Doctrine

Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 3, 16 juin 2021, n° 20/16533

Chronologie de l'affaire

TJ Paris 10 septembre 2020	>	**CA Paris** **Confirmation** **16 juin 2021**

Sur la décision

Référence : CA Paris, pôle 1 - ch. 3, 16 juin 2021, n° 20/16533

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 20/16533

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Paris, 10 septembre 2020, N° 20/52191

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

Sur les personnes

Président : Patrick BIROLLEAU, président

Avocat(s) : Delphine MENGEOT, Jérémie COHEN, Marie-Cécile CHARDON-BOUQUEREL

Parties : S.C.I. CHACHA 26 c/ S.D.C. 6 RUE EUGENE LABICHE 75016 PARIS 016 PARIS

Texte intégral

Copies exécutoires

REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général :

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 10 Septembre 2020 -Président du Tribunal Judiciaire de Paris – RG n° 20/52191

APPELANTE

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

[...]

[...]

Représentée par M^e^ Delphine MENGEOT, avocat au barreau de PARIS, toque : D1878

Assistée par M^e^ Jérémie COHEN, avocat au barreau de PARIS, toque : D2181

représenté par son syndic le cabinet BELLEROCHE, dont le siège social est sis [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e^ Marie-cécile CHARDON-BOUQUEREL, avocat au barreau de PARIS, toque : D0442

COMPOSITION

L'affaire a été débattue le 03 Mai 2021, en audience publique, rapport ayant été fait par M^me^ Carole CHEGARAY, Conseillère conformément aux articles 804, 805 et 905 du CPC, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre

Carole CHEGARAY, Conseillère

Edmée BONGRAND, Conseillère

lors des débats Olivier POIX

— 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 Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre et par Olivier POIX, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

****

La SCI Chacha 26 est propriétaire du lot n° 15 constitué 'au 6e étage d'une petite chambre de bonne portant le n°1", situé dans l'immeuble soumis au statut de la copropriété 6, [...].

Soutenant que la SCI Chacha 26 a réalisé des travaux non autorisés dans les combles au-dessus de son lot affectant les parties communes de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires du 6 [...] , après une sommation de suspendre les travaux restée sans effet, a par acte du 5 mars 2020 fait assigner en référé devant le tribunal judiciaire de Paris la SCI Chacha 26 aux fins notamment de voir ordonner la suspension des travaux et la remise en état des parties communes de l'immeuble.

Par ordonnance de référé contradictoire du 10 septembre 2020, le tribunal judiciaire de Paris a :

— condamné la SCI Chacha 26 à :

* suspendre les travaux réalisés par elle dans les combles de l'immeuble du [...],

* communiquer au syndic le descriptif des travaux réalisés, les noms des prestataires intervenus, les contrats et les attestations d'assurance des prestataires,

* mettre fin aux raccordements électriques dans les parties communes et débarrasser les gravats, sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé un délai de 5 jours à compter de la signification de la présente ordonnance, pendant un délai de 60 jours,

* communiquer au syndic un devis descriptif des travaux visant à la remise des combles dans leur état antérieur pour validation, sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé un délai de 45 jours après la signification de la présente, pour 60 jours,

* après validation du devis, effectuer les travaux de remise en état à ses frais, sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé un délai de 45 jours après ladite validation,

— condamné la SCI Chacha 26 aux dépens de l'instance,

— condamnéla SCI Chacha 26 à payer au syndicat des copropriétaires [...] la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— rejeté le surplus des demandes,

— rappelé que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Suivant déclaration du 17 novembre 2020, la SCI Chacha 26 a interjeté appel de l'ensemble des chefs expressément énoncés de cette ordonnance.

Dans ses dernières conclusions du 5 février 2021, la SCI Chacha 26 demande à la cour de:

Vu les articles 834 et 835 du code de procédure civile,

Vu l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu la jurisprudence applicable en l'espèce,

Vu les pièces versées aux débats,

— déclarer recevable et bien fondé l'appel interjeté par la SCI Chacha 26,

Y faisant droit,

— infirmer l'ordonnance de référé en date du 10 septembre 2020 en toutes ses dispositions,

Et statuant à nouveau,

— constater que le syndicat des copropriétaires [...] ne démontre pas que les combles soient des parties communes de l'immeuble sis [...],

— juger que le syndicat des copropriétaires [...] ne démontre pas que les travaux réalisés par la SCI Chacha 26 affectaient les parties communes,

En conséquence,

— déclarer sans objet les demandes du syndicat des copropriétaires [...] relatives à la suspension de la réalisation de tous travaux, à l'arrêt des travaux de raccordement électrique sur les parties communes de l'immeuble, à l'enlèvement des gravats des parties communes,

— débouter le syndicat des copropriétaires [...] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

En toute hypothèse,

— juger l'existence de contestations sérieuses,

— juger que le syndicat des copropriétaires [...] ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un trouble manifestement illicite,

En conséquence,

— dire qu'il n'y a lieu à référé,

— condamner le syndicat des copropriétaires [...] à payer à la SCI Chacha 26 la somme de 3500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamner 'Mme X' aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions du 25 mars 2021, le syndicat des copropriétaires du [...] demande à la cour de :

Vu l'article 132 du code de procédure civile,

Vu les articles 9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965,

A titre préalable,

— déclarer n'y avoir lieu à statuer sur les demandes de la SCI Chacha 26 visant à «constater», «dire» et «juger», en ce que celles-ci ne constituent pas des prétentions,

A titre principal,

— confirmer l'ordonnance de référé du 10 septembre 2020 en toutes ses dispositions,

— débouter la SCI Chacha 26 de l'ensemble de ses demandes,

En tout état de cause,

— condamner la SCI Chacha 26 à payer au syndicat des copropriétaires [...]

Paris 16 ème la somme de 4500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamner la SCI Chacha 26 aux entiers dépens.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour renvoie aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits et moyens développés au soutien de leurs prétentions respectives.

MOTIFS

L'article 835 du code de procédure civile dans sa rédaction issue de l'article 4 du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 dispose que 'le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire'.

Le syndicat des copropriétaires du [...] fonde ses demandes de suspension des travaux et de remise en état sur le trouble manifestement illicite. Il soutient que la SCI Chacha 26 a, par les travaux effectués (installation d'une cloison dans les combles, création d'une trémie permettant l'accès aux combles depuis son lot) annexé les combles au-dessus de son lot, lesquels constituent des parties communes, et ce sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La SCI Chacha 26 soutient à l'inverse que la qualification des combles en parties communes n'est pas établie dans le silence du réglement de copropriété, ceux-ci ne figurant pas de surcroît dans l'énumération des parties d'immeubles réputées parties communes aux termes de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 et eu égard à l'absence d'utilité qu'ils présentent pour l'ensemble des copropriétaires. Elle ajoute que la trémie donnant accès aux combles depuis son lot préexistait à son acquisition.

Le trouble manifestement illicite s'entend de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit.

En l'espèce, il est acquis que les combles ne figurent pas expressément dans la description des 'parties communes' du réglement de copropriété, pas plus que dans celle des 'parties constituant une propriété privée'. Il n'est également pas contestable que les combles ne sont pas dans l'énumération des parties d'immeubles 'réputées parties communes' par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 'dans le silence ou la contradiction des titres'.

Cet article 3 dispose toutefois alinéa 1 que 'sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux'.

Le syndicat des copropriétaires justifie que le 6e étage est constitué de 27 chambres de service au-dessus desquelles se trouve un large espace non cloisonné constituant les combles de l'immeuble, accessible à tous depuis le couloir du 6e étage partie commune, par une trappe de visite située dans la circulation, à proximité de la chambre n°1. Il fait valoir sans être contesté que les combles permettent d'accéder à la structure de l'immeuble (sous-face de la toiture, charpente, pieds de chemniées, ballon d'eau chaude de grande dimension avec son vase d'expansion dont l'installation dans les combles est établie suivant procès verbal de constat du 1er mars 2021) en vue de son entretien notamment. Il n'est donc pas sérieusement contestable que les combles sont affectés à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires et aucunement réservés à l'usage exclusif de la SCI Chacha 26 ou à chacun des propriétaires de la chambre de service située juste au-dessous. Au demeurant, le descriptif du lot n° 15 de l'appelante tel que mentionné plus haut ne comporte pas de droit privatif ou de droit de jouissance exclusive sur les combles.

En conséquence, les travaux entrepris par la SCI Chacha 26 dans les combles au-dessus de son lot
-non contestés- portent atteinte aux parties communes de l'immeuble. Réalisés sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, ils constituent un trouble manifestement illicite, peu important par ailleurs qu'ils portent ou non atteinte à la solidité de l'immeuble. Il en est de même de la création de la trémie -dont l'appelante ne justifie pas qu'elle était préexistante à son acquisition

et qui ne figure sur aucun descriptif- laquelle porte atteinte aux gros oeuvres des planchers, parties communes selon le règlement de copropriété.

L'ordonnance entreprise qui a ordonné la suspension des travaux et la remise en état des lieux pour faire cesser le trouble sera confirmée en toutes ses dispositions. A cet égard, la SCI Chacha 26 qui indique sans en justifier que les travaux sont terminés ne peut par ce moyen valablement soutenir que les demandes du syndicat des copropriétaires sont devenues sans objet, et ce compte tenu notamment des modalités d'exécution assortissant l'ordonnance du premier juge.

La SCI Chacha 26, qui succombe, supportera la charge des dépens d'appel et sera condamnée à verser au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 3500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur de cour.

PAR

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la SCI Chacha 26 aux dépens d'appel,

Condamne la SCI Chacha 26 à payer au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 3500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT