

**COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait des minutes de Greffe
de la Cour d'Appel de Versailles

Code nac : 72C

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

4e chambre 2e section

LE TREIZE FEVRIER DEUX MILLE DIX NEUF,

ARRET N° 14

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

CONTRADICTOIRE

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du 15 RUE EDOUARD
ROUGEAUX à CHAVILLE (92370) représenté par son syndic la
Société NEXITY LAMY domiciliée en son Agence NEXITY à LE
CHESNAY**

DU 13 FEVRIER 2019

Ayant son siège 19, rue de Vienne -TSA 10034
75008 PARIS

N° RG 16/07591 - N°

Portalis

DBV3-V-B7A-RBA2

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

AFFAIRE :

**SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES
du 15 RUE EDOUARD
ROUGEAUX à
CHAVILLE (92370)**

Représentant : Maître Anne-marie MASSON de l'ASSOCIATION
GOLDBERG MASSON, avocat postulant et plaidant, du barreau de
PARIS, vestiaire : R091

APPELANTE

Décision déferée à la
cour : Jugement rendu le
22 Septembre 2016 par le
Tribunal de Grande
Instance de NANTERRE
N° Chambre : 8ème

Représentant : Maître Céline BORREL, avocat postulant, du barreau de
VERSAILLES, vestiaire : 122

Représentant : Maître Jean-louis JALADY de l'AARPI ANCILE, avocat
plaidant, du barreau de PARIS

INTIMEE

N° RG : 14/13060

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le : 15 FEV. 2019
à :

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure
civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 5 Décembre
2018 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant
président.

Me Anne-marie
MASSON

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

Me Céline BORREL

Greffier, lors des débats :

FAITS ET PROCEDURE,

est propriétaire du lot n°5, situé dans le pavillon B au sein de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville (92370), soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et géré par son syndic, la société Nexity.

Cette copropriété est divisée en deux bâtiments dénommés «pavillon A» et « pavillon B » dans le règlement de copropriété, le pavillon B se situant au fond du jardin.

Reprochant à d'avoir, sans autorisation de l'assemblée générale, fait édifier un bâtiment privatif sur ce jardin partie commune et fait surélever son lot, le syndicat des copropriétaires l'a assignée en revendication et restitution des parties communes irrégulièrement annexées.

Par jugement du 22 septembre 2016, le tribunal de grande instance de Nanterre a débouté le syndicat des copropriétaires de ces demandes au motif que le règlement de copropriété ne permettait pas de définir la date de l'acte.

Par déclaration remise au greffe le 21 octobre 2016, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de ce jugement à l'encontre de

Par ordonnance d'incident du 10 avril 2018, le conseiller de la mise en état, saisi de conclusions du syndicat des copropriétaires, aux fins, en particulier, d'irrecevabilité des conclusions de l'intimé, a, principalement :

- déclaré irrecevables les conclusions de signifiées le 18 janvier 2018,
- dit que ne pourrait plus conclure à nouveau.

Par arrêt du 25 juillet 2018, la cour d'appel de Versailles a :

- ordonné le rabat de l'ordonnance de clôture du 15 mai 2018 et la réouverture des débats, afin de permettre aux parties de présenter leurs observations sur le moyen relevé d'office tiré de l'impossibilité pour le juge d'écarter l'application d'une clause du règlement de copropriété tant qu'elle n'a pas été réputée non écrite,
- renvoyé le dossier à l'audience de mise en état
- fixé la date de clôture au 23 octobre 2018 et celles des plaidoiries au 5 décembre 2018,

- réservé les dépens.

Par ses dernières conclusions signifiées le 22 octobre 2018, le syndicat des copropriétaires, appelant, demande à la cour au visa des dispositions des articles 9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, des articles 565 et 909 du code de procédure civile, de :

A titre liminaire,

- Déclarer irrecevables les conclusions n° 2 de
- Déclarer régulier l'appel qu'il a interjeté le 21 octobre 2016,
- Condamner s'agissant de l'incident, à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15 rue Edouard Rougeaux - 92370 Chaville la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

En tout état de cause,

- Le recevoir en ses demandes,
- Débouter de l'intégralité de ses demandes,
- Annuler le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Nanterre le 22 septembre 2016,

Statuant à nouveau,

- Constater que la clause du règlement de copropriété figurant en page 8 de ce dernier ainsi libellée «le propriétaire ou l'attributaire du cinquième lot est autorisé à effectuer tous travaux nécessaires et toutes édification qu'il jugera utiles sur les parties déjà construites ou sur la partie de jardin figurant au plan ci-annexé sous réserve de se conformer aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur, sans toutefois que les constructions qu'il pourra faire édifier dans la partie de jardin réservée à cet effet ne puisse excéder la hauteur d'un rez-de-chaussée courant» est contraire aux dispositions d'ordre publique ;

- Réputer non écrite la clause du règlement de copropriété figurant en page 8 de ce dernier ainsi libellée «de propriétaire ou l'attributaire du cinquième lot est autorisé à effectuer tous travaux nécessaires et toutes édification qu'il jugera utiles sur les parties déjà construites ou sur la partie de jardin figurant au plan ci-annexé sous réserve de se conformer aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur, sans toutefois que les constructions qu'il pourra faire édifier dans la partie de jardin réservée à cet effet ne puisse excéder la hauteur d'un rez-de-chaussée courant»,

- Dire et juger qu a annexé les parties communes du syndicat

des copropriétaires par l'édification d'un bâtiment sur le jardin attenant au pavillon B et par la surélévation de son lot n°5, et ce sans l'accord de l'assemblée générale,

- Condamner [redacted] à restituer les parties communes illégalement annexées au syndicat des copropriétaires,

En conséquence,

- Ordonner la remise en état et la démolition des constructions illicites sous astreinte de 500,00 euros par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir,

- Dire que les travaux de remise en état supportés par [redacted] seront effectués sous le contrôle de l'architecte de la copropriété aux frais de [redacted]

- Condamner [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts,

En tout état de cause,

Condamner [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamner [redacted] aux entiers dépens ;

Par ses dernières conclusions signifiées le 20 octobre 2018
intimée, demande à la cour, au visa des dispositions des articles 31 du code de procédure civile, des articles 24,25,42 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, de :

A titre principal,

- confirmer le jugement déféré,
- constater que le syndic ne justifie pas d'un contrat en cours de validité,
- constater que le syndic n'a pas reçu de mandat spécial pour la procédure d'appel,
- déclarer l'appel nul et de nul effet,
- débouter le syndicat de copropriété de sa demande en restitution des parties communes ,
- débouter le syndicat de copropriété de sa demande en remise en état des parties communes aux frais de [redacted]
- débouter le syndicat de copropriété de sa demande de dommages et intérêts,
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à [redacted] la somme de 15.000 € au titre de son préjudice moral,

- condamner le syndicat de copropriété à la somme de 6.000,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens.
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 20 novembre 2018.

SUR CE, LA COUR :

A titre liminaire sur les conclusions d

Attendu qu' il convient de rappeler que les conclusions au fond de [REDACTED] signifiées le 18 janvier 2018, ont été déclarées irrecevables par le conseiller de la mise en état par ordonnance du 10 avril 2018, au visa de l'article 909 du code de procédure civile; Que l'ordonnance a précisé que l'intimée ne pourrait pas conclure à nouveau ;

Attendu que les parties s'étant retrouvées après l'arrêt avant dire droit du 25 juillet 2018, qui a rouvert les débats et révoqué l'ordonnance de clôture, dans la situation qui était la leur avant le prononcé de la clôture, les conclusions de [REDACTED] du 20 octobre 2018, qui reprennent l'intégralité des moyens et prétentions de ses écritures du 18 janvier 2018, doivent être déclarées irrecevables, sauf en ce qu'elles répondent à la question posée par la cour sur le moyen relevé d'office, réponse qui figure en pages 7 à 9 dans une rubrique intitulée "B) Sur la clause litigieuse" ;

Sur la demande du syndicat des copropriétaires tendant à la restitution des parties communes annexées par [REDACTED]

Attendu qu'ainsi qu'il a déjà été retenu par l'arrêt avant-dire droit du 25 juillet 2018, il résulte des documents versés aux débats et du règlement de copropriété de l'espèce, qui, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, est daté de 1952, que le propriétaire du lot n° 5 a procédé, au plus tard en 1954, à une première extension de son habitation en faisant édifier un bâtiment attenant au pavillon qui constituait son lot, sur le jardin dont il a la

jouissance privative ;

Qu'il résulte des mêmes pièces que [REDACTED] a également, entre 1994 et 1996, fait édifier sur ce jardin à jouissance privative un second bâtiment et, fait surélever le pavillon initial ; Que ce sont ces travaux dont le syndicat des copropriétaires demande la démolition en arguant qu'ils constituent des annexions illégales de parties communes ;

Que [REDACTED] reconnaît d'ailleurs elle même dans ses conclusions (en page 8, déclarée recevable) que : "En 1994, [REDACTED] conformément aux stipulations du règlement intérieur, a fait procéder à une légère surélévation et a fait bâtir une extension dudit pavillon sur la parcelle de jardin pour laquelle lui est attribuée un droit de jouissance exclusive" ;

Attendu qu'il est également acquis aux débats que ce faisant, [REDACTED] a mis en oeuvre la clause figurant en page 8 du règlement de copropriété selon laquelle :

"Dès maintenant le propriétaire ou l'attributaire du cinquième lot est autorisé à effectuer tous travaux nécessaires et toutes édifications qu'il jugera utiles sur les parties déjà construites ou sur la partie de jardin figurant au plan ci-annexé sous réserve de se conformer aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur, sans toutefois que les constructions qu'il pourra faire édifier dans la partie de jardin réservée à cet effet ne puisse excéder la hauteur d'un rez de chaussée courant ;"

Qu'il n'est pas contesté que cette clause autorisait expressément le propriétaire du lot n° 5 à effectuer les travaux mentionnés, sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ;

Attendu cependant, qu'aux termes de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, les travaux des copropriétaires qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale ;

Attendu en l'espèce que le jardin situé entre le pavillon A et le pavillon B est, aux termes du règlement de copropriété une partie commune, le titulaire du lot n° 5 ne disposant que de la jouissance privative d'une partie de ce jardin ;

Qu'il résulte de la jurisprudence que la réalisation par un copropriétaire de

modifications dans l'utilisation de locaux existants ayant une incidence sur le COS constitue l'exercice d'un droit accessoire aux parties communes ; Que tel est le cas de la surélévation d'un bâtiment ;

Attendu en conséquence que l'édification de la seconde construction sur le jardin à usage privatif litigieux et la surélévation du pavillon B par [redacted] constituaient des travaux affectant les parties communes et auraient dû faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale ;

Que c'est donc à bon droit que le syndicat des copropriétaires soutient que cette disposition fait partie de celles qui, aux termes de l'article 43 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 sont d'ordre public et pour lesquelles le législateur a prévu que toute clause qui y serait contraire serait réputée non écrite ;

Qu'il convient dès lors, d'accueillir la demande de l'appelant et de constater que la clause litigieuse est contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 25 b de la loi précitée et doit à ce titre être déclarée non écrite ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, et contrairement à ce que soutient [redacted] la clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé et emporte donc un effet rétroactif ;

Attendu que c'est à juste titre que le syndicat des copropriétaires souligne que si une assemblée générale tenue en 1994 a eu connaissance du projet de construction de [redacted] qui l'en a informée, aucun vote n'est intervenu sur ce projet ;

Qu'aucune autorisation n'a donc été accordée à [redacted] pour faire réaliser les travaux litigieux ;

Attendu en conséquence que la surélévation du pavillon B et l'édification du second bâtiment sur le jardin situé entre le pavillon A et le pavillon B (tels que figurant aux pièces n° 9, 10 et 13 de l'appelant), constituent des appropriations irrégulières de parties communes ;

Que l'action tendant à la restitution de parties communes étant une action réelle se prescrivant par trente ans, l'appelant est fondé à demander la restitution des parties communes ainsi que la remise de ces parties dans leur état initial ;

Que la démolition des constructions illicites induites par la remise en état sera faite aux frais de [redacted] sous le contrôle de l'architecte du syndicat des copropriétaires;

Que le jugement sera infirmé de ce chef ;

Sur la demande d'astreinte :

Attendu que les circonstances particulières de l'espèce justifient que la demande d'astreinte pour assortir la condamnation à la remise en état soit rejetée ;

Qu'en effet, si l'application des règles de droit impératives conduisent à faire droit à la demande principale du syndicat des copropriétaires, il y a lieu de constater que l'appelant a laissé [redacted] s'installer dans une croyance erronée au sujet de la validité de la clause lui permettant de procéder à des travaux sur son lot et le jardin commun dont elle avait la jouissance privative et que, si l'action du syndicat est recevable et fondée, [redacted]

[redacted] a procédé aux travaux litigieux en toute bonne foi depuis plus de vingt ans ;

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

Attendu que, si par l'effet rétroactif de l'article 43 précité, la clause qui autorisait [redacted] à effectuer les travaux litigieux est censée n'avoir jamais existé, cette fiction juridique ne peut remettre en cause le fait que l'intimée a agi conformément à ses stipulations et ne peut dès lors être considérée comme ayant commis une faute en la mettant en oeuvre ;

Que la demande de dommages-intérêts formée par le syndicat des copropriétaires sera dès lors rejetée ;

Sur les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens :

Attendu que l'équité ne commande pas en l'espèce de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Que les demandes formées sur ce fondement seront rejetées ;

Attendu que le sens de la présente décision conduit à infirmer le jugement en ses dispositions relatives aux dépens et à retenir que [redacted] supportera la charge des

entiers dépens

PAR CES MOTIFS :

Statuant contradictoirement,

Déclare irrecevables les conclusions du 20 octobre 2018 de [redacted] sauf en son paragraphe B) intitulé "Sur la clause litigieuse" figurant en pages 7 à 9,

Infirme le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes et l'a condamné aux dépens,

Statuant à nouveau de ces chefs et y ajoutant,

Déclare non écrite la clause du règlement de copropriété de l'immeuble situé 15 rue Edouard Rougeaux à Chaville selon laquelle :

"Dès maintenant le propriétaire ou l'attributaire du cinquième lot est autorisé à effectuer tous travaux nécessaires et toutes édifications qu'il jugera utiles sur les parties déjà construites ou sur la partie de jardin figurant au plan ci-annexé sous réserve de se conformer aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur, sans toutefois que les constructions qu'il pourra faire édifier dans la partie de jardin réservée à cet effet ne puisse excéder la hauteur d'un rez de chaussée courant ."

Condamne [redacted] à restituer au syndicat des copropriétaires les parties communes irrégulièrement annexées, par l'édification entre 1994 et 1996 du bâtiment sur le jardin attenant au pavillon B tel qu'il figure sur le plan cadastral (pièce n° 9 du syndicat des copropriétaires) et par la surélévation du pavillon B, et à les remettre dans leur état initial,

Dit que les travaux de remise en état seront à la charge de [redacted] et qu'ils seront effectués sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble,

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande d'astreinte,

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts,

Dit n'y avoir lieu à faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de toute autre demande,

Laisse les entiers dépens à la charge de

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par  Président et par  Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER,



LE PRÉSIDENT,



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent arrêt à exécution, Aux Procureurs Généraux, aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main, A tous Commandants et Officiers de la force publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

PAR LA COUR

