Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 23 février 2022, n° 19/19643

Chronologie de l'affaire

TGI Créteil 3 juillet 2019	>	**CA Paris** **Confirmation** **23 février 2022**

Sur la décision

Référence : CA Paris, pôle 4 - ch. 2, 23 févr. 2022, n° 19/19643

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 19/19643

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Créteil, 3 juillet 2019, N° 18/01888

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

Sur les personnes

Président : Jean-Loup CARRIERE, président

Avocat(s) : Armelle JOSSERAN, Luc MICHEL

Parties : SCI SOCIÉTÉ A.S.D.A. c/ Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE LE BOIS DE L'ÉGLISE, SIS 1, RUE DE PARIS À BOISSY-SAINT-LÉGER (94)

Texte intégral

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 – Chambre 2

ARRET DU 23 FEVRIER 2022

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/19643 – N° Portalis 35L7-V-B7D-CA3MG

Décision déférée à la Cour : Jugement du 03 Juillet 2019 - Tribunal de Grande Instance de Créteil – RG n° 18/01888

APPELANTS

Monsieur B X

[...]

[...]

Madame Y C épouse X

[...]

[...]

SCI SOCIÉTÉ A.S.D.A.

[...]

[...]

Représentés par M[e] Armelle JOSSERAN, avocat au barreau de PARIS, toque : C0355

INTIME

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE BOIS DE L'ÉGLISE, 1 RUE DE PARIS À BOISSY-SAINT-LÉGER (94) représenté par son syndic, la Société BELLAVITA MAISONS ALFORT **********

c/o Société BELLAVITA MAISONS ALFORT

[...]

94700 MAISONS-ALFORT

Représentée par Me Luc MICHEL, avocat au barreau de PARIS, toque : C0314 substitué par Me Christine JENDRZEJEWSKI, avocat au barreau de PARIS, toque : B0228
COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 Décembre 2021, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Alexandra PELIER-TETREAU, Vice-Présidente placée faisant fonction de Conseillère, chargée du rapport.

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Alexandra PELIER-TETREAU, Vice-Présidente placée faisant fonction de Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- 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 M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Mme Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

* * * * * * * * * * * *

FAITS & PROCÉDURE

M. B X, Mme Y-D C épouse X et la société civile immobilière A.S.D.A. sont propriétaires de locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété Le Bois de l'Eglise sis [...] à Boissy-Saint-Léger (94470).

Ils ont, par acte d'huissier du 23 novembre 2017, fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Bois de l'Eglise sis [...] à Boissy-Saint-Léger (94470) aux fins de voir annuler la résolution n°13-a de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 septembre 2017.

Par jugement du 3 juillet 2019, le tribunal de grande instance de Créteil a :

- débouté M. et Mme X et la société A.S.D.A. de toutes leurs demandes,

- condamné in solidum M. et Mme X et la société A.S.D.A. à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum M. et Mme X et la société A.S.D.A. aux dépens.

M. B X, Mme Y C épouse X et la société civile immobilière A.S.D.A. ont relevé appel de ce jugement par déclarations remises au greffe les 21 octobre et 25 octobre 2019.
La procédure devant la cour a été clôturée le 1er décembre 2021.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions du 1er septembre 2021 par lesquelles M. et Mme X et la société A.S.D.A., appelants, invitent la cour, au visa des articles 367 et suivants du code de procédure civile, L. 152-1 et suivants du code de l'urbanisme, 25, 25-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965, à :

- les déclarer recevables,

- infirmer le jugement rendu en toutes ses dispositions,

- joindre les instances n° 19/19982 et 19/19643,

Statuant de nouveau,

- ordonner la nullité de la résolution n°13-a de l'assemblée générale qui s'est tenue le 5 septembre 2017,

- rejeter les demandes du syndicat des copropriétaires,

- dire qu'ils seront dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure et honoraires d'avocat de la présente procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires conformément à l'article 10-1 inséré dans la loi du 10 juillet 1965 par la loi SRU du 13 décembre 2000,

- condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions du 3 avril 2020 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, intimé, demande à la cour de :

- débouter M. et Mme X en toutes leurs demandes,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

- condamner M. et Mme X et ce en cas de jonction des procédures in solidum avec la société A.S.D.A., à lui verser la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. et Mme X et ce en cas de jonction des procédures in solidum avec la société A.S.D.A., aux dépens de l'instance ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur la jonction des procédures

M. B X, Mme Y C épouse X et la société civile immobilière A.S.D.A. ont relevé appel du jugement par deux déclarations remises au greffe les 21 octobre et 25 octobre 2019, ayant donné lieu à l'ouverture de deux procédures d'appel distinctes répertoriées sous les numéros de registre général de la cour 19-19982 et 19-19643 ;

Ces deux procédures ont été jointes par ordonnance du Conseiller de la mise en état du 10 novembre 2021 ;

Sur la saisine de la cour

Aux termes de l'article 954, alinéa 5 du code de procédure civile, la partie qui conclut à l'infirmation du jugement doit expressément énoncer les moyens qu'elle invoque sans pouvoir procéder par voie de référence à ses conclusions de première instance ;

En outre, l'article 542 du code de procédure civile dispose que l'appel tend, par la critique du jugement rendu par une juridiction du premier degré, à sa réformation ou à son annulation par la cour d'appel ;

L'intimé soutient que les appelants n'ont pas conclu dans le délai qui leur était alloué pour déposer leurs conclusions, n'ont invoqué aucun moyen à l'encontre du jugement critiqué ; il prétend enfin que leurs conclusions se borneraient à reprendre in extenso leurs dernières conclusions signifiées devant le tribunal en première instance, ce qui constituerait une motivation par référence prohibée par les textes précités ;

La cour constate toutefois qu'elle est saisie des moyens de première instance et de nouveaux moyens qui lui permettent d'examiner les prétentions des appelants et de statuer conformément aux dispositions du code de procédure civile ;

Sur la résolution n° 13-a de l'assemblée générale du 5 septembre 2017

En application de l'article 26 de la loi du 190 octobre 1965, '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 ; [...]

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.'

En l'espèce, l'immeuble sis [...] à Boissy-Saint-Léger est à usage d'habitation et de commerces ; il comprend douze lots de locaux commerciaux, quinze lots composés d'appartements et d'un bureau du 1er au 4ème étages, dix-neuf lots de parking en sous-sol, dix lots de parking extérieurs ;
Il existe cinq autres emplacements de stationnement extérieurs situées dans une cour commune, à l'avant du bâtiment, qui ne sont pas des lots privatifs ; les véhicules y accèdent par une allée partie commune prenant dans la rue de Paris à l'entrée de laquelle se trouve une barrière levante qui s'actionne à l'aide d'un émetteur ;

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 5 septembre 2017, une résolution n° 13 portant

sur la modification des horaires d'ouverture de la barrière levante située à l'entrée de la résidence et en aval de ces places a été soumise au vote, aux fins que cette barrière – dont l'ouverture s'effectuerait désormais exclusivement à l'aide de la commande à distance – soit fermée continuellement et interdise définitivement l'accès auxdites places, les copropriétaires estimant que ces places de stationnement sont toujours utilisées de façon abusive par des personnes extérieures à la résidence ;

Jusqu'alors, la barrière était ouverte du lundi au vendredi de 10h à 17h et en dehors de ces horaires, commandée à distance par des émetteurs dont disposent les copropriétaires ;

N'ayant pas réunies les conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet1965

mais ayant réuni 4103 tantièmes sur 10 000 tantièmes et neuf copropriétaires, cette résolution a été aussitôt resoumise au vote en résolution n° 13-a et adoptée aux conditions de l'article 25-1 ;

M. et M^me^ X, la SCI A.S.D.A et M^me^ A ont voté contre ces résolutions et sollicitent l'annulation de la résolution ;

Les appelants soutiennent que le vote d'une telle résolution, en ce qu'elle empêche les clients de pouvoir se garer devant les magasins et masque leur accès, porte atteinte aux droits des copropriétaires en changeant la destination de leur lot et porte atteinte à leurs modalités de jouissance ; ils en déduisent que le vote d'une telle résolution doit être pris à l'unanimité, en application des dispositions de l'article 26, avant-dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 ;

Ils prétendent à ce titre que la possibilité de faire stationner leurs clients le temps de leurs achats sur les places non attribuées relevant des parties communes de l'immeuble et situées devant les locaux commerciaux est constitutive de la consistance et/ou de la parfaite jouissance de leurs lots privatifs ;

Toutefois, la cour constate qu'il ne résulte en aucune manière du règlement de copropriété que ces places seraient spécialement affectées aux besoins des locaux commerciaux au point de constituer un élément de la consistance ou de la jouissance de ces lots ; ces places étant au contraire non attribuées, elles ne sauraient servir aux seuls besoins des locaux commerciaux ;

Ces places de stationnement sont des parties communes, en ce qu'elles sont matérialisées sur une cour, elle-même partie commune, et que l'état descriptif de division ne prévoit pas que les lots de locaux à usage commercial aient la jouissance d'emplacements de parking se trouvant dans la cour commune de l'immeuble ;

Ces places de stationnement profitent ainsi à tous et non exclusivement aux propriétaires des locaux commerciaux, de sorte que tout copropriétaire peut les utiliser selon ses besoins, soit pour lui-même, soit pour un de ses visiteurs à qui il aura donné accès au moyen du dispositif de commande à distance existant ;

L'examen de l'état descriptif de division du règlement de copropriété montre que les locaux commerciaux, c'est-à-dire les locaux n°1 à n°10 au rez-de-chaussée de l'immeuble, ne comprennent aucun droit à la jouissance particulière de ces places de stationnement ;

La circonstance que l'immeuble soit à usage mixte, que l'article 9 du règlement de copropriété autorise l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, et que l'article 10 autorise les locaux du rez-de-chaussée à poser une enseigne n'a ni pour objet ni pour effet d'affecter les places de stationnement en question aux lots commerciaux ;

Il doit être relevé que le règlement de copropriété ne contient aucune disposition relative à ces emplacements de stationnement qui ont été matérialisés sur une cour, partie commune, et que l'état descriptif de division ne prévoit pas que les lots de locaux à usage commercial aient la jouissance d'emplacements de parking se trouvant dans la cour commune de l'immeuble ;

Les appelants ne soutiennent par ailleurs pas que la jouissance de ces parkings est accessoire à la propriété de leur lot privatif ;

Le fait que figure sur un plan de masse établi par un géomètre-expert en 1987 lors de la construction de l'immeuble, la mention 'parking visiteurs' sur les cinq emplacements, ne permet pas de limiter l'usage de ceux-ci à la clientèle des locaux commerciaux en l'absence de toute disposition du règlement de copropriété sur ce point, comme il a été vu ;

En outre, si le promoteur qui a construit l'immeuble et l'a ensuite mis en copropriété en 1987 n'a pas entendu se conformer aux éventuelles prévisions du permis de construire délivré le 3 septembre 1987 puisque l'immeuble construit comprend quinze parkings extérieurs dont seuls cinq sont des parties communes, tandis que les dix autres constituent selon le règlement de copropriété des lots privatifs, du lot n°60 au lot n°69, force est de rappeler qu'entre copropriétaires, le règlement de copropriété est un contrat qui tient lieu de loi pour toutes ses dispositions non contraires aux dispositions d'ordre public, notamment celles de la loi du 10 juillet 1965 ; ainsi, nonobstant les prévisions du permis de construire délivré au promoteur en 1987, seules les stipulations du règlement de copropriété créent des droits et des obligations aux copropriétaires sur les parties communes ;

Enfin, la lettre d'un adjoint au maire de la commune de Boissy-Saint-Léger du 10 mars 2009, par lequel il '*confirme bien évidemment que les places réservés aux activités doivent rester libres d'accès durant les horaires d'ouverture des commerces*' ne saurait imposer à l'assemblée générale des copropriétaires de se conformer à une telle injonction, puisque la commune n'a pas qualité pour s'ingérer dans la gestion d'une copropriété, laquelle reste régie par les dispositions de son règlement et de la loi qui s'y rapporte ; les copropriétaires demeurent donc libres de réglementer l'accès à leurs parkings relevant des parties communes ;

A cet égard, les appelants n'établissent pas que la résolution aurait été inspirée par des considérations autres que la poursuite de l'intérêt collectif, en l'espèce la limitation de la circulation des véhicules dans la cour commune et la sécurisation des lieux et des occupants de l'immeuble, lesquelles constituent des motifs sérieux et légitimes pour l'adoption de la résolution contestée, étant rappelé qu'il n'entre pas dans l'office du juge d'apprécier l'opportunité de la décision de l'assemblée en dehors de la démonstration d'un abus de majorité ou d'un abus de droit ;

Les appelants soutiennent que l'accès libre aux parkings répondrait à une application pure et simple du plan d'occupation des sols en vigueur, qui prévoit que toute construction doit compter 2,5 places de stationnement pour 100m2 de Shon pour les commerces, 1 place de stationnement par F1/F2, et 1,5 places pour les autres tailles de logement ; il en déduit que ces 15 places sont bien destinées aux commerces, et qu'elles étaient prévues comme telles et vendues aux commerçants ou investisseurs avec cette destination afin de faciliter l'accès aux commerces ;

Si les cartes communales, le POS, le PLU ainsi que les arrêtés municipaux prévalent sur les règlements de copropriété, norme juridique privée, les appelants n'établissent pas que le règlement de copropriété contreviendrait ici à une norme juridique supérieure ;

En conséquence, la circonstance selon laquelle le permis de construire aurait été accordé à certaines conditions notamment de stationnement et selon laquelle le certificat de conformité aurait été rendu, constatant que les travaux effectués étaient conformes au permis de construire accordé, ne signifie pas que le règlement de copropriété dénué de disposition relative aux emplacements de stationnement litigieux serait irrégulier ;

Par conséquent, dès lors que le règlement de copropriété ne précise pas que les parkings extérieurs relevant des parties communes sont attribués en jouissance à certains lots de copropriété, les copropriétaires concernés ne sont pas fondés à prétendre que la disposition de ces parkings serait constitutive soit de la consistance, soit de la jouissance de leurs lots privatifs ; ils ne démontrent donc pas que la décision de l'assemblée générale modifie les modalités de jouissance de leurs lots privatifs et aurait dû être votée à l'unanimité ou à une majorité qualifiée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Enfin, l'article 11 du règlement de copropriété, consacré à l'usage des parties communes, indique que : « chacun des copropriétaires usera librement des « parties communes » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. » ; il s'ensuit que les copropriétaires des lots commerciaux ne sauraient bénéficier de plus de droits sur les parkings extérieurs communs que les autres copropriétaires ;

Les prévisions du permis de construire ne sauraient non plus modifier les droits et obligations des copropriétaires entre eux et envers le syndicat des copropriétaires ;

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que la décision prise par l'assemblée ne portait pas atteinte à la destination des parties privatives des lots commerciaux ou aux modalités de leur jouissance ;

Enfin, il est observé que les copropriétaires des locaux commerciaux disposent eux-aussi d'un émetteur permettant la commande à distance de la barrière levante ce qui leur permet de l'actionner pour que leurs clients utilisent le parking visiteurs ; la fermeture de l'accès à la copropriété n'est donc pas totale et demeure ainsi compatible avec l'exercice d'une activité commerciale autorisée par le règlement de copropriété ;

Il s'ensuit que la résolution attaquée n'est pas non plus contraire aux dispositions de l'article 26, c de la loi du 10 juillet 1965, étant d'ailleurs rappelé que littéralement ce sont les modalités d'ouverture et non pas la fermeture de la copropriété qui doivent être votées à la majorité qualifiée de l'article 26 ;

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont rejeté la demande d'annulation de la résolution n° 13-a ; le jugement sera confirmé de ce chef ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Les appelants, partie perdante, doivent être condamnés in solidum aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 2500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formée par les époux X et la SCI A.S.D.A. ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,
Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne in solidum M. B X, M^me^ Y C épouse X, S.C.I. A.S.D.A. aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Bois de l'Eglise sis [...] à Boissy-Saint-Léger (94470) la somme supplémentaire de 2500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT