

COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES

Extrait des minutes du Greffe
de la cour d'Appel de Versailles

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Code nac : 72C

14e chambre

ARRÊT N° 579

contradictoire

DU 29 SEPTEMBRE 2016

R.G. N°

AFFAIRE :

LE VINGT NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE SEIZE,
La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire
entre :

Monsieur
né le
de

Représenté par Me Mélina PEDROLETTI, avocat au barreau de
VERSAILLES, vestiaire 626 - N° du dossier 23239
assisté de Me Bruno MATHIEU, avocat au barreau de PARIS

APPELANT

C/
**SYNDICAT DES
COPROPRIÉTAIRES
DU**

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU

**par son représentant
légal domicilié audit
siège**

Représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES, vestiaire 381

INTIMÉE

Décision déferée à la
cour : Ordonnance rendue
le 08 Octobre 2015 par le
Tribunal de Grande
Instance de NANTERRE

N° RG :

Expéditions exécutoires
Expéditions
Copies
délivrées le : **29/09/16**

à :

Me Mélina PEDROLETTI

**Me Emmanuelle
LEFEVRE**

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure
civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 20 Juin 2016 les
avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Maité
GRISON-PASCAIL, conseiller chargé du rapport.

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

Monsieur Jean-Michel SOMMER, président,
Madame Véronique CATRY, conseiller,
Madame Maité GRISON-PASCAIL, conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Agnès MARIE,

- de condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens.

M. fait valoir essentiellement que l'interdiction générale de poursuivre les travaux décidée par le premier juge l'empêche de vivre dans son lot privatif, soutient que l'ensemble des travaux entrepris ne sont pas soumis à autorisation de la copropriété, que la question de la qualification du jardin, partie commune à usage privatif ou partie privative, n'est pas tranchée et relève de la seule appréciation du juge du fond, qu'en tout état de cause, les travaux accomplis dans le jardin avec la plantation de végétaux ne modifient pas l'aspect extérieur, rappelant qu'un copropriétaire est libre de procéder à des travaux d'aménagement intérieurs ; il conteste l'existence d'un trouble manifestement illicite justifiant l'interruption de l'ensemble des travaux entrepris.

Par conclusions reçues le 8 juin 2016, le syndicat des copropriétaires demande à la cour de confirmer l'ordonnance sauf du chef du montant de la provision fixée, sollicite une provision de 15 000 euros à valoir sur l'indemnisation de ses préjudices et la condamnation de M.

- à démolir les travaux entrepris et remettre en son état initial le mur de façade de l'immeuble donnant accès au jardin, au niveau des caves,
 - à démolir les travaux de terrassement et les travaux de maçonnerie réalisés dans le jardin qui devra être remis en son état initial,
 - à refaire les gaines encoffrant des colonnes montantes et descendantes sur la hauteur du rez de chaussée,
 - à refermer les percements réalisés dans les planchers entre le rez de chaussée et le niveau inférieur du rez de jardin avec remise en place de l'indice coupe feu 2h entre les deux niveaux (cf note S+D),
- sous astreinte de 200 euros par jour de retard passé le délai de 8 jours suivant la signification de la décision.

Le syndicat demande également d'enjoindre à M. de faire procéder à ces travaux de démolition et de remise en état initial par des entreprises dûment qualifiées et assurées, ce dont il devra être justifié au syndicat des copropriétaires sur simple demande, ainsi que sous la surveillance de l'architecte DPLG choisi par le syndicat des copropriétaires dont M. devra assumer le coût, et il réclame une indemnité de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires dénonce en substance des travaux réalisés sans autorisation alors même qu'ils portent atteinte aux parties communes de l'immeuble et à l'aspect extérieur de l'immeuble et qu'ils n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art, ce qui justifie sa demande visant à ce qu'ils soient interrompus et que les lieux soient remis en leur état initial.

Le rapport établi le 21 septembre 2015 par l'architecte et les premières constatations de l'expert judiciaire dans sa note n°1 du 23 décembre 2015 établissent que M. a réalisé des travaux de maçonnerie matérialisés par 3 murs en parpaings de 20 cm d'épaisseur sur une hauteur allant jusqu'à 2 mètres, modifiant la configuration du jardin, le mur antérieur existant n'étant pas visible et la tête de ce mur située à environ 30 cm sous le niveau de la pelouse existante.

Il existe des divergences entre les parties, la copropriété soutenant que le jardin acquis par M. était parfaitement entretenu, contrairement à ce que celui-ci indique, et qu'il s'agissait d'un simple jardin paysager, alors que M. explique que le décaissement réalisé avec les murs de soutènement créés vise à restaurer l'état antérieur, alors même que les escaliers permettant l'accès du jardin vers la pièce en contrebas ont été recouverts de terre, que cette terre s'est accumulée rendant quasi inaccessible la pièce du niveau bas, et qu'une fois les travaux achevés, l'aspect général du jardin ne sera pas modifié, les murs maçonnés de rétention du talus n'étant pas destinés à demeurer visibles, la forme de pente talutée qui préexistait étant fortement végétalisée.

Si les travaux d'affouillement du sol et de maçonnerie doivent être autorisés par l'assemblée générale, quelle que soit la qualification retenue pour le jardin, partie privative ou partie commune à usage exclusif qu'il n'appartient pas au juge des référés de trancher, rien ne permet d'apprécier en l'état du dossier la configuration avant/après du jardin et l'atteinte alléguée à l'aspect extérieur de l'immeuble, une fois les travaux terminés, ainsi que le maintien ou le changement de physionomie générale du jardin, points que l'expertise ordonnée a vocation à éclaircir.

Ainsi la mesure d'arrêt des travaux entrepris dans le jardin doit être confirmée, le trouble manifestement illicite allégué étant caractérisé : en revanche, la demande de démolition et de remise en état du jardin dans son état d'origine est prématurée, alors même qu'une mesure d'expertise est en cours qui vise à déterminer précisément la nature des travaux de réfection à entreprendre, ainsi que les travaux urgents nécessaires.

3- les travaux intérieurs

L'expert judiciaire, dans sa note aux parties n°1 du 23 décembre 2015, mentionne que :

- l'appartement du rez de chaussée est entièrement décroïsonné,
- les cloisons et les revêtements de sols ont été déposés,
- certains tuyaux acier du chauffage collectif traversant l'appartement ont été changés,
- les trémies utilisées pour le passage des diverses canalisations existantes à l'origine de l'immeuble ont été pour certaines "légèrement agrandies",
- les passages de canalisations sont positionnés au droit des hourdis de sorte que le plancher du rez de chaussée n'est pas fragilisé,
- certaines canalisations ont été changées.

M. [redacted] revendique de pouvoir poursuivre les travaux d'aménagement de ses parties privatives, soulignant à juste titre qu'il est en droit de modifier librement les cloisons intérieures et les revêtements de sols ou les canalisations à l'intérieur de l'appartement selon l'article 5 du règlement du copropriété.

En revanche, il a été porté atteinte aux trémies et aux canalisations de chauffage collectif traversant l'appartement, dont M. [redacted] ne peut prétendre qu'il s'agit d'une simple partie de tuyau affecté à son usage, de nature à exclure la qualification d'équipement commun selon les stipulations de l'article 6.

Pour autant, il est démontré à ce stade de la procédure qu'aucun dysfonctionnement du chauffage collectif n'a été relevé au jour de la première réunion d'expertise, que le dire n°4 du 17 mars 2016 adressé par le conseil de M. [redacted] à l'expert mentionne que le chauffagiste de l'immeuble a constaté que les raccordements des canalisations de chauffage étaient conformes et qu'aucune perte d'eau n'avait été constatée sur le circuit ; par ailleurs, l'expert judiciaire indique que le plancher n'est pas fragilisé.

Au regard de ces éléments, alors que M. [redacted] ne précise pas quels travaux intérieurs il entend mettre en oeuvre pour rendre son appartement habitable et que l'architecte de la copropriété, M. Volpatti a listé le 24 septembre 2015 une série de travaux à venir susceptibles de porter atteinte aux parties communes de l'immeuble, dénonçant par ailleurs l'absence de recours à des entreprises qualifiées, de maîtrise d'oeuvre et d'assurance dommage ouvrage, qu'au surplus, un expert judiciaire a été désigné afin d'examiner les travaux entrepris, la mesure d'interruption des travaux ne peut qu'être maintenue en l'état afin de prévenir de nouvelles atteintes aux parties communes de l'immeuble.

En revanche, les demandes de démolition et de remise en état présentées par le syndicat des copropriétaires ne peuvent être accueillies en l'état de l'avancement des opérations d'expertise qui ont été ordonnées.

Sur la demande de provision

Le premier juge a accordé au syndicat des copropriétaires une provision de 5 000 euros au titre du préjudice subi.

Le syndicat des copropriétaires sollicite en appel une provision de 15 000 euros en se prévalant des dégâts causés aux parties communes et des divers frais d'ores et déjà exposés dans le cadre de cette procédure.

Si l'obligation d'indemnisation de M. [redacted] n'est pas sérieusement contestable sur le principe, dès lors qu'il a été porté atteinte aux parties communes et à l'aspect extérieur de l'immeuble, aucun élément du dossier ne permet d'en apprécier le quantum.

L'évaluation opérée par l'architecte de la copropriété sur la base du devis de remise en état de l'entreprise GRB du 29 février 2016 ne peut être entérinée et devra être soumise à l'appréciation de l'expert judiciaire, qui, en l'état des pièces produites, ne donne aucun avis sur ce point, alors même qu'il ne s'est pas encore prononcé sur les travaux de réfection nécessaires.

C'est donc à bon droit que le premier juge a fixé à la somme de 5 000 euros le montant non sérieusement contestable de la provision allouée au syndicat des copropriétaires, le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires n'étant pas discutable au vu des éléments produits aux débats

L'ordonnance sera donc confirmée de ce chef.

Sur les autres demandes

Il sera alloué au syndicat des copropriétaires la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, M étant débouté de sa prétention à ce titre.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

CONFIRME l'ordonnance rendue le 8 octobre 2015 en toutes ses dispositions,

DONNE ACTE à M. à son engagement de procéder à la fermeture de l'ouverture pratiquée au niveau de la pièce dépôt formant le lot n°158, donnant accès au jardin,

CONDAMNE en tant que de besoin M. à supprimer cette ouverture et à remettre en état la façade de l'immeuble conformément aux préconisations de l'expert judiciaire et de l'architecte de la copropriété,

DÉBOUTE M. de ses autres demandes,

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires du surplus de ses demandes visant à la démolition d'ouvrages et à la remise en état des lieux ainsi qu'à l'augmentation du montant de la provision fixée,

CONDAMNE M. à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du a somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT que les dépens seront supportés par M. _____ et pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Arrêt 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 et signé par Monsieur _____, président et par Madame Agnès _____, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier,



Le président,



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent arrêt à exécution, Aux Procureurs Généraux, aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance s'y tenant, A tous Commandants et Officiers de la force publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

PAR LA COUR

