait en la cause, de sorte que la responsabilité du syndicat des copropriétaires ne peut être retenue à raison d'une éventuelle méconnaissance de ses obligations par le ou les syndics.

Dans ces conditions, c'est par des motifs adoptés et ajoutés que la cour confirmera le jugement en ce qu'il a rejeté l'intégralité des demandes des consorts Y....

Sur les demandes accessoires :

En équité, outre le montant justement apprécié par le premier juge sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, les consorts Y... seront solidairement condamnés à rembourser les frais irrépétibles restés à la charge :
- du syndicat des copropriétaires à hauteur de 2 000 € ;
- de M. Z... et de la SCI CJC, à hauteur de 1 000 € chacun ;
- des consorts A... et de la SCI La Verduze, pris ensemble, à hauteur de 2 000 €.

La demande des consorts Y... sur le même fondement sera en voie de rejet ainsi que celle des consorts A... et de la SCI La Verduze à l'encontre de M. Z... et de la SCI CJC.

Les dépens d'appel seront mis à la charge des consorts Y... qui succombent avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit des avocats qui en ont fait la demande, sur leur affirmation de droit.

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Vu les articles 783 et 784 du code de procédure civile,

Prononce l'irrecevabilité des conclusions remises au greffe respectivement le 29 août 2014 pour le compte du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 rue Grande La Réal et 1bis rue Sainte Catherine et le 5 septembre 2014 pour le compte de M. Z... et de la SCI CJC,

Déboute les consorts Y... de leur fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de M. Z... aux droits duquel est venue la SCI CJC,

Rejette toutes les irrecevabilités des demandes, qualifiées à tort de nouvelles en cause d'appel par les parties, en application des articles 564, 565 et 566 du code de procédure civile,

Constate que les actions engagées par les consorts Y... sont soumises à la prescription décennale de l'article 42 alinéa 1er de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965,

Confirme le jugement déféré dans toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne solidairement les consorts Y... à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel la somme de :

- 2 000 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 rue Grande La Réal et 1bis rue Sainte Catherine,
- 1 000 €, chacun, à M. Z... et à la SCI CJC,
- 2 000 € aux consorts A... et à la SCI La Verduze, pris ensemble,

Déboute les consorts Y... de leur demande sur le même fondement,

Déboute les consorts A... et la SCI La Verduze de leur demande sur ce même fondement à l'encontre de M. Z... et de la SCI CJC,

Condamne solidairement les consorts Y... aux dépens d'appel, avec recouvrement direct au profit de la SCP Argellies-Apollis et de Maître Morgane Salvignol-Guilhem, par application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER. LE PRÉSIDENT.

JM/ MA