Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 07 DECEMBRE 2022

(n° , 15 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/08407 - N° Portalis 35L7-V-B7D-B7YYW

Décision déférée à la Cour : Jugement du 28 Mars 2019 -Tribunal de Grande Instance de paris - RG n° 15/05892

APPELANTS

Monsieur [O] [U] [V]

né le 09 novembre 1987 à [Localité 9] (Portugal)

[Adresse 1]

[Localité 6]

Représenté par Me Patrick BAUDOUIN et plaidant par Me Jennifer GOMEZ-REY - SCP d'Avocats BOUYEURE BAUDOUIN DAUMAS CHAMARD BENSAHEL GOMEZ-REY - avocat au barreau de PARIS, toque : P0056

Madame [Y] [P]

née le 24 mai 1970 à [Localité 8] (95)

[Adresse 1]

[Localité 6]

Représentée par Me Patrick BAUDOUIN et plaidant par Me Jennifer GOMEZ-REY - SCP d'Avocats BOUYEURE BAUDOUIN DAUMAS CHAMARD BENSAHEL GOMEZ-REY - avocat au barreau de PARIS, toque : P0056

INTIMES

Madame [E] [C] épouse [M]

née le 27 décembre 1938 à [Localité 12]

[Adresse 2]

[Localité 6]

Représentée par Me Marie-Françoise LOBUT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1012

Monsieur [X] [B] [M]

né le 02 a vril 1937 à [Localité 14]

[Adresse 2]

[Localité 6]

Représenté par Me Marie-Françoise LOBUT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1012

Madame [K] [O] [R] [T] épouse [N]

né le 22 juin 1959 à [Localité 15] (67)

[Adresse 2]

[Localité 6]

Représentée par Me Marie-Françoise LOBUT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1012

Monsieur [A] [F] [J] [N]

né le 27 jjuin 1951 à [Localité 10] (92)

[Adresse 2]

[Localité 6]

Représenté par Me Marie-Françoise LOBUT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1012

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES [Adresse 3] [Localité 6] représenté par son syndic le Cabinet COUSIN, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 315 983 908

c/o Cabinet COUSIN

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représenté par Me Bruno REGNIER de la SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0050

Ayant pour avocat plaidant : Me Bernard DEMONT de la SCP DEMONT ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0037

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Octobre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, entendu en son rapport, composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Madame Nathalie BRET, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- 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 Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

* * * * * * * * * *

FAITS & PROCÉDURE

M. [O] [V] et Mme [Y] [P] sont propriétaires des lots n° 3, 4, 5 et 6 dans la résidence du [Adresse 3] à [Localité 13], pour les avoir acquis le 8 octobre 2012 de M. & Mme [L].

L'immeuble est régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis de la loi du 10 juillet 1965.

Cet ensemble est administré par la société cabinet Cousin, ès qualités de syndic.

La copropriété comprend :

- deux pavillons en façade sur la rue, élevés sur cave d'un rez-de-chaussée et d'un étage carré, grenier perdu au-dessus (lot n° 1 pavillon A et lot n° 2 pavillon B) ;

- un pavillon au fond de la cour à droite élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage carré, grenier perdu au-dessus (lots n° 3 et 4 pavillon C) ;

- un bâtiment au fond de la cour à gauche élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée (lots n° 5 et 6 bâtiment D, à usage de remises à voiture) ;

- une cour entre ces bâtiments, passage entre les deux pavillons en façade sur la rue, jardinet.

Les lots appartenant à M. [V] & Mme [P] sont ainsi définis dans le règlement de copropriété :

- 'Lot n° 3 : dans le pavillon C, au fond de la cour à droite, élevé sur terre plein, un appartement composé d'un rez-de-chaussée, comprenant, entrée, studio, cuisine, water-closet, débarras et d'un étage comprenant salon, deux chambres et salle de bains, petit appentis dans le jardin au fond de la propriété. Jouissance exclusive du jardin situé au fond de la propriété derrière ce pavillon

- Lot n° 4 : au rez-de-chaussée du pavillon C : une remise à voiture

- Lot n° 5 : une remise à voiture à gauche du bâtiment D

- Lot n° 6 : une remise à voiture à droite du bâtiment D'.

Il est précisé que le lot n° 4 est utilisé à des fins d'habitation et que le changement d'affectation de ce lot, de remise à voiture en pièce d'habitation, a été autorisé par le maire de la ville de [Localité 11] par un arrêté municipal du 17 août 2012, et ce, avant même l'acquisition des lots n° 3 à 6 par M. [V] & Mme [P] intervenue le 8 octobre 2012.

M. [A] [N] & Mme [K] [T] épouse [N] sont propriétaires du lot n° 1, à savoir le pavillon A, depuis le 21 décembre 1987 et M. [X] [M] & Mme [E] [C] épouse [M] sont propriétaires du lot n° 2, à savoir le pavillon B, depuis le 15 juillet 1987.

Dès leur acquisition des lots précités au mois d'octobre 2012, M. [V] & Mme [P] ont estimé que les époux [N] et [M] se seraient appropriés la cour, partie commune, comme s'il s'agissait d'un prolongement de leurs propres parties privatives.

La question a été abordée au cours d'assemblées générales successives.

M. [V] & Mme [P] ont assigné le 27 mars 2015 les copropriétaires concernés et le syndicat des copropriétaires aux fins de restitution des parties communes.

Puis le 17 juillet 2015, ils ont assigné en annulation des résolutions n° 19.3, 21 et 21.1 de l'assemblée générale du 12 juin 2015.

Les deux instances ont été jointes le 15 avril 2016 par le juge de la mise en état.

Une tentative de médiation judiciaire a échoué.

Au terme de leurs dernières écritures, M. [O] [V] et Mme [Y] [P] ont demandé au tribunal, essentiellement, de :

- dire que les consorts [N] et [M] se sont appropriés indûment la cour intérieure, partie commune, de l'immeuble

- ordonner à M. et Mme [M] d'avoir à restituer la cour partie commune, indûment appropriée, de l'immeuble et à la libérer de toute occupation par l'enlèvement des pots et bacs à fleur, des multiples plantes vertes, de la jardinière en briques, de leur véhicule personnel, sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir,

- ordonner à M. et Mme [N] d'avoir à restituer la cour partie commune, indûment appropriée, et à la libérer de toute occupation par 1'enlèvement notamment du mobilier de

jardin (tables, chaises, banc en bois et divers objets), des pots et bacs à fleurs, des multiples plantes vertes, de leur véhicule personnel et des trois jardinières en briques, sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir,

- annuler les résolutions n° 19.3, 21 et 21.1 de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 juin 2015,

- condamner in solidum M. et Mme [N] et M. et Mme [M] à leur payer la somme de 10.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- dire qu'ils se trouvent dispensés des frais communs de procédure, comme le prévoient l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à [Localité 12], M. et Mme [N] et M. et Mme [M] aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à [Localité 12], M. et Mme [N] et M. et Mme [M] se sont opposés à ces demandes.

Par jugement du 28 mars 2019, le tribunal de grande instance de Paris a :

- constaté l'acquisition de la prescription trentenaire au profit des époux [N] et [M],

- débouté M. [O] [V] & Mme [Y] [P] de leurs demandes dirigées contre M. [X] [M] et Mme [E] [M], M. [A] [N] et Mme [K] [N] visant à la remise en l'état de la cour de l'immeuble,

- annulé la résolution n° 19-3 de l'assemblée générale du 12 juin 2015,

- débouté M. [O] [V] & Mme [Y] [P] de leur demande d'annulation des résolutions n° 21 et 21-1 de l'assemblée générale du 12 juin 2015,

- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à [Localité 12] de sa demande reconventionnelle en dommages-intérêts,

- dispensé M. [O] [V] & Mme [Y] [P] de toute participation aux charges communes de la procédure qui seront réparties entre les autres copropriétaires,

- condamné in solidum M. [O] [V] & Mme [Y] [P] aux dépens supportés par les époux [M] et [N],

- dit que M. [O] [V] & Mme [Y] [P] et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à [Localité 12] conserveront la charge de leurs propres dépens,

- condamné in solidum M. [O] [V] & Mme [Y] [P] à verser en application de l'article 700 du code de procédure civile :

2.000 € aux époux [M],

2.000 € aux époux [N],

- débouté M. [O] [V] & Mme [Y] [P] et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à [Localité 12] de leurs demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté les parties de toute autres demandes, fins et conclusions,

- ordonné l'exécution provisoire.

M. [O] [V] & Mme [Y] [P] ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 16 avril 2019.

La procédure devant la cour a été clôturée le 22 juin 2022 .

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions du 15 juin 2022 par lesquelles M. [O] [V] & Mme [Y] [P], appelants, invitent la cour, au visa des articles 9, 15, 21, 30, 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, 9 et 11 du décret du 17 mars 1967, 2227, 2241 et 2242 du code civil, à :

- infirmer le jugement en ce qu'il :

a constaté l'acquisition de la prescription trentenaire au profit des époux [M] et [N],

les a débouté de leurs demandes dirigées contre les époux [M] et [N] visant à la remise en l'état de la cour de l'immeuble,

les a débouté de leur demande d'annulation des résolutions n° 21 et 21-1 de l'assemblée générale du 12 juin 2015,

les a condamné in solidum aux dépens supportés par les époux [M] et [N],

a dit qu'ils conserveront la charge de leurs propres dépens,

les a condamné in solidum à verser en application de l'article 700 du code de procédure civile :

* 2.000 € aux époux [M],

* 2.000 € aux époux [N],

les a débouté de leurs demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile ;

statuant à nouveau,

- débouter les époux [M] et [N] et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions,

- juger que les époux [N] et [M] se sont appropriés indûment la cour intérieure, partie commune, de l'immeuble en copropriété [Adresse 3] à [Localité 12] arrondissement,

en conséquence,

- ordonner aux époux [M] d'avoir à restituer la cour partie commune, indûment appropriée, de l'immeuble en copropriété [Adresse 3] à [Localité 12] arrondissement, et à la libérer de toute occupation et notamment par l'enlèvement des pots et bacs à fleur, des multiples plantes vertes, de la jardinière en briques, de leur véhicule personnel, sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir,

- ordonner aux époux [N] d'avoir à restituer la cour partie commune, indûment appropriée, de l'immeuble en copropriété [Adresse 3] à [Localité 12] arrondissement, et à la libérer de toute occupation et notamment par l'enlèvement du mobilier de jardin (tables, chaises, banc en bois et divers objets), des pots et bacs à fleurs, des multiples plantes vertes, et des trois jardinières en briques, sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir,

- annuler les résolutions n° 21 et 21.1 de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 juin 2015,

- débouter le syndicat des copropriétaires et les époux [M] et [N] de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions,

- condamner in solidum les époux [M] et [N] à leur payer la somme de 10.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- juger qu'ils se trouvent dispensés des frais communs de procédure, comme le prévoient les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et les époux [M] et [N] aux dépens de première instance et d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile, en ce compris le coût du constat d'huissier établi le 9 juillet 2014 ;

Vu les conclusions du 16 août 2019 par lesquelles M. [X] [M] & Mme [E] [C] épouse [M], M. [A] [N] & Mme [K] [T] épouse [N], intimés, demandent à la cour de :

- juger M. [V] & Mme [P] infondés en leurs demandes,

- confirmer le jugement,

- condamner M. [V] & Mme [P] aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à leur payer la somme de 10.000 € par application de l'article 700 du même code ;

Vu les conclusions du 20 juin 2022 par lesquelles le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 13], intimé ayant formé appel incident, demande à la cour de :

- confirmer le jugement, sauf en ce qu'il a annulé la résolution n° 19-3 de l'assemblée générale du 12 juin 2015,

et statuant à nouveau sur ce point,

- débouter M. [V] & Mme [P] de leurs demandes en nullité de la résolution n° 19-3 de l'assemblée générale du 12 juin

2015 pour les motifs ci-dessus exposés,

y ajoutant,

- condamner solidairement M. [V] & Mme [P] aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 10.000 € par application de l'article 700 du même code ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur l'appropriation des parties communes par M. & Mme [N] et M. & Mme [M]

M. [V] & Mme [P] font grief à M. & Mme [N] et M. & Mme [M] de deux catégories d'empiétement, le stationnement de véhicules et l'insta1lation de plantes et jardinières ;

Sur le stationnement de véhicules

L'article 6 du règlement de copropriété d 1er septembre 1955 intitulé 'Usage des choses et parties communes' (page 18) énonce en son paragraphe 2° que 'nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale' ;

Il est à noter que 3 des 6 lots composant la copropriété étant à usage de 'remise à voiture' (lots n° 4, 5 et 6), il y a toujours eu une circulation de véhicules dans la cour ;

Les copropriétaires ont été convoqués à l'assemblée générale du 4 février 1974 pour, notamment, modifier le règlement de copropriété ; l'ordre du jour était le suivant :

'1°) Modification du règlement de copropriété :

...

b) Règlement de la circulation dans la cour (gabarit et tonnage)' ;

C'est ainsi que l'assemblée générale du 4 février 1974, modifiant le règlement de copropriété, a 'décidé de limiter à deux tonnes cinq de charge totale les véhicules pouvant entrer dans la cour et le gabarit de ceux-ci à la hauteur de la porte d'entrée de la cour (création d'un troisième alinéa à l'article six du règlement de copropriété)' ;

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété du 4 février 1974 a été déposée, le 27 août 1974, au rang des minutes du notaire pour être

annexée au règlement de copropriété après mention (annexe 1), publication étant faite au

bureau des hypothèques de [Localité 11] ;

Il résulte de ce nouvel alinéa 3 de l'article 6 du règlement de copropriété que, sous réserve de ce que les véhicules ne pèsent pas plus de 2,5 tonnes et que leurs dimensions leur permettent de passer la porte d'entrée de la cour, il n'est fait aucune limitation à la présence de ceux ci dans la cour ; contrairement à ce que soutiennent M. [V] & Mme [P], l'accès à la cour des véhicules n'est pas limité à leur chargement et déchargement ; en l'absence de mention de toute restriction dans ce modificatif au règlement de copropriété, les véhicules peuvent, non seulement circuler dans la cour, mais encore y stationner ; en l'occurrence, compte tenu du stationnement de véhicules avéré depuis 1957 et donc connu de tous les copropriétaires, le règlement de la circulation dans la cour induit le droit d'y stationner ;

La seule limitation est celle recommandée par l'assemblée générale du 13 décembre 1988 : 'L'assemblée recommande vivement à l'ensemble des occupants que le stationnement n'excède pas plus d'un véhicule sauf cas exceptionnel, l'accès aux garages devant être libre' ; mais il ne s'agit pas d'une résolution d'assemblée générale mais d'une simple recommandation ; la distinction faite par M. [H] & Mme [P] entre la présence ponctuelle d'un véhicule dans la cour à l'arrêt pour chargement et /ou déchargement qui serait autorisé et la présence d'un véhicule dans la cour pour un stationnement durable qui serait prohibé, est inopérante car elle ne résulte ni du modificatif du règlement de copropriété, ni de la recommandation de l'assemblée générale du 13 décembre 1988 ;

Les premiers juges ont donc exactement relevé qu'il apparaît qu'en application du règlement de copropriété modifié, la circulation et le stationnement des véhicules dans la cour sont libres, sous condition de gabarit, et ce, depuis 1974 ;

Et comme l'a dit le tribunal, les attestations de M. [J] [D] et [W] [S], anciens occupants de l'immeuble, confirment la liberté

de stationnement ;

M. [J] [D], qui a résidé dans l'immeuble avec ses parents de mai 1957 à décembre 1971 en qualité de locataire du pavillon B constituant le lot n° 2, propriété de M. & Mme [M] depuis le 15 juillet 1987, atteste que 'notre famille avait la jouissance exclusive de la fraction de cour située entre les deux pavillons du 18 et du 18 ter [pavillon C constituant le lot n° 3, appartenant à M. [V] & Mme [P] depuis le 8 octobre 2012]. Mes parents l'utilisaient notamment pour garer une voiture' ;

De même, M. [W] [S] atteste encore de cette situation notamment pour les années suivantes en certifiant que 'de 1980 à 1987, la société propriétaire du pavillon situé [Adresse 2] garait sa voiture sur la partie de cour située entre son pavillon sur rue et le pavillon situé en fond de cour' ; dans une autre attestation, M. [S] a modifié la date

initiale d'occupation (1978 au lieu de 1980), ce qui ne change rien sur son témoignage et ne l'invalide pas ;

Il est donc établi que depuis mai 1957 et de manière autorisée par le modificatif du règlement de copropriété depuis le 4 février 1974, des véhicules stationnent sur la partie de cour située entre le lot n° 2 (pavillon B sur rue) et le lot n° 3 (pavillon C) ; plus de 30 ans se sont écoulés entre le mois de mai 1957 et l'acte introductif d'instance délivrée les 27 mars et 2 avril 2015 à la requête de M. [V] et Mme [P], et même entre le 4 février 1974 et le 27 mars 2015 ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté M. [V] & Mme [P] de leur demande d'ordonner aux époux [M] d'avoir à restituer la cour partie commune, indûment appropriée, de l'immeuble en copropriété [Adresse 3] à [Localité 13], et à la libérer de toute occupation par l'enlèvement de leur véhicule personnel, sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir ;

Sur l'appropriation de la cour commune

M. [V] & Mme [P] reprochent à M. & Mme [N] de s'être appropriés la partie de cour commune située entre le lot n° 1 et le lot n° 5, en l'utilisant comme terrasse privative entièrement aménagée, fermée par de nombreux gros pots mobiles et entourée par trois jardinières en briques fixes, construites le long des murs ; ils émettent le même grief à l'encontre de M. & Mme [M] auxquels ils reprochent l'installation de jardinières en briques, sans autorisation de l'assemblée générale et source de désordres selon eux ;

Le 17 janvier 1988 M. [M] a adressé un courrier à M. [N] et à M. [Z], alors propriétaires des lots n° 3, 4, 5 et 6(le pavillon C du 18 ter et les 3 remises à voiture) qu'il a vendu à M. [V] et Mme [P] le 8 octobre2012, dans lequel il leur indique son souhait 'pour égayer un peu le cadre de la copropriété mettre en place au pied du mur sud une bande de terre arable destinées à la décoration florale' (pièce [M]-[N] n° 21 : lettre à M. [N] et pièce [V] n° 26 : courrier à M. [Z]) ;

M. [N] a répondu positivement à la demande de M. [M] le 25 janvier 1988 et a indiqué qu'il se proposait de procéder ultérieurement à la même opération (pièce [M]-[N] n° 22), ce qu'il a fait ; c'est ainsi que M. [M] et M. [N] ont mis en place des jardinières, diverses plantes, fleurs et autres chaises ;

La réponse de M. [Z] n'est pas connue, mais il résulte des photographies produites qu'il a lui même mis en place des jardinières, diverses plantes, fleurs et autres chaises (pièces [M]-[N] n° 28 à 31), qui sont restés jusqu'en 2014, date à laquelle les nouveaux propriétaires les ont enlevés ;

Il doit donc être considéré qu'il y a eu un accord unanime des 3 copropriétaires sur l'installation de jardinières, plantes, pots de fleurs et chaises en 1988 ;

Ce n'est que 14 ans plus tard, lors de l'assemblée générale du 25 juin 2002 qu'a surgi un différent entre les 3 copropriétaires à propos du changement d'affectation d'un lot à usage de remise appartenant à M. [Z] en local d'habitation à l'occasion duquel M. [Z] a mis en place une porte fenêtre à la place du volet roulant initial ;

C'est ainsi qu'au point 15-2 de l'assemblée générale du 25 juin 2002, il apparaît que la question d'une porte-fenêtre installée par les époux [Z], sur laquelle il sera statué plus loin, a débouché sur la question des jardinières, plantes et fleurs ; le procès-verbal rapporte : 'ils [M. et Mme [Z]] rappellent que le stationnement dans la cour du véhicule de M. [M] et l'utilisation d'une partie de la cour comme terrasse et jardin par M. [N] constituent une appropriation évidente des parties communes. [...] M. [N] indique que lors d'une assemblée générale passée, les copropriétaires avaient autorisé cet usage des espaces communs se trouvant face à leur habitation. M. et Mme [Z] demandent au syndic de confirmer ce fait et de vérifier s'il a valeur de modification du règlement de copropriété, car ils n'en ont pas connaissance' ;

Le procès-verbal de cette 'assemblée générale passée' ayant accordé autorisation à M. [N], n'est pas produit ; cependant les premiers juges ont exactement relevé qu'en 2002, l'installation des jardinières et des places de parking était bien connue de la copropriété et n'était pas vraiment contestée et que M. & Mme [Z] apparaissent s'être interrogés sur cette question, alors qu'on leur reprochait l'installation d'une porte-fenêtre, mais ne l'ont pas remise en cause ;

Il en résulte que les jardinières ont été édifiées au terme d'un accord entre les 3 copropriétaires et leur principe ne peut être remis en cause ;

Pour ces motifs se substituant à ceux des premiers juges, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. [V] & Mme [P] de leur demandes :

- d'ordonner aux époux [M] d'avoir à restituer la cour partie commune, indûment appropriée, de l'immeuble en copropriété [Adresse 3] à [Localité 12] arrondissement, et à la libérer de toute occupation et notamment par l'enlèvement des pots et bacs à fleur, des multiples plantes vertes, de la jardinière en briques, sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir,

- d'ordonner aux époux [N] d'avoir à restituer la cour partie commune, indûment appropriée, de l'immeuble en copropriété [Adresse 3] à [Localité 12] arrondissement, et à la libérer de toute occupation et notamment par l'enlèvement du mobilier de jardin (tables, chaises, banc en bois et divers objets), des pots et bacs à fleurs, des multiples plantes vertes, et des trois jardinières en briques, sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir ;

Sur l'assemblée générale du 12 juin 2015

M. [V] & Mme [P] ont sollicité en première instance l'annulation des résolutions n° 19-3, 21 et 21.1 de l'assemblée du 12 juin 2015 ;

Sur la résolution 19.3.

Le syndicat des copropriétaires sollicite la réformation du jugement en c equ'il a annulé la résolution n° 19.3. ;

Il a été soumis au vote de l'assemblée générale la résolution 19 portant sur la décision à prendre concernant les travaux de végétalisation qui a été scindée en trois questions distinctes, à savoir :

19.1. Décision à prendre concernant les travaux de végétalisation (Majorité art. 24)

19.2. Honoraires pour travaux (Majorité art. 24)

19. 3. Délégation de pouvoirs au conseil syndical ou à un copropriétaire (Majorité Art. 25/25-1)' ;

Les projets de résolutions 19.1 et 19.2 n'ont pas été votés, la résolution n° 19. 3. a été adoptée dans les termes suivants :

'19.3. Délégation de pouvoirs au conseil syndical ou à un copropriétaire Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 charge générale :

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

- délègue pouvoirs :

- Au conseil syndical à effet de :

Reconsulter toutes entreprises de leur (son) choix et redéfinir les prestations exactes à exécuter.

- fixe à 7.908,20 € HT le montant ou budget maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation,

- décide du démarrage des travaux prévu à la date ou période du 15/02/2016

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense

autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité Montants ou %

- 15/01/2016 50 %

- 15/02/2016 50 %

Aucune commande de travaux ne sera établie tant que les provisions n'auront pas été encaissées par le Cabinet Cousin.

- Le montant des travaux votés ci-dessus sera réparti en fonction des termes du règlement de copropriété.

- Le Cabinet Cousin prendra, pour les appels de fonds et tenue de la comptabilité, des honoraires de :

Travaux de 0 € HT à 50.000 € HT : 3,5 % HT du montant HT des travaux,

Travaux de 50.000 € HT à 100.000 € HT : 5 % HT du montant HT des travaux,

Travaux supérieurs à 100.000 € HT : 2, 5 % HT du montant HT des travaux.

Ont participé au vote 3 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 3, représentant

1000/1000 tantièmes, Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

660/1000 Votes pour 2/3.

340 /1000 Votes contre 1/3

0/1000 Votes abstention 0/3

Cette résolution est adoptée à la majorité de 25/25-1

Se sont opposés : 1 copropriétaire sur 3, totalisant 340 tantièmes sur 1000 Liste des opposants : [Adresse 7] (340)' ;

Comme l'a dit le tribunal, l'assemblée générale peut donner délégation, dans le cadre de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, au conseil syndical, à son président ou à tout autre membre ; toutefois, encore faut-il qu'il s'agisse d'une délégation pour faire effectuer des travaux régulièrement votés et définis ; or, les résolutions n° 19-1 (travaux de végétalisation) et 19.2 (honoraires pour travaux) n'ont pas été approuvées ;

Il est à noter que la résolution n° 19-2 de 1'assemblée du 17 juin 2016, qui donnait aussi délégation au conseil syndical pour effectuer des travaux de végétalisation de la cour, travaux qui n'ont pas non plus été votés, a été annulée par jugement du 15 février 2019 ;

Les premiers juges ont justement retenu qu'il est impossible de savoir à quoi correspond la délégation de pouvoirs délivrée par 1a résolution n° 19-3, et s'il s'agit bien des travaux envisagés par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, auquel renvoie l'article 25-a ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a annulé la résolution n° 19.3. de l'assemblée générale du 12 juin 2015 ;

Sur les résolutions n° 21 et 21.1 :

Lors de l'assemblée générale du 12 juin 2015, il a été adopté à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 la résolution n° 21 dans les termes suivants :

'Demande à Mme [P] et à M. [V] de mise en conformité de la façade de leur lot Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24 Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 charge générale :

Résolution :

Il est ici demandé à Mme [P] et à M. [V] de remettre leur façade en conformité avec les décisions antérieures prises en assemblées générales, savoir :

- Rétablissement d'une fenêtre à la place de la porte fenêtre

Pour information, les copropriétaires précédents, les époux [Z] avaient édifié une porte-fenêtre, contrairement aux décisions prises lors des assemblées générales précédentes, qui leur avaient été signifiées régulièrement, et ce, en leur temps.

En conséquence, l'assemblée générale leur donne un délai de 3 mois à compter de la tenue de la présente assemblée générale, pour que la mise en conformité soit effectuée.

Passé ce délai de 3 mois, si le nécessaire n'a pas été fait, pouvoirs seront alors donnés au syndic pour ester en justice.

Ont participé au vote 3 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 3, représentant 1000/1000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

660/1000 : Votes pour 2/3

340/1000 : Votes contre 1/3

0/1000 : Votes abstention 0/3

Cette résolution est adoptée à la majorité de 25/25-1

Se sont opposés : 1 copropriétaire sur 3, totalisant 340 tantièmes sur 1000 Liste des opposants : [Adresse 7] (340) [...]';

Puis l'assemblée a ensuite adopté la résolution n° 21.1 suivante :

'Autorisation d'ester en justice à l'encontre de Mme [P] et M. [V]

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 charge générale :

Résolution :

L'assemblée générale :

- autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de Mme [P] et M. [V] pour les raisons suivantes :

Remise en conformité de la façade avec les décisions antérieures prises en assemblée générale (rétablissement d'une fenêtre à la place de la porte fenêtre)

- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'oeuvre...) à la défense des intérêts de la copropriété

- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale

- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

Ont participé au vote 3 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 3, représentant 1000/1000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

660/1000 Votes pour 2 /3

340/1000 Votes contre 1/3

0/1000 Votes abstention 0/3

Cette résolution est adoptée à la majorité art 25/25-1

Se sont opposés : 1 copropriétaires sur 3, totalisant 340 tantièmes sur 1000 Liste des opposants : [Adresse 7] (340).

M. [V] & Mme [P] demandent à ce que la remarque suivante soit consignée : 'On nous demande de rétablir une fenêtre

(avec forcément un mur) mais il n'y a jamais eu de fenêtre' ;

L'assemblée générale a donné un délai de trois mois à M. [V] & Mme [P] pour remettre en conformité 'une' façade et, à défaut d'exécution de cette demande dans le délai imparti, autorisé le syndic à agir en justice à leur encontre pour les contraindre à s'exécuter judiciairement ;

La porte fenêtre litigieuse est celle du lot n° 4, à usage de remise de voiture ; il s'agit donc d'un garage que M. [Z] a transformé en local d'habitation ; il a obtenu l'autorisation de l'assemblée générale du 20 mars 2001 de remplacer le volet roulant mécanique par une fenêtre, qui n'a pas pu être mise en oeuvre du fait du refus opposé par les services de l'urbanisme (pièce [V]-[P] n° 53) ; M. [Z] a posé derrière le volet roulant mécanique une porte fenêtre qui a été construite côté intérieur de la pièce dans l'encadrement de l'ouverture pré-existante du garage ; aucune ouverture nouvelle n'a été créée, il n'y a eu aucun agrandissement, aucune fixation sur la façade, ni démolition de mur (photographies en pièces [V]-[P] n° 48) ;

De plus, le règlement de copropriété définit les parties communes aux copropriétaires des troisième et quatrième lots comprenant pour tout ce qui concerne le pavillon C : 'les fondations de tous les gros murs de façades, de pignons de refend, la toiture en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature du pavillon '' (pièce [V]-[P] n° 1, page 15) ; il n'y a donc pas eu d'appropriation des parties de murs communs puisque ce mur est une partie commune du pavillon C, qui appartient en pleine propriété à M. [V] & Mme [P] ; aux termes du règlement de copropriété la façade du pavillon C est une partie commune spéciale et non une partie commune générale ;

L'action judiciaire visée par les résolutions n° 21 et 21.1 porte sur une remise en état de la façade du lot n° 4, partie commune spéciale, et non d'une appropriation d'une partie commune générale constituant un transfert de propriété ; la prescription décennale prévue à l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 trouve donc à s'appliquer ; le point de départ du délai de prescription est celui du jour où le syndicat des copropriétaires a découvert la création de la porte fenêtre côté intérieur dans l'encadrement existant, derrière le volet roulant mécanique ; en l'occurrence, les travaux réalisés par M. & Mme [Z] datent du mois de février 2002 et ils ont été évoqués lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 juin 2002 comme il a été vu plus haut ; plus de 10 ans se sont écoulés entre le 25 juin 2002 et le 25 juin 2015, étant précisé que le syndicat des copropriétaires n'a pas contesté ces travaux en justice ; il en résulte que l'action, objet des résolutions n° 21 et 21.1 est prescrite ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a débouté M. [O] [V] & Mme [Y] [P] de leur demande d'annulation des résolutions n° 21 et 21.1 de l'assemblée générale du 12 juin 2015 ;

Les résolutions n° 21 et 21.1 de l'assemblée générale du 12 juin 2015 doivent être annulées ;

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

En première instance

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite de l'article 700 du code de procédure civile, sauf en ce qu'il a dit que M. [O] [V] & Mme [Y] [P] et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à [Localité 12] conserveront la charge de leurs propres dépens ;

Le syndicat des copropriétaires doit être condamné aux dépens de première instance supportés par M. [O] [V] & Mme [Y] [P], qui ne comprendront pas ceux résultant de la condamnation de ces derniers à payer les dépens supportés par M. [X] [M] & Mme [E] [C] épouse [M], M. [A] [N] & Mme [K] [T] épouse [N] ;

En cause d'appel

M. [O] [V] & Mme [Y] [P] doivent être condamnés in solidum aux dépens d'appel supportés par M. [X] [M] & Mme [E] [C] épouse [M], M. [A] [N] & Mme [K] [T] épouse [N], ainsi qu'à payer les sommes supplémentaires suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

- M. [X] [M] & Mme [E] [C] épouse [M], globalement : 3.000 €,

- M. [A] [N] & Mme [K] [T] épouse [N], globalement : 3.000 € ;

Le syndicat des copropriétaires, partie perdante, doit être condamné au surplus des dépens d'appel d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par le syndicat des copropriétaires ;

Sur l'application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Selon l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 'le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires' ;

M. [V] et Mme [Y] [P], gagnant leur procès contre le syndicat, le jugement est confirmé en ce qu'il les a dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure de première instance, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ;

Il doit être ajouté au jugement que M. [V] et Mme [Y] [P] sont dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure de la procédure d'appel, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Réforme le jugement en ce qu'il a :

- débouté M. [O] [V] & Mme [Y] [P] de leur demande d'annulation des résolutions n° 21 et 21.1 de l'assemblée générale du 12 juin 2015,

- dit que M. [O] [V] & Mme [Y] [P] et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à [Localité 12] conserveront la charge de leurs propres dépens ;

Statuant à nouveau sur les chefs réformés,

Annule les résolutions n° 21 et 21-1 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 13] du 12 juin 2015 ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble suis [Adresse 3] à [Localité 13] du 12 juin 2015 aux dépens de première instance supportés par M. [O] [V] & Mme [Y] [P], qui ne comprendront pas ceux résultant de la condamnation de ces derniers à payer les dépens supportés par M. [X] [M] & Mme [E] [C] épouse [M], M. [A] [N] & Mme [K] [T] épouse [N] ;

Autorise les avocats de la cause à recouvrer le montant des dépens conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Y ajoutant,

Condamne in solidum M. [O] [V] & Mme [Y] [P] aux dépens d'appel supportés par M. [X] [M] & Mme [E] [C] épouse [M], M. [A] [N] & Mme [K] [T] épouse [N], ainsi qu'à payer les sommes supplémentaires suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

- M. [X] [M] & Mme [E] [C] épouse [M] : 3.000 €,

- M. [A] [N] & Mme [K] [T] épouse [N] : 3.000 € ;

Autorise les avocats de la cause à recouvrer le montant des dépens conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 13] au surplus des dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Dispense M. [O] [V] & Mme [Y] [P] de toute participation à la dépense commune des frais de la procédure d'appel, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT