



Cour d'appel de Riom, 1ère chambre, 6 avril 2021, n° 19/01591

Chronologie de l'affaire

TGI Clermont-Ferrand 25 juin 2019	>	CA Riom Confirmation 6 avril 2021
--------------------------------------	---	---

Sur la décision

Référence : CA Riom, 1re ch., 6 avr. 2021, n° 19/01591

Juridiction : Cour d'appel de Riom

Numéro(s) : 19/01591

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand, 25 juin 2019, N° 17/02236

Dispositif : Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Bruno MARCELIN, président

Avocat(s) : Hélène VERT, Valérie DAFFY

Cabinet(s) : SCP BLANC-BARBIER, VERT, REMEDEM ET ASSOCIES, ALLIES AVOCATS

Parties : S.A.R.L. SARL CABINET TERRIER

Texte intégral

COUR D'APPEL	M ^{me} Céline DHOME, greffier lors de l'appel des causes et du prononcé
DE RIOM	
PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE	ENTRE :
Du 06 avril 2021	M. A Z
N° RG 19/01591 – N° Portalis DBVU-V-B7D-FIN3	et M ^{me} B Z
— BM- Arrêt n°	[...]
A Z, B Z / C D es qualité de Syndic de la copropriété [...]	[...]
Jugement au fond, origine Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND, décision attaquée en date du 25 Juin 2019, enregistrée sous le n° 17/02236	Représentés et plaidant par Maître Valérie DAFFY de la SELARL ALLIES AVOCATS, avocat au barreau de MONTLUCON
Arrêt rendu le MARDI SIX AVRIL DEUX MILLE VINGT ET UN	Timbre fiscal acquitté
COMPOSITION DE LA COUR lors du délibéré :	APPELANTS
M. Bruno X, Président	ET :
M. Daniel Y, Conseiller	C D es qualité de Syndic de la copropriété [...]
M ^{me} Laurence BEDOS, Conseiller	[...]
	[...]

En présence de :

Représenté et plaident par Maître Hélène VERT de la SCP BLANC-BARBIER- VERT-REMEDEM & ASSOCIÉS, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND

Timbre fiscal acquitté

INTIMEE

DÉBATS :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 22 février 2021, en application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. X et M. Y, rapporteurs.

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement le 06 avril 2021 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par M. X, président et par M^{me} DHOME, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DES FAITS DE LA PROCEDURE ET DES MOYENS DES PARTIES :

Monsieur A Z et Madame B Z sont propriétaires d'un appartement, donné en location, situé résidence 164-164 bis rue de l'Oradou à Clermont-Ferrand, doté d'un garage n°1 (lot n°20) et d'un cellier. Le syndic de copropriété est assuré par la Société à Responsabilité Limitée C D.

Par acte d'huissier en date du 15 juin 2017, Monsieur A Z et Madame B Z ont fait assigner le syndicat des copropriétaires du [...], pris en la personne de son syndic, devant le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand afin de voir :

—dire et juger que la constitution d'emplacements de parking affectés à chaque copropriétaire constitue un allotissement supplémentaire qui relève de la modification du règlement de copropriété à l'unanimité des voix de copropriétaires,

—dire et juger qu'un emplacement de parking limitant le droit d'accès au garage des époux Z constitue une rupture d'égalité dans la jouissance des parties communes,

—dire et juger en conséquence, que les résolutions 22 et 23 prises en violation de la règle de l'unanimité et/ou du principe d'égalité doivent être purement et simplement annulées,

—annuler de surcroît la résolution n°23 pour avoir été prises sans communication préalable du plan seulement joint au procès-verbal,

—condamner le syndicat des copropriétaires à payer et porter aux époux Z une somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, et aux entiers dépens.

Par jugement rendu le 25 juin 2019, le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand a :

—Débouté Monsieur A Z et Madame B Z de leurs demandes d'annulation

des résolutions 22 et 23 prises en assemblée générale du 27 avril 2017;

—débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires;

—condamné Monsieur A Z et Madame B Z à verser au Syndicat des copropriétaires de la copropriété 164- [...], représenté par son syndic le C D, la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

—condamné Monsieur A Z et Madame B Z aux entiers dépens, avec droit de recouvrement direct au profit de la SCP BLANC-BARBIER, avocat.

Par déclaration électronique du 31 juillet 2019, Monsieur A Z et Madame B Z ont interjeté appel de cette décision, en ce qu'elle a :

—débouté Monsieur A Z et Madame B Z de leurs demandes d'annulation des résolutions 22 et 23 prises en assemblée générale du 27 avril 2017;

—débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires;

—condamné Monsieur A Z et Madame B Z à verser au Syndicat des copropriétaires de la copropriété 164- [...], représenté par son syndic le C D, la somme de 2000 euros (deux mille euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

—condamné Monsieur A Z et Madame B Z aux entiers dépens, avec droit de recouvrement direct au profit de la SCP BLANC- BARBIER, avocat.

Dans leurs conclusions récapitulatives déposées par voie électronique le 09 décembre 2020, Monsieur A Z et Madame B Z demandent à la cour de :

« Vu l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article 11-1 7° du Décret du 17 mars 1967

Vu le bordereau de pièces communiquées

- Réformer le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Clermont- Ferrand en ce qu'il a débouté les époux Z de l'intégralité de leurs demandes,

Statuant à nouveau,

- Dire et juger que la constitution d'emplacement de parking affecté à chaque copropriétaire constitue un allotissement supplémentaire qui relève de la modification du règlement de copropriété à l'unanimité des voix des copropriétaires,

- Dire et juger qu'un emplacement de parking limitant le droit d'accès au garage des époux Z constitue une rupture d'égalité dans la jouissance des parties communes,

- Dire et juger en conséquence que les résolutions 22 et 23 litigieuses qui ont été prises en violation de cette règle de l'unanimité et/ou du principe d'égalité doivent être purement et simplement annulées,

- Annuler de surcroît la résolution n° 23 pour avoir été prise sans communication préalable du plan seulement joint au procès-verbal,

- Condamner le syndicat des copropriétaires à porter et payer à Monsieur et Madame Z la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamner les mêmes aux entiers dépens.»

En défense, le Syndicat des copropriétaires de la Copropriété [...] représenté par son syndic la Société à Responsabilité Limitée C D a adressé par voie électronique des conclusions récapitulatives le 08 janvier 2021, dans lesquelles il demande à la cour de :

«Vu les dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965;

Vu les dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1976 :

Vu les procès-verbaux des assemblées générales des 6 avril 2016 et 26 avril 2017;

Vu la volonté de la majorité des copropriétaires de régler le stationnement;

Vu la jurisprudence;

Vu les pièces versées aux débats et les justifications à l'appui;

- Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions

En conséquence,

- Juger que la résolution n°23 a été votée, après qu'une information suffisante soit donnée à l'ensemble des copropriétaires,

- Juger que les consorts Z ne rapportent pas la preuve de l'impossibilité qu'ils auraient d'accéder à leur garage,

- Juger que l'aménagement d'emplacements de stationnement sur une partie commune relève de la compétence de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965,

- Débouter les consorts Z de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

En conséquence,

- Confirmer les résolutions N°22 et 23 prises en assemblée générale du 27 avril 2017,

- Condamner les consorts Z à payer et porter au syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic, le C D, la somme de 3000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du CPC.

- Condamner les mêmes aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SCP BLANC-BARBIER – VERT-REMEDEM & Associés, Avocat sur son affirmation de droit.»

La clôture de la présente instance a été prononcée le 11 février 2021.

MOTIFS DE LA DECISION :

La cour rappelle, à titre liminaire, qu'elle n'est pas tenue de statuer sur les demandes de 'constatations' ou de 'dire' qui ne sont pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques mais constituent, en réalité, les moyens invoqués par les parties au soutien de leurs demandes.

Sur la majorité requise pour voter l'aménagement d'emplacement de stationnement :

L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose dans sa version applicable à l'espèce que *sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :*

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de

leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Par application de l'article 22 de ladite loi, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Les époux Z font valoir que les résolutions 22 et 23 devaient être adoptées à l'unanimité des copropriétaires au motif que l'article 26 indique que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance.

En l'espèce, afin de mettre fin au stationnement anarchique dans la copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence [...], qui a réuni l'ensemble des copropriétaires le 26 avril 2017, a adopté à la majorité des deux tiers (861 tantièmes pour, 139 tantièmes contre) la résolution 22 qui a ratifié le tracé des trois places de parking, et la résolution 23 portant sur la création d'une place de parking par appartement.

Ces résolutions n'imposent aucunement aux époux Z une modification de la destination de leurs parties privatives, mais une modification de la jouissance et de l'usage des parties communes, puisqu'il s'agit de tracer des places de parking sur les parties communes de la copropriété, sans

qu'aucun numéro de lot ni une quote-part des charges communes n'y soit associé. Les copropriétaires ne disposent alors que du droit d'usage de l'emplacement sans en être propriétaires.

En conséquence, la décision du premier juge sera confirmée en ce qu'elle a débouté les époux Z de leur demande d'annulation des résolutions 22 et 23.

Sur la rupture d'égalité de l'usage des parties communes entre les copropriétaires :

Les époux Z indiquent que si la place de stationnement qui leur est attribuée est occupée, il leur est impossible d'accéder à leur garage.

La résolution 23 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires le 26 avril 2017 stipule que *'les places situées à proximité des garages en pignon seront attribuées aux propriétaires de ces garages.'* L'emplacement de stationnement n°1 attribué aux époux Z, se trouve à proximité immédiate de leur garage et jouxte l'extrémité de l'emplacement n°2.

Les époux Z produisent le procès-verbal établi le 04 octobre 2018 par Maître AUPETIT, huissier, qui relève que lorsqu'un véhicule est stationné sur l'emplacement n°1, le garage des époux Z n'est pas accessible.

Or, cet emplacement n°1 est réservé aux époux Z, et si la proximité avec l'emplacement n°2 rend les manoeuvres difficiles si celui-ci est occupé, il ne bloque pas pour autant l'accès à leur garage qui reste accessible.

Le jugement de première instance sera confirmé en ce que la rupture d'égalité n'est pas établie.

Sur la régularité de la convocation à l'Assemblée Générale du 27 avril 2017 :

L'article 11-I 7° du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que *sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

I. - Pour la validité de la décision :

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéa), 14-2 (2° alinéa), 18 (7° alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965.

Il ressort des pièces versées aux débats que le 15 mars 2017, le conseil syndical a établi, en présence de Madame B Z, l'ordre du jour de l'assemblée générale du 27 avril 2017. Le compte rendu, qui a été adressé aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée générale, comportait les projets de résolutions suivantes :

— Résolution X

Afin de régler le stationnement anarchique des véhicules des occupants du 164 bis, trois places de parking ont été matérialisées dans la cour de la copropriété. La présente résolution a pour but de valider ce tracé.

- Résolution Y

Choix de proposition de tracés de places de parking sur l'ensemble de la cour de la copropriété afin que chaque appartement dispose d'un emplacement.

- Résolution Z

En l'absence d'accord sur un emplacement de parking pour chaque appartement (résolution Y), il est proposé d'interdire le stationnement dans la cour et l'instauration d'un « arrêté limité pour chargement/déchargement » (modification du règlement de copropriété et du règlement intérieur.)

Ces projets ont été adressés par lettre recommandée avec accusé de réception signé par les époux Z le 29 mars 2017, et répondent aux dispositions de l'article 11-I 7° du décret du 17 mars 1967 qui n'impose que la communication du projet de résolution.

La décision de première instance sera en conséquence confirmée.

Sur les demandes accessoires :

Il n'est pas inéquitable que les époux Z versent au syndicat des copropriétaires de la Copropriété [...] représenté par son syndic la Société à Responsabilité Limitée C D la somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile devant la cour.

Les époux Z supporteront les dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement rendu le 25 juin 2019 par le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Condamne Monsieur A Z et Madame B Z à verser au syndicat des copropriétaires de la Copropriété [...] représenté par son syndic la Société à Responsabilité Limitée C D la somme de 2.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Monsieur A Z et Madame B Z aux entiers dépens avec distraction au profit de la SCP Blanc-Barbier-Vert-Remedem & associés, Avocat au Barreau de CLERMONT-FD, pour ceux dont elle aurait fait l'avance sans avoir reçu provision.

Le greffier Le président