

Cour d'appel, Pau, 1re chambre, 31 Mai 2018 – n° 16/00542

Cour d'appel

**Pau
1re chambre**

31 Mai 2018 Numéro de dossier : 16/00542 Numéro : 18/1879

X / Y

Contentieux Judiciaire

PS/AM

Numéro 18/1879

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRÊT DU 31/05/2018

Dossier : 16/00542

Nature affaire :

Demande d'un copropriétaire tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot

Affaire :

Florence P.

C/

Claudine A.

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE [...]

Grosse délivrée le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R Ê T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 31 mai 2018, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

* * * * *

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 19 mars 2018, devant :

Monsieur SERNY, magistrat chargé du rapport,

assisté de Madame FITTES-PUCHEU, greffier, présente à l'appel des causes,

Monsieur SERNY, en application des articles 786 et 907 du code de procédure civile et à défaut d'opposition a tenu l'audience pour entendre les plaidoiries et en a rendu compte à la Cour composée de :

Madame BRENGARD, Président

Monsieur CASTAGNE, Conseiller

Monsieur SERNY, Conseiller

qui en ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANTE :

Madame Florence P.

née le 11 mai 1962 à [...]

de nationalité française

[...]

[...]

représentée et assistée de Maître Emmanuelle L., avocat au barreau de PAU

INTIMES :

Madame Claudine A.

née le 02 janvier 1961 à [...]

de nationalité française

[...]

[...]

représentée et assistée de Maître Jacques B. de la SCP B., avocat au barreau de PAU

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE [...] représenté par son syndic l'AGENCE BARTHOU, SARL dont le siège social est [...] représentée par son Gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

représenté et assisté de Maître Emmanuelle L., avocat au barreau de PAU

sur appel de la décision

en date du 08 JANVIER 2016

rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PAU

Vu l'acte d'appel initial du 16 février 2016 ayant donné lieu à l'attribution du présent numéro de rôle,

Vu le jugement rendu le 08 janvier 2016 par le tribunal de grande instance de PAU,

Vu les dernières conclusions transmises par voie électronique le 22 janvier 2018 par le syndicat des copropriétaires,

Vu les dernières conclusions transmises par voie électronique le 22 janvier 2018 par Florence P.,

Vu les conclusions transmises par voie électronique le 30 janvier 2018 par Claudine A.,

Vu l'ordonnance de clôture délivrée le 31 janvier 2018,

Le rapport ayant été fait oralement à l'audience.

Les faits constants

Claudine A. est propriétaire d'un appartement dans un immeuble soumis au statut de la copropriété situé [...]. Le toit de son habitation est constituée au moins en partie par la terrasse à laquelle accède Florence P., propriétaire d'un appartement situé au premier étage.

Se plaignant de l'écoulement des eaux de cette terrasse, qui, par fortes pluies formeraient des rideaux d'eau l'empêchant de sortir dans la cour de l'immeuble à laquelle elle a accès depuis son appartement, Claudine A., imputant la situation à des travaux réalisés par Florence P., a saisi le juge des référés et obtenu l'institution d'une expertise judiciaire confiée à l'expert Jean B. ; l'expert judiciaire a déposé son rapport le 23 mai 2014, en lecture duquel Claudine A. a saisi le tribunal de grande instance par assignation du 18 septembre 2014.

Le jugement dont appel

Le tribunal a estimé qu'il ne pouvait déterminer ni les droits exacts des parties concernant les lieux litigieux ni la chronologie exacte des travaux qu'a fait réaliser Florence P. sur la terrasse, mais il reprend la conclusion technique de l'expert judiciaire qui a constaté que l'ouvrage d'étanchéité réalisé sur la terrasse en cause a réduit la hauteur du bord franc en béton situé en périphérie ce qui provoque effectivement des débordements, le phénomène étant accentué par le revêtement installé par Florence P. .

Les travaux préconisés par l'expert ont été réalisés à savoir l'installation d'une gouttière en périphérie de la terrasse qui a mis fin au phénomène des rideaux d'eau devant les fenêtres de l'appartement de Claudine A..

Par le jugement dont appel, non assorti de l'exécution provisoire, le tribunal a

- condamné le syndicat des copropriétaires et Florence P. à payer à Claudine A. une indemnité de 3.500 euros en réparation du trouble de jouissance ;

- condamné Florence P. à déposer les dalles posées sur la terrasse, ordonné l'enlèvement des garde-corps en périphérie de cette terrasse et préconisé l'installation d'une barrière devant la véranda de l'appartement de Florence P. afin d'interdire l'accès à la terrasse.

Prétentions et moyens des parties

Claudine A., intimée, demande la confirmation du jugement.

Elle entend réfuter les moyens de procédure et de prescription qui lui sont opposés par Florence P. et par le syndicat des copropriétaires.

Elle conteste à Florence P. le droit d'utiliser la terrasse.

Elle soutient que les travaux n'ont pas été autorisés.

Elle estime que son préjudice pour trouble de jouissance est caractérisé, et qu'il le reste pour le passé malgré la cessation des débordements ; elle explique que car sa voisine n'a pas enlevé un dallage qu'elle considère comme illégal au regard du droit de la copropriété.

Elle demande 4.000 euros en compensation de frais irrépétibles engagés pour les besoins du procès.

Florence P. soutient que le tribunal a statué au-delà de la demande en ordonnant l'enlèvement des dalles et l'implantation d'une barrière empêchant l'usage de la terrasse.

Elle soulève la prescription quinquennale à l'action qui la vise.

Elle expose qu'elle dispose du droit d'utiliser la terrasse aux termes mêmes du règlement de copropriété.

Elle indique que les inconvénients dont se plaint Claudine A. ont disparu après que le syndicat des copropriétaires a fait réaliser des travaux nécessaires à la cessation des débordements dont se plaignait l'occupante du rez-de-chaussée.

Elle nie le préjudice de jouissance indemnisé.

Reconventionnellement, elle réclame l'allocation de 2.000 euros pour abus de procédure et de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en compensation de frais irrépétibles.

Le syndicat des copropriétaires développe la même argumentation et formule pour son compte une demande reconventionnelle identique.

MOTIFS

Sur la procédure

Le tribunal a ordonné l'enlèvement d'ouvrages mise en place par Florence P. ; il était saisi d'une action en remise en état des causes d'une situation illégale et génératrice de préjudice ; une obligation en nature était donc demandée ; il n'a pas donc pas statué au-delà de ce qui lui était demandé ; la critique reste de pure forme, exprimée pour les besoins de la cause et procède d'une analyse dénaturante de l'objet du litige.

Sur la prescription soulevée par Florence P.

Claudine A. s'est plainte d'un préjudice causé par une situation illégale au regard du règlement de

copropriété ; il en résulte deux conséquences quant à la prescription :

- son action en suppression de l'illégalité invoquée n'a pas pour point de départ la date de son acquisition car, ce faisant, elle se plaint d'une situation illégale perdure depuis le fait fautif qui l'a créée ; une telle action est toujours possible tant que dure la situation critiquée et aucun délai ne peut utilement courir avant qu'elle ne cesse ; en ce que l'action de Claudine A. à la suppression d'ouvrages qu'elle estime illégaux et qui étaient en place lors de l'assignation ayant saisi le premier juge, l'action est donc recevable ;

- son action tend aussi à la réparation du préjudice de jouissance causé par ces inconvénients de voisinage ; il s'agit là d'un préjudice immatériel qui s'étale dans le temps et qui est né de la situation arguée d'illégalité ; l'action ne peut dans ce cas pas aboutir à la réparation du préjudice subi antérieurement au temps applicable pour prescrire à la date à laquelle a été délivrée l'assignation en référé délivrée le 04 mars 2013 ; à l'égard de sa voisine avec qui elle n'a pas de liens de droit, le délai applicable reste celui de 10 ans prévu par l'article 2270-1 du code civil dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 17 juin 2008 (l'assignation étant intervenue moins de cinq ans après l'entrée en vigueur de la réforme des prescription intervenue le 17 juin 2008 réduisant le délai de 10 à 5 ans) ; à l'égard du syndicat des copropriétaires, le délai de prescription est également de 10 ans par application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 2005 qui déroge à la prescription quinquennale de droit commun.

Il en résulte que, pour rester indemnisable, le préjudice de jouissance réparable doit avoir été subi après le 04 mars 2003 ; il importe peu qu'à cette date, Claudine A., qui situe les travaux litigieux en 2001, n'ait pas été propriétaire.

Sur les droits réels de Florence P. sur la terrasse

Contrairement à ce qu'a affirmé le tribunal, la nature des droits des parties résulte des énonciations du règlement de copropriété qui se trouvait dans le débat ; le règlement de copropriété avait été produit.

Le syndicat des copropriétaires rappelle que Florence P. dispose bien du droit d'utiliser la terrasse en vertu des dispositions de son acte notarié qui reprend le règlement de propriété lui donnant le droit d'utiliser une terrasse de 49 m² ; le fait que cette terrasse soit aussi une partie commune n'est pas contradictoire avec cette affirmation car une partie commune peut toujours faire l'objet d'un usage privatif.

En l'espèce, le règlement de copropriété est certes rédigé de manière maladroite ou imprécise, mais son interprétation ne souffre aucune équivoque en ce qu'il donne à Florence P. un droit de jouissance privatif sur la terrasse, qui constitue une partie commune. Selon des dispositions classiques dans le type de configuration des lieux de l'espèce (un toit terrasse affecté à l'usage du propriétaire d'un appartement situé au niveau supérieur accédant à cette terrasse), la structure de la terrasse est bien une partie commune dispose bien que Florence P., propriétaire de son appartement, a l'usage de la terrasse et cet usage est privatif puisqu'on n'y accède que par son appartement dont elle n'a pas à faire partager la jouissance ; le corollaire en est qu'elle est la seule à pouvoir y accéder et qu'elle dispose du droit d'y poser un revêtement de son choix, sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure de l'immeuble, notamment l'étanchéité, et sous les contrôles prévus par la loi quand se trouve en jeu l'aspect extérieure de l'immeuble ; le droit réel et exclusif de Florence P. sur la terrasse est donc démontré et Claudine A. ne peut le contester. Elle ne peut donc prétendre à l'infirmité du jugement au motif que sa voisine ne disposerait pas du droit d'utiliser cette terrasse.

Tout interdiction d'utiliser cette terrasse émise pendant les travaux ne saurait constituer une preuve contraire de ce droit car cette mesure reste liée à la nécessité d'assurer la pérennité des ouvrages réalisés sans refléter le régime des droits réels.

Claudine A. reprend au surplus l'extrait d'une réunion des copropriétaires du 24 mai 2002 dont il ressort que la collectivité des copropriétaires renvoie Florence P. à poser le revêtement recommandé par l'installateur sur l'ouvrage d'étanchéité ; on en déduit par conséquent qu'a bien été donnée l'autorisation légalement exigée quand l'aspect extérieur de l'immeuble est concerné par des travaux ; aucune illégalité ne résulte

donc de la situation ainsi créée depuis 2001.

Le tribunal ne pouvait statuer comme il l'a fait sans méconnaître les droits réels de Florence P. et sans méconnaître la libre disposition de son lot, qui résulte du règlement de copropriété lequel prévoit expressément le droit d'usage de la terrasse, partie commune, au bénéfice du propriétaire de l'appartement qui permet d'y accéder ; Florence P. doit pouvoir accéder librement à la terrasse, doit pouvoir y poser le revêtement qui correspond à son goût dès lors que le syndicat des copropriétaires ne s'y oppose pas, et doit de même, sous les mêmes conditions, pouvoir y installer des barrières correspondant à ses choix esthétiques. Or en l'espèce, ni le syndic ni l'assemblée générale des copropriétaires ne se sont opposés aux choix de Florence P., dont les aménagements n'ont pas porté atteinte aux parties communes.

Le syndicat des copropriétaires fait d'ailleurs cause commune avec Florence P..

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a ordonné l'enlèvement du revêtement de la terrasse, en ce qu'il a ordonné l'enlèvement des garde-corps périphériques et en ce qu'il a estimé devoir priver Florence P. de l'accès à la terrasse en préconisant l'installation d'une barrière devant sa véranda en méconnaissance du droit d'usage privatif que lui reconnaît le règlement de copropriété sur la terrasse litigieuse qui doit rester à la disposition de Florence P..

Sur l'écoulement des eaux

L'expert a bien constaté que les travaux initialement faits par Florence P. entraînaient les inconvénients dont Claudine A. se plaignait en cas de forte pluie.

Il y a bien eu un trouble anormal porté à sa jouissance dans des conditions génératrices de responsabilité. Le syndicat des copropriétaires et Florence P. doivent réparation à la copropriétaire du rez-de-chaussée pour toute la période écoulée entre la date au delà de laquelle la prescription ne permet pas de remonter à savoir le 04 mars 2003 et la date de cessation effective de ce préjudice après réalisation des travaux préconisés par l'expert judiciaire. Ce préjudice sera évalué à la somme de 3500 euros retenue par le premier juge dont la décision sera confirmée de ce chef.

Sur les demandes annexes

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a mis les dépens de première instance à la charge de Florence P. et du syndicat des copropriétaires car la cause exigeait bien l'expertise qui a permis de connaître la réalité de la situation. En lecture du rapport, les travaux ont d'ailleurs été entrepris qui ont mis fin à la situation préjudiciable.

Les dépens d'appel resteront en revanche à la charge de Claudine A. qui succombe dans ses autres prétentions. Il ne sera pas fait application de l'article 700 en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort :

* confirme le jugement en ce qu'il a condamné solidairement le syndicat des copropriétaires et Florence P. à payer à Claudine A. une indemnité de 3.500 euros réparant un trouble de voisinage et 1.000 euros en compensation de frais irrépétibles,

* le confirme dans ses dispositions statuant sur les dépens,

* l'infirmé pour le surplus et statuant à nouveau,

* dit que Florence P. dispose d'un droit d'usage privatif sur la terrasse litigieuse et qu'elle dispose du droit d'y installer le revêtement et les garde-corps de son choix sous le contrôle du syndicat des copropriétaires et

avec l'autorisation de l'assemblée générale,

* dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

* condamne Claudine A. aux dépens d'appel dont distraction au profit de Me L..

Le présent arrêt a été signé par Mme Marie-Florence BRENGARD, Président, et par Mme Julie FITTES-PUCHEU, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

Julie FITTES-PUCHEU Marie-Florence BRENGARD

Décision(s) antérieure(s)

▪ TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCEPAU08 JANVIER 2016

© LexisNexis SA