

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE

Grosses délivrées
aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
23ème Chambre - Section B

ARRET DU 28 MAI 2009

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **08/04519**.

Décision déférée à la Cour : Jugement du 30 Janvier 2008 - Tribunal de Grande Instance
de PARIS 8ème Chambre 3ème Section - RG n° 03/08712.

APPELANTE :

Mademoiselle
demeurant 6 rue Lesage 75020 PARIS,

représentée par la SCP FANET - SERRA, avoués à la Cour,
assistée de Maître Jean-Charles FREUGE, avocat au barreau de PARIS, toque : D 1025.

INTIMÉ :

Syndicat des copropriétaires
représenté par son syndic, le Cabinet GRATADE et BROSSE, ayant son siège social 4 allée
Ferrand 92523 NEUILLY SUR SEINE,

représenté par la SCP NARRAT - PEYTAVI, avoués à la Cour,
assisté de Maître Valérie BOCCARA, avocat au barreau de PARIS, toque : E 1029.

596

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 19 mars 2009, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur DUSSARD, président,
Madame RAVANEL, conseiller,
Madame BOULANGER, conseiller.

qui en ont délibéré.

Vu l'ordonnance de roulement en date du 27 mars 2009,

Greffier lors des débats : Monsieur NGUYEN.

ARRET :

Contradictoire,

- 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 Monsieur DUSSARD, président, et par Monsieur NGUYEN, greffier présent lors du prononcé.

Le 12 octobre 2000, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 6, rue Lesage dans le 20^{ème} arrondissement de Paris a voté des travaux sur parties communes, soit la restauration de la structure du plafond haut du studio de Mme Cavillon-Dufresne.

Par ordonnance du 28 juin 2001, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, sur demande du syndicat, a ordonné à [redacted] de notifier dans un délai de quinze jours à la copropriété la date à laquelle les entreprises pourraient pénétrer dans son appartement pour exécuter les travaux votés et sur demande reconventionnelle de cette dernière, a condamné le syndicat à lui verser une indemnité provisionnelle de 45.000 francs, soit 6.860,21 € pour privation temporaire de jouissance pendant la durée des travaux.

Les travaux ont eu lieu en novembre 2001 et en juillet 2002 et la somme de 45.000 francs, soit 6.860,21 € a été versée à la copropriétaire.

Par arrêt du 10 mai 2002, la cour d'appel de Paris a infirmé cette ordonnance.

Par arrêt du 3 février 2004, la Cour de cassation a accueilli le pourvoi de [redacted] motif que l'arrêt déferé avait écarté les débats une pièce communiquée la veille de l'audience sans examiner les autres moyens soulevés.

JDL

Par arrêt du 30 juin 2005, la cour d'appel de Versailles, saisie sur renvoi après cassation, a débouté _____ de sa demande d'indemnisation pour privation de jouissance.

La copropriétaire n'a pas restitué les sommes auxquelles le juge des référés avait condamné le syndicat.

Par arrêt du 20 juin 2006, la Cour de cassation a rejeté le second pourvoi de _____

Entre-temps et sur demande de _____, avait été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 9 janvier 2003, sa demande d'indemnisation. Celle-ci a été rejetée par la résolution n° 14.

Par acte d'huissier de justice du 27 mai 2003, _____ a assigné le syndicat devant le tribunal de grande instance de Paris en annulation de cette résolution et en paiement de dommages-intérêts.

Par **jugement contradictoire du 30 janvier 2008**, frappé d'appel par _____, ce tribunal a :

- rejette la demande de Madame _____ tendant à l'annulation de la résolution n° 14 du 9 janvier 2003,

- rejette les demandes formées par Madame _____ en condamnation à lui payer des dommages et intérêts,

- condamne Madame _____ à lui payer la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

- dit n'y avoir lieu à dispenser Madame _____ toutes participation à la dépense commune,

- dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, éléments de procédure, prétentions et moyens des parties, la Cour fait référence expresse à la décision déferée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées le 16 février 2009 pour le syndicat et le 3 mars 2009 pour le syndicat.

La clôture a été prononcée le 5 mars 2009.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, la COUR,

Considérant qu'au visa des articles 1 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, des articles 637 et 1382 du Code civil, de l'article 17 de la déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de l'article 1 du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, _____, demande l'annulation tant de la 14^{ème} résolution de l'assemblée générale du 9 janvier 2003 que de l'article 8 alinéa h du chapitre 2 du règlement de copropriété et la condamnation du syndicat à lui payer la somme de 6.320,91 euros en réparation de l'intégralité des frais exposés pour son déménagement et celle de 25.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

JA

Que le syndicat soulève à tort l'irrecevabilité de sa demande en annulation de la clause 8 alinéa h du chapitre 2 du règlement de copropriété, comme nouvelle en appel ; qu'il s'agit seulement d'un moyen nouveau recevable en appel en application de l'article 563 du Code de procédure civile, invoquant la nullité de cette clause opposée par le syndicat pour refuser toute indemnisation ;

Que ladite clause dispose que "*les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelque en soit la durée et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller et conduire ou faire ces travaux*" ;

Que les premiers juges ont retenu à bon droit que cette clause excluait toute indemnisation pour le copropriétaire devant subir dans ses parties privatives des travaux sur les parties communes, quelque en soient les modalités ;

Que la décision rejetant la demande d'annulation de la résolution n° 14 de l'assemblée générale sera confirmée dès lors qu'il ne peut être reproché aux copropriétaires un quelconque abus de droit ; que par ce refus d'indemnisation, ces derniers n'ont fait qu'appliquer la clause litigieuse insérée au règlement de copropriété qui s'imposait à eux ;

Considérant que ladite clause est contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 9 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que "*les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité*" ;

Qu'en application de l'article 43 de la même loi, cette clause doit être réputée non écrite ; qu'étant censée n'avoir jamais existé, elle ne peut priver Mme [nom] de son droit à indemnisation pour le préjudice qu'elle a subi du fait des travaux ;

Que si les travaux proprement dits ont duré du 5 au 16 novembre, les clés ayant été restituées le 19 novembre, l'immobilisation du logement du fait de ces travaux a été nécessairement plus longue, compte tenu des temps de séchage et de la remise en peinture nécessaires ; que la durée de quatre semaines invoquée par la copropriétaire sera retenue ;

Que cette dernière produit suffisamment d'éléments de preuve pour permettre à la Cour de chiffrer son préjudice direct et certain à la somme de 6.000 euros pour les frais exposés du fait des travaux ; qu'une somme supplémentaire de 1.200 euros lui sera octroyée au titre de la privation de jouissance de son logement dans l'intérêt collectif ;

Que le surplus de sa demande sera rejeté, la malveillance alléguée à l'encontre du syndicat n'étant pas démontrée ;

Considérant que faute de précisions suffisantes pour pouvoir l'apprécier, la Cour rejettera la demande de l'appelante tendant à *"dire et juger que le syndicat devra demander réparation au responsable des désordres structurels"* ;

Considérant qu'en application de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, Mme [redacted] sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure relatifs à la présente instance, leur charge devant être répartie entre les autres copropriétaires ;

Considérant que la procédure de [redacted] ne n'étant pas abusive, le syndicat sera débouté de sa demande en dommages-intérêts ;

Considérant qu'il est équitable d'allouer à [redacted] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que la demande formée à ce titre par le syndicat sera rejetée ;

PAR CES MOTIFS :

Infirmes le jugement sauf en ce qu'il rejette la demande de [redacted] tendant à l'annulation de la résolution n° 14 du 9 janvier 2003 ;

Statuant à nouveau,

Dit que la clause 8 alinéa h du chapitre 2 du règlement de copropriété est réputée non écrite ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 6, rue Lesage dans le 20^{ème} arrondissement de Paris à payer à [redacted] la somme de 7.200 euros de dommages-intérêts ;

Dit qu'en application de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, [redacted] sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure relatifs à la présente instance, leur charge devant être répartie entre les autres copropriétaires ;

Rejette le surplus des demandes ;

Condamne le même syndicat à payer à [redacted] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le greffier,



Le Président,



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Greffier en Chef

