



Cour d'appel de Versailles, 4e chambre 2e section, 7 juillet 2021, n° 19/03338

Chronologie de l'affaire

TGI Versailles 28 mars 2019	>	CA Versailles Confirmation 7 juillet 2021
--------------------------------	---	---

Sur la décision

Référence : CA Versailles, 4e ch. 2e sect., 7 juill. 2021, n° 19/03338

Juridiction : Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 19/03338

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Versailles, 28 mars 2019, N° 17/07557

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

Sur les personnes

Président : Agnès BODARD-HERMANT, président

Avocat(s) : Jean-Michel BRANCHE, Matthieu BARBÉ

Parties : Syndicat des copropriétaires LE PARC DU BELLOY c/ Société SCI CASO

Texte intégral

COUR D'APPEL	Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 28 Mars 2019 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES
DE	
VERSAILLES	N° Chambre : 3 ^e
Code nac : 72C	N° RG : 17/07557
4 ^e chambre 2 ^e section	Expéditions exécutoires
ARRET N°	Expéditions
CONTRADICTOIRE	Copies
DU 07 JUILLET 2021	délivrées le :
N° RG 19/03338 – N° Portalis DBV3-V-B7D-TF43	à :
AFFAIRE :	M ^e France VALAY – VAN LAMBAART
Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE PARC DU BELLOY sis à [...], représenté par son syndic en exercice, la société SIGERC	M ^e Julie GOURION
C/	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
SCI CASO	AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
	LE SEPT JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN,

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

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE PARC DU BELLOY sis à [...], représenté par son syndic en exercice, la société SIGERC

Ayant son siège [...]

[...]

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

Représentant : Maître France VALAY – VAN LAMBAART, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES – N° du dossier 010575 – vestiaire : 199

Représentant : Maître Matthieu BARBÉ – avocat plaidant au barreau de PARIS – Vestiaire A 0440

APPELANT

SCI CASO

[...]

Ayant son siège [...]

[...]

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

Représentant : Maître Julie GOURION, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES – N° du dossier 219799 – vestiaire : 51

Représentant : Maître Jean-michel BRANCHE de l'AARPI BRANCHE MASSET ASSOCIES, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire R194

INTIMEE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 16 Juin 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente, et Madame Valentine BUCK, conseillère, chargée du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente,

Madame Pascale CARIOU, Conseillère,

Madame Valentine BUCK, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Madame A DUCAMIN,

FAITS ET PROCEDURE,

La SCI Caso est propriétaire des lots n°2309 et 2310 au sein de la résidence «Le Parc du Belloy»

situés dans le bâtiment B3.

Reprochant un changement de destination de ces lots en violation du règlement de copropriété, le

syndicat des copropriétaires a assigné la SCI Caso en référé aux fins d'obtenir la désignation d'un

expert judiciaire.

Par ordonnance du 15 mars 2011, M. X a été désigné en qualité d'expert judiciaire pour déterminer

si l'usage actuel des lots est conforme aux dispositions réglementaires. Le rapport a été déposé le 20

août 2013.

Le syndicat des copropriétaires a assigné la SCI Caso devant le tribunal de grande instance de

Versailles suivant acte du 15 novembre 2017 aux fins de la voir condamner à cesser l'usage

d'habitation de ses lots.

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

— Débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble [...] de sa demande

tendant à voir cesser l'usage d'habitation des lots 2309 et 2310 de la SCI Caso;

— Débouté la SCI Caso de ses demandes reconventionnelles;

— Condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble [...] à payer à la

SCI Caso la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

— Dit n'avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire;

— Condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble [...] aux dépens

qui comprendront les frais d'expertise judiciaire;

— Débouté les parties de leurs demandes plus amples et contraires.

Le syndicat des copropriétaires a interjeté appel suivant déclaration du 7 mai 2019 à l'encontre de

la SCI Caso.

Il demande à la cour, par ses **dernières conclusions signifiées le 30 mars 2021**, au visa des

dispositions des articles 8 et 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, de :

— déclarer recevable et bien fondé le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc du Belloy

au Mesnil-le-Roi en son appel à l'encontre du jugement entrepris;

— infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble

[...] au Mesnil-le-Roi de sa demande tendant à voir cesser l'usage

d'habitation des lots 2309 et 2310 de la SCI Caso et l'a condamné à payer une indemnité au titre de

l'article 700 et les entiers dépens;

Statuant de nouveau,

— déclarer que les lots à usage d'ateliers-buanderies ne peuvent avoir un usage d'habitation;

— déclarer que les lots de la SCI Caso ont été aménagés en violation du règlement de copropriété,

notamment hors le contrôle de l'architecte de la copropriété et sans autorisation préalable de

l'assemblée générale des copropriétaires en violation de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965;

— déclarer que les lots de la SCI Caso ne sont pas conformes au règlement sanitaire départemental des

Yvelines;

En conséquence,

— condamner la SCI Caso à faire cesser l'usage d'habitation des lots n°2309 et 2310 de la copropriété

de l'ensemble [...] au Mesnil-le-Roi;

— prononcer cette condamnation sous astreinte de 500 euros par jour de retard, passé un délai de 8

jours suivant la signification de l'arrêt à intervenir;

Sur les demandes de la SCI Caso

— déclarer irrecevable comme constituant une demande nouvelle, la demande de la SCI Caso tendant

à obtenir la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 5 851,05 euros

HT « afin de remettre les parties communes conformes aux normes anti-incendie en vigueur »;

— confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la SCI Caso de ses différentes demandes à

l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'ensemble [...] au

Mesnil-le-Roi au titre de travaux à exécuter ou autoriser;

— débouter la SCI Caso de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

— condamner la SCI Caso à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Parc

du Belloy, représenté par son syndic en exercice, la somme de 10.000 euros sur le fondement de

l'article 700 code de procédure civile;

— condamner la SCI Caso aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au

profit de M^e Valay-Van Lambaart.

La SCI Caso demande à la cour, par ses dernières conclusions signifiées le 15 avril 2021, au visa

des dispositions des articles 32-1 et 16 du code de procédure civile, des articles 8 et 9 de la loi du 10

juillet 1965, de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990, de :

— déclarer recevable, mais mal fondé l'appel principal interjeté par le syndicat des copropriétaires de

l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy».

— l'en débouter.

— confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit et jugé que la destination des lots n°2309 et n°2310

peut être affectée à l'habitation et condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier

Le Parc du Belloy à une indemnité, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux

dépens, — déclarer recevable et fondé l'appel incident formé par la SCI Caso.

Y faisant droit,

— réformer le jugement dont appel en ses autres dispositions

Statuant à nouveau,

1° Sur la procédure abusive émanant de l'appelant

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy» à payer à

la SCI Caso la somme de 3.000 euros pour procédure abusive,

2° A titre reconventionnel

— condamner le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy», situé à

[...], représenté par son syndic en exercice, la société S.I.G.E.R.C à

autoriser la SCI Caso à installer des boîtes aux lettres pour les lots n°2309 et n°2310;

— dire et juger qu'il en assumera la charge financière,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy», situé à

[...], représenté par son syndic en exercice, la société S.I.G.E.R.C à

autoriser la SCI Caso à installer des interphones pour les lots n°2309 et n°2310 et,

— dire et juger qu'il en assumera la charge financière,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy», situé à

[...], représenté par son syndic en exercice, la société S.I.G.E.R.C à

installer des portes coupe-feu dans les parties communes et,

— dire et juger qu'il devra en assumer la charge financière,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy», situé à

[...], représenté par son syndic en exercice, la société S.I.G.E.R.C à

installer des grilles de défense ouvrante pour fenêtre;

— dire et juger qu'il devra en assumer la charge financière,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy», situé à

[...], représenté par son syndic en exercice, la société S.I.G.E.R.C à

autoriser la SCI Caso à installer des portes coupes feu dans les lots n°2309 et n°2310;

— prendre acte que la SCI Caso prendra à sa charge les frais d'installation afférents,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy», situé à

[...], représenté par son syndic en exercice, la société S.I.G.E.R.C à

autoriser la SCI Caso à installer des fenêtres avec 3 vantaux ouvrants et aération;

— prendre acte que la SCI Caso prendra à sa charge les frais d'installation afférents,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy», situé à

[...], représenté par son syndic en exercice, la société S.I.G.E.R.C à

payer à la SCI Caso la somme de 5.851, 05 ' H.T afin de remettre les parties communes conformes

aux normes anti-incendie en vigueur,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Parc du Belloy», situé à

Le Mesnil-le-Roi, Allée Le Nôtre, représenté par son syndic en exercice, la société S.I.G.E.R.C à

payer à la SCI Caso les entiers dépens d'appel et la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du

code de procédure civile pour la procédure d'appel.

— dire que les dépens pourront être directement recouvrés par M^e Gourion, Avocat au Barreau de

Versailles, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 mai 2021.

Conformément à l'article 455 du Code de procédure civile, il est renvoyé à la décision et aux

conclusions susvisées pour plus ample exposé du litige.

SUR CE LA COUR

Sur la demande du syndicat des copropriétaires de changement d'affectation

Pour le syndicat des copropriétaires, différents indices permettent de justifier que ces lots

«d'atelier-buanderie» ne sont pas habitables comme le fait qu'ils ne sont pas dotés d'un interphone et

d'une boîte aux lettres. Par ailleurs, il reproche à la SCI Caso d'avoir procédé à une modification de

la disposition intérieure de son local (notamment par la création d'une pièce à usage de salle d'eau)

sans solliciter l'intervention de l'architecte de la copropriété, ni même une autorisation préalable par

l'assemblée des copropriétaires alors que ces travaux concernent les parties communes de l'immeuble

(raccordements, nécessité de poser des interphones et boîtes aux lettres...) et entraînent une

répartition inégalitaire des charges de copropriété. Il ajoute que ce changement d'affectation n'est pas

conforme au règlement sanitaire départemental des Yvelines et à la réglementation incendie.

La SCI Caso soutient que ses lots sont bien reconnus administrativement comme étant à usage

d'habitation, que le règlement de copropriété n'interdit pas toute affectation des buanderies à un

usage d'habitation, que ses travaux n'ont porté aucune atteinte à la destination de l'immeuble qui est

celle d'habitation, et que, concernant ses parties privatives, ils n'avaient pas besoin de faire l'objet

d'une autorisation préalable par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle estime abusive la

clause obligeant l'accord de l'architecte de l'immeuble pour des travaux dans les parties privatives et

considère en tout état de cause que les travaux d'installation d'une salle d'eau réalisés dans son lot

n'ont pas affecté les parties communes. Elle relève que l'administration n'a établi aucun procès-verbal

constatant une infraction aux dispositions du code de la santé publique ou encore au règlement

sanitaire départemental puisqu'elle n'a jamais délivré d'injonction de mise en conformité des lots

litigieux.

L'article 8 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'un règlement de copropriété, incluant ou

non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes,

ainsi que les conditions de leur jouissance. Il ne peut imposer aucune restriction aux droits des

copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle

qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose également que « *chaque copropriétaire dispose des*

parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des

parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni

à la destination de l'immeuble».

La partie du règlement consacrée à l'usage des parties privatives prévoit que « *les appartements et les*

locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs. Ils seront, principalement,

destinés à usage d'habitation. Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera

permis d'y exercer une activité professionnelle, à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de

caractère exceptionnel par rapport à la destination du groupe d'immeuble. Sont ainsi formellement

proscrits l'exploitation d'un cabinet vétérinaire, d'un cabinet de radiologie pénétrante, l'exercice

sous forme de profession de la danse, du chant ou de la musique. » (page 25)

De même, il est précisé que « *chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties du groupe d'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas*

nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination du groupe

d'immeubles telle qu'elle est déterminée par le présent règlement. Il ne devra rien être fait qui puisse

porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du groupe d'immeubles, nuire

à la sécurité ou à la tranquillité des occupants » (page 25).

La clause du règlement de copropriété relative aux « *modifications intérieures 'Travaux* » (page 27),

stipule que « *chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la*

disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent

paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la

sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les

services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs. ».

C'est donc par de justes motifs adoptés par la cour que le tribunal a jugé que le changement

d'affectation des lots à usage d'atelier-buanderie en local d'habitation est compatible avec le

règlement de copropriété et ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Par ailleurs, comme le relève le tribunal, l'absence de contrôle de ces travaux par l'architecte de la

copropriété et l'absence d'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires ne les rendent pas

irréguliers.

En effet, le règlement de copropriété laisse la faculté aux copropriétaires de modifier leur local

librement sous réserve des stipulations du règlement de copropriété. Il prévoit l'intervention de

l'architecte dès lors que les travaux présentent un risque pour la sécurité du bâtiment, et l'autorisation

de l'assemblée générale des copropriétaires dès que les travaux affectent les parties communes ou

l'aspect extérieur de l'immeuble(pages 27 et 28 du règlement).

En outre, si l'expert a relevé la présence d'une boîte aux lettres distincte de celle des autres

appartements de l'immeuble, il n'a noté aucun autre dommage significatif sur les parties communes.

Et il n'est pas établi par exemple que les raccordements aux réseaux d'eau sont contraires aux

prescriptions du règlement de copropriété (notamment celles de la page 35), ni que la SCI Caso a

installé une ventilation et des aérations affectant les parties communes.

Sur le non respect du règlement sanitaire départemental des Yvelines, comme l'a retenu le premier

juge, le compte-rendu de visite du 9 mars 2015 de M. Y, architecte de l'immeuble, donnant un avis

défavorable sur la ventilation et l'aération n'est pas contradictoire, ni ne permet de savoir s'il

concerne les lots litigieux. En outre, ce rapport n'est corroboré par aucun autre élément et aucune

infraction n'a été relevée ou aucune injonction de mise en conformité des locaux n'a été délivrée par

l'administration. Enfin, il suffira de rappeler, quant à l'habitabilité contestée des locaux, qu'ils sont

situés au rez-de-chaussée, au même niveau que le hall d'entrée de l'immeuble, éclairés par une baie

sur allège de toute la largeur, ont une superficie d'environ de 16,50 m² et sont équipés de toilettes,

lavabo, douche et cuisine et que, pour l'expert judiciaire, la surface des locaux, leur éclairage, leur

équipement et leur ventilation répondaient aux normes d'habitabilité.

Le syndicat des copropriétaires invoque aussi le non respect de la réglementation incendie. A ce titre,

il se contente de renvoyer à une note datée du 13 août 2009 de M. Z, architecte de l'immeuble, et

aux constatations de l'expert judiciaire, desquelles il ressort, pour la première, la nécessité de séparer

ces logements de la circulation principale de l'immeuble par des murs et des portes adaptées à la

réglementation incendie, et, pour les secondes, l'insuffisance de la protection au feu des portes

palières des lots litigieux et des portes du local poubelles situé dans le même couloir. Or, le syndicat

des copropriétaires ne précise pas les dispositions réglementaires qui auraient été enfreintes par la

SCI Caso depuis le changement d'affectation des lots par rapport à la situation antérieure, ni les

mesures de conformité qui seraient à la seule charge de la SCI Caso et pour lesquelles, au demeurant,

il ne formule aucune demande subsidiaire.

Enfin, l'expert n'a pas noté que l'usage des locaux générerait un réel coût pour le syndicat des

copropriétaire, le local étant au rez-de-chaussée, sans charge d'ascenseur, les charges de chauffage et

d'eau étant réparties selon l'usage et le syndicat des copropriétaires n'ayant pas chiffré le coût de

charges supplémentaires alléguées. Et, devant la cour, le syndicat des copropriétaires n'a pas apporté

d'éléments d'appréciation supplémentaires.

Pour toutes ces raisons, le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des

copropriétaires.

Sur les demandes reconventionnelles de la SCI Caso

La SCI Caso reprend ses demandes formulées en première instance de condamnation du syndicat

quant à divers travaux sur ses deux lots ou les parties communes . Elle y ajoute une demande de

condamnation de ce dernier à lui payer la somme de 5.851,05 euros HT afin de remettre les parties

communes conformes aux normes incendie en vigueur.

Cette dernière demande formée en appel relative au paiement d'une indemnité afin de remettre les

parties communes conformes aux normes anti-incendie en vigueur est recevable, au sens de l'article

566 du code de procédure civile, dès lors qu'elle constitue le complément de la demande en première

instance d'exécution de travaux en nature de remise en conformité des parties communes à la

réglementation anti-incendie en vigueur.

Comme l'a justement rappelé le tribunal, par des motifs que la cour adopte, toutes ses demandes

doivent être rejetées.

En effet, il suffira d'ajouter, d'une part, que même si l'expert judiciaire a donné son avis sur la pose

de boîtes aux lettres, d'interphones, de grilles d'ouverture, sur les portes de sécurité incendie, ces

demandes ne sont pas suffisamment étayées en droit et que, d'autre part, pour des travaux portant sur

les parties communes de l'immeuble, la SCI Caso doit présenter préalablement une telle demande au

vote de l'assemblée générale des copropriétaires, sur la base de devis.

C'est également par de justes motifs que la cour adopte qu'a été rejetée la demande d'indemnités au

titre d'une procédure abusive, en l'absence de preuve d'une intention de nuire de la part du syndicat

des copropriétaires et d'un préjudice distinct de frais de procédure.

Sur les demandes accessoires

Le syndicat des copropriétaires, qui succombe, sera condamné aux dépens exposés en cause d'appel,

qui pourront être recouverts directement par Maître Julie Gourion, conformément aux dispositions de

l'article 699 du code de procédure civile, et à payer à la SCI Caso la somme de 2.500 euros au titre

des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant après en avoir délibéré, par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement entrepris;

Y ajoutant,

Juge recevable la demande de la SCI Caso tendant à condamner le syndicat des copropriétaires de

l'immeuble Le Parc du Belloy à lui payer la somme de 5.851,05 euros HT afin de remettre les parties

communes conformes aux normes incendie en vigueur;

Déboute la SCI Caso de cette demande;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Parc du Belloy à payer à la SCI Caso la

somme de 2.500 euros au titre des frais irrépétibles.

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Parc du Belloy aux dépens exposés en

cause d'appel, qui pourront être recouverts directement par Maître Julie Gourion, conformément aux

dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

— 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 Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente, et par Madame A

DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,