Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 03 AVRIL 2024

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/10088 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CCCXZ

Décision déférée à la Cour : Jugement du 29 Janvier 2020 -Tribunal de Grande Instance de Bobigny - RG n° 17/02829

APPELANT

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 2] représenté par son syndic, le Cabinet CITY LAXE IMMOBILIER, SARL immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 423 875 244

C/O Société CITY LAXE IMMOBILIER

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représenté par Me Sandrine JEAND'HEUR de la SELARL JMB ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0694

INTIMEE

S.C.I. EMB

immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 484 331 202

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représentée par Me Julien COLAS, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 252

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 Février 2024, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Perrine VERMONT, Conseillère, chargée 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 Perrine VERMONT, Conseillère

Madame Caroline BIANCONI-DULIN, 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 M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Mme Dominique CARMENT, greffière présente lors de la mise à disposition.

* * * * * * * * * *

FAITS & PROCÉDURE

La copropriété du [Adresse 2] à [Localité 5] est une copropriété horizontale dans laquelle la SCI EMB détient le lot n° 8 correspondant à «un pavillon, le deuxième au sud du passage commun après la construction en façade, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée divisé en entrée, salle à manger, cuisine et water-closets et d'un étage divisé en trois pièces». Il comprend «la jouissance exclusive et particulière de la cour derrière ce pavillon et du terrain devant aménagé en trottoir au droit de la façade jusqu'au passage pavé» ;

Par acte du 7 février 2017, la SCI [Adresse 2] et la SCI EMB ont assigné le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic bénévole Monsieur [I] [V] et aujourd'hui représenté par le cabinet Citya Laxe Immobilier devant le tribunal de grande instance de Bobigny aux fins principales d'annulation des assemblées générales des 23 juin 2015, 15 novembre 2016 et 21 décembre 2016, outre la communication des feuilles de présence à ces assemblées sous astreinte et le versement de dommages et intérêts ;

Par jugement du 29 janvier 2020, le tribunal judiciaire de Bobigny a :

débouté la SCI EMB et la SCI [Adresse 2] de leur demande de production des feuilles de présence des assemblées générales des 23 juin 2015, 15 novembre 2016 et 21 décembre 2016 sous astreinte ;

prononcé l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] du 23 juin 2015 ;

déclaré la SCI [Adresse 2] et la SCI EMB irrecevables en leur demande tendant à l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] du 15 novembre 2016 en son entier ;

déclaré la SCI EMB irrecevable en sa demande d'annulation des résolutions n°4 et 5 de l'assemblée générale du 15 novembre 2016 ;

débouté la SCI [Adresse 2] de sa demande d'annulation des résolutions n°3, 4, 5 et 6 de l'assemblée générale du 15 novembre 2016 ;

débouté la SCI EMB de sa demande d'annulation de la résolution n°3 de l'assemblée générale du 15 novembre 2016 ;

prononcé l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] du 2l décembre 2016 ;

débouté la SCI EMB de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à réaliser les travaux dans l'allée afin de recontruire les trottoirs tels que définis, décrits au règlement de copropriété sous astreinte ;

condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] à verser à la SCI EMB la somme de 9.500 € à titre de dommages et intérêts ;

dit que la SCI EMB sera dispensée de la participation à la dépense commune des dommages et intérêts précités en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

débouté la SCI [Adresse 2] de sa demande de dommages et intérêts ;

débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes de dommages et intérêts ;

condamné la SCI [Adresse 2] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] à [Localité 5] représenté par le cabinet Citya Laxe Immobilier la somme de 5.660 € à titre d'arriéré de charges de copropriété pour la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2014, appel provisionnel travaux du 4ème trimestre 2014 inclus, outre les intérêts au taux légal à compter du 14 mai 2019 ;

débouté les parties de leur demande formée en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

dit que la SCI EMB et la SCI [Adresse 2] seront en outre dispensées de la participation à la dépense commune des frais de procédure en application de l'article 10-1 de la loi du 10juillet 1965 ;

débouté les parties du surplus de leurs demandes plus amples ou contraires ;

dit que chaque partie conservera la charge de ses propres dépens ;

dit n'y avoir lieu à exécution provisoire

Le syndicat des copropriétaires a relevé appel de cette décision par déclaration remise au greffe le 21 juillet 2020 ;

La procédure devant la cour a été clôturée le 04 octobre 2023 ;

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions notifiées le 16 avril 2021 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, appelant, invite la cour, au visa des articles 789 et 117 et suivants du code de procédure civile, à :

débouter la SCI EMB de sa demande tendant à voir son appel entaché d'une nullité ;

réformer partiellement le jugement en ce qu'il :

l'a condamné à verser à la SCI E.M.B. la somme de 9.500 € à titre de dommages-intérêts ;

a dit que la SCI E.M.B. sera dispensée de la participation à la dépense commune des dommages-intérêts précités en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

l'a débouté de sa demande de dommages-intérêts sollicitée à l'encontre de la SCI E.M.B. à hauteur de 10.000 € ;

débouter la SCI E.M.B. de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions ;

condamner la SCI E.M.B. à lui payer la somme forfaitaire de 10.000 € à titre de dommages-intérêts pour les préjudices subis par la copropriété du fait du comportement du gérant de la SCI E.M.B. qui a tout fait pour retarder sciemment les travaux et leur bon déroulement ;

dans l'hypothèse où la cour confirmerait le jugement en ce qu'il a accordé des dommages-intérêts à la SCI E.M.B., revoir le montant de ceux-ci à de plus juste proportion en tenant compte du réel préjudice subi par la SCI E.M.B. ;

condamner la SCI E.M.B. à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamner la SCI E.M.B. aux entiers dépens de l'instance qui seront recouvrés par la SELARL JMB Associés en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions notifiées le 13 juillet 2021 par lesquelles la SCI EMB, intimée, invite la cour à :

dire que l'appel régularisé par le syndicat des copropriétaires est entaché d'une nullité.

confirmer le jugement en ce qu'il a :

condamné le syndicat des copropriétaires à lui la somme de 9.500 € à titre de dommages- intérêts ;

dit que la SCI EMB sera dispensée de la participation à la dépense commune des dommages et intérêts précités en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts sollicitée à l'encontre de la SCI E.M.B. à hauteur de 10.000 € ;

condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 5.900 € à titre de dommages- intérêts pour procédure abusive ;

dire que la SCI E.M.B. sera dispensée de la participation à la dépense commune des dommages intérêts précités en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de l'instance qui seront recouvrés par la SELARL Cabinet Colas en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

dit qu'elle sera en outre dispensée de la participation à la dépense commune des frais de procédure en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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 la régularité de l'appel du syndicat des copropriétaires

La SCI EMB soutient que le syndicat des copropriétaires a agi en justice dans le cadre d'un appel partiel et donc limité dans son objet à savoir non plus se défendre dans le cadre d'une demande d'annulation de PV d'assemblée générale mais dans le cadre uniquement de demandes pécuniaires, alors qu'aucune autorisation ne lui a été donnée d'ester dans ce sens, de sorte que l'appel ne peut aboutir car frappé d'une nullité ;

Le syndicat des copropriétaires allègue que l'autorisation donnée d'ester en justice comprend la possibilité d'interjeter

appel d'un jugement, que le syndicat ait été demandeur ou défendeur en première instance ;

Selon l'article 55 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967, «le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale» ;

Il est néanmoins constant qu'un syndic peut interjeter appel sans avoir à requérir d'autorisation de l'assemblée, qu'il ait été demandeur ou défendeur en première instance ;

A ce titre, en ne formant qu'un appel partiel, le cabinet Citya Laxe Immobilier n'outrepasse pas le mandat spécial qui lui a ainsi été donné et, contrairement à ce que soutient la SCI EMB, il n'a commis aucun excès de pouvoir, de sorte que l'appel formé par le syndicat des copropriétaires est recevable ;

En tout état de cause, il est admis que l'assemblée peut donner une autorisation d'agir a posteriori et la SCI EMB elle-même verse aux débats la convocation à l'assemblée générale du 30 juin 2021 proposant une résolution visant à autoriser le syndic à interjeter appel du jugement déféré ;

Sur la demande de dommages et intérêts formée par la SCI EMB

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que les copropriétaires ont voté, à l'unanimité, le principe de réfection de l'allée centrale et le curage des canalisations suivant le devis de la société Labo Conseil et que la SCI EMB ne démontre pas que les travaux entrepris ne seraient pas conformes au vote, étant précisé que son gérant, M. [T], a participé au suivi du chantier et n'a signalé aucune non-conformité des travaux à ceux votés en assemblée générale. Il fait valoir que les trottoirs n'ont pas été détruits mais qu'ils existent toujours, marqués par une bordure à plat de 15 cm de large délimitant chaque lot, conformément à l'esprit du règlement de copropriété et au descriptif des lots. Il souligne que ces trottoirs sont conformes aux définitions données par le code de la route et l'association 60 millions de piétons et respectent les préconisations du décret du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. Enfin, il ajoute que depuis bien longtemps les trottoirs de la copropriété n'assurent plus leur rôle de trottoirs en tant que tels mais étaient utilisés par les occupants comme parkings ;

La SCI EMB soutient que depuis les travaux de rénovation de l'allée, les trottoirs ont été supprimés en violation de la consistance de son lot telle que prévue au règlement de copropriété, et ce, en l'absence d'un vote à l'unanimité des copropriétaires. Elle prétend qu'à ce jour, la distinction précise entre partie privative et partie commune est impossible. Elle fait valoir que, si elle a voté pour la réalisation des travaux, son gérant, Monsieur [T], a très rapidement dénoncé l'absence de conformité des travaux réalisés au devis voté et au règlement de copropriété notamment lorsqu'il a constaté que le syndicat modifiait par voie d'email les travaux à réaliser. Elle allègue que l'absence de trottoir la prive de la jouissance paisible d'une partie commune à usage privatif car désormais les véhicules se garent de part et d'autre de

l'allée tandis que le trottoir protégeait la zone du passage des voitures en ne permettant de se garer que d'un seul côté de l'allée ;

L'état descriptif de division du règlement de copropriété décrit ainsi le lot n° 8, appartenant à la SCI EMB :

«Un pavillon, le deuxième au sud du passage commun après la construction en façade, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée divisé en entrée, salle à manger, cuisine et water-closets et d'un étage divisé en trois pièces.

La jouissance exclusive et particulière de la cour derrière ce pavillon et du terrain devant aménagé en trottoir au droit de la façade jusqu'au passage pavé» ;

Il ressort de l'état descriptif de division et du plan figurant au règlement de copropriété que tous les lots de la copropriété bénéficient de la jouissance exclusive et particulière du terrain aménagé en trottoir au droit de leur façade, les trottoirs courant de part et d'autre de l'allée desservant les lots sur toute sa longueur ;

Les parties arguent l'une et l'autre de diverses définitions du trottoir à l'appui de leurs prétentions. Toutes ces définitions évoquent la circulation des piétons ;

Dans un arrêt du 8 mars 2022, la chambre criminelle de la cour de cassation a retenu que constitue un trottoir, au sens des dispositions du code de la route, la partie d'une voie urbaine qui longe la chaussée et qui, surélevée ou non, mais distinguée de celle-ci par une bordure ou tout autre marquage ou dispositif, est réservée à la circulation des piétons ;

En l'espèce, il convient de relever que les bandes de terrain longeant l'allée de la copropriété étant à l'usage exclusif et particulier des lots de la copropriété, il ne peut être considéré qu'elles ont pour fonction la circulation des piétons. La SCI EMB est au demeurant particulièrement mal fondée à le prétendre et à soutenir que du fait des travaux il n'y a plus aucun espace dédié permettant aux piétons de circuler en toute sécurité puisqu'il ressort des photos contenues dans les constats d'huissier qu'une palissade est installée depuis au moins 2010 sur le trottoir entre les lots n° 8 et n°7, empêchant toute circulation des piétons ;

Par ailleurs, il résulte des trois constats d'huissier versés aux débats, par l'une et l'autre des parties, avant et après les travaux de rénovation de l'allée, que ces emplacements sont en réalité à usage de parking et que les véhicules sont stationnés de part et d'autre de l'allée. Notamment, dans le constat du deux septembre 2010, antérieur aux travaux, produit par la SCI EMB, l'huissier indique : «sur les trottoirs de gauche, des véhicules sont stationnés», le trottoir de gauche étant celui concernant le lot de la SCI EMB. Cette dernière est donc mal fondée à soutenir que du fait des travaux les véhicules se garent désormais de part et d'autres de l'allée ;

Il en résulte que le terme «trottoir», au sens des dispositions du code de la route, est impropre à décrire ces bandes de terrain. En réalité, le règlement de copropriété, décrivant les parties privatives ou à usage privatif de la copropriété, évoque non pas un trottoir à proprement parler mais le «terrain devant aménagé en trottoir au droit de la façade». Ainsi, la partie dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive et particulière est non pas un trottoir, mais le terrain se trouvant devant chaque lot, qui présentait lors de la rédaction du règlement de copropriété la particularité d'être aménagé en trottoir surélevé, particularité reprise pour sa description dans le règlement ;

Il ressort des constats d'huissier réalisés à la demande des parties postérieurement aux travaux que le terrain à jouissance privative et exclusive de chaque copropriétaire est désormais délimité à la fois en longueur le long de l'allée et perpendiculairement aux façades entre chaque lot ;

Par conséquent, et contrairement à ce que soutient la SCI EMB, la distinction entre partie privative et partie commune s'opère sans difficulté ;

La SCI EMB, qui ne prétend pas que la surface du terrain dont elle a la jouissance au droit de sa façade aurait été réduite, ne démontre aucunement que la consistance de son lot telle que prévue au règlement de copropriété a été modifiée ;

Force est de constater que la SCI EMB ne se prévaut d'aucun préjudice particulier, se contentant de dire que l'absence de trottoir la prive de la jouissance paisible de partie commune à usage privatif car la zone n'est plus protégée du passage des voitures dans l'allée ;

Or, outre comme cela a été relevé, qu'une palissade fixée sur la zone entre le lot n° 8 de la SCI EMB et le lot n° 7, il ressort des pièces versées par le syndicat des copropriétaires que le lot n° 8 de la SCI EMB est séparé des lots n° 7 et 9 par une réservation pour plantation, perpendiculaire à la façade, demandée oralement par la SCI. Ces trous dans le sol, partant de la façade jusqu'à la délimitation parallèle aux façades de la zone privative, empêchent de facto qu'un véhicule ' ou qu'un piéton ' circule sur le terrain de la SCI EMB. Cette dernière ne démontre donc aucun préjudice ;

Il résulte de tout ce qui précède que la SCI EMB est mal fondée à soutenir que les travaux de réfection de l'allée de la copropriété ont été réalisés en violation de la consistance de son lot et qu'elle en subi un préjudice. Le jugement doit être infirmé en ce qu'il lui a alloué la somme de 9.500 € de dommages et intérêts à ce titre ;

Sur la demande de dommages et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires soutient que la SCI EMB, de par l'attitude de son gérant, a fait prendre au chantier un retard considérable, celui-ci ayant duré un an alors que sa durée prévisible était de trois mois, et qu'il en est résulté un préjudice pour la copropriété tenant à l'impossibilité de se garer dans l'allée durant de nombreux mois. Il allègue que la

SCI a tenté de faire arrêter les travaux en saisissant le juge des référés, que le gérant de la SCI a maintenu son véhicule dans l'allée pour faire obstruction aux travaux au point qu'un enlèvement a dû être demandé, qu'il a agressé l'ancien syndic bénévole et a menacé les ouvriers de la société Labo Conseil notamment ;

La SCI EMB allègue que son gérant s'est opposé à juste titre aux travaux, lesquels se fondaient sur des assemblées générales qui ont été annulées et alors qu'il avait constaté que le syndicat des copropriétaires agissait à sa guise sans cadre juridique. Elle soutient que les retards ne lui sont pas imputables, qu'ils relèvent notamment des conditions météorologiques et que son gérant n'a proféré aucune menace ;

La SCI EMB ne conteste pas s'être opposée à la réalisation des travaux. Le fait d'avoir usé des voies de droit ne peut constituer une faute, sauf à démontrer un abus de droit, ce que le syndicat des copropriétaires ne fait pas en l'espèce. S'il apparaît que les travaux ont pu prendre du retard en raison des désaccords au sein de la copropriété, ceux-ci ne sont pas constitutifs d'une faute commise par la SCI EMB ;

En tout état de cause, aucun élément ne permet d'imputer à la SCI EMB un retard de chantier certain et quantifié, de sorte que ni la faute ni le préjudice allégués ne sont démontrés ;

En conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la SCI EMB ;

Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive

En vertu de l'article 32-1 du code de procédure civile, «celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés» ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande de dommages et intérêts de la SCI EMB ;

Sur la demande de dispense de participation à la dépense commune

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que «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» ;

Le sens du présent arrêt conduit à infirmer le jugement en ce qu'il a dispensé la SCI EMB de toute participation à la dépense commune des frais de procédure ;

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

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a équitablement été faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

La SCI EMB, partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause de première instance et 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 la SCI EMB ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Infirme le jugement, sauf en ce qu'il a :

débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 2] à [Localité 5] de ses demandes de dommages et intérêts ;

débouté les parties de leur demande formée en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

dit que chaque partie conservera la charge de ses propres dépens ;

dit n'y avoir lieu à exécution provisoire

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Rejette la fin de non-recevoir formée par la SCI EMB résultant de l'absence de mandat du syndic du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] pour interjeter appel ;

Rejette la demande de dommages et intérêts formée par la SCI EMB du fait des travaux de réfection de l'allée de la copropriété ;

Rejette la demande de dommages et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 2] à [Localité 5] pour le préjudice résultant du retard de chantier ;

Rejette la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée par la SCI EMB ;

Condamne la SCI EMB aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 2] à [Localité 5] la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT