

ises délivrées
parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

14ème Chambre - Section A

ARRÊT DU 25 AVRIL 2007

(n° 314 , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général :

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 07 Novembre 2006 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n°

APPELANTS

Monsieur :

PARIS

représenté par Me [redacted] , avoué à la Cour
assisté de Me [redacted] , avocat au barreau de CRETEIL, toque :

Madame :

PARIS

représentée par Me [redacted] , avoué à la Cour
assistée de Me [redacted] , avocat au barreau de CRETEIL, toque :

INTIMÉS

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
PARIS**

représenté par son Syndic, la
ayant son siège au

représenté par la SCP [redacted] , avoués à la Cour
assisté de Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES, toque

INTERVENANTES VOLONTAIRES

Madame :

représentée par Me [redacted] , avoué à la Cour
assistée de Me [redacted] , avocat au barreau de CRETEIL, toque :

A DL

GREFFE de la COUR d'APPEL de PARIS
COPIE DÉLIVRÉE à titre
De simple renseignement

Madame

représentée par Me . . . , avoué à la Cour
assistée de Me . . . , avocat au barreau de CRETEIL, toque

Madame

représentée par Me . . . avoué à la Cour
assistée de Me . . . , avocat au barreau de CRETEIL, toque :

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 13 Mars 2007, en audience publique, devant la Cour
composée de :

Monsieur Marcel FOULON, Président
Madame Marie-José PERCHERON, Conseiller
Monsieur Renaud BLANQUART, Conseiller
qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Melle Delphine LIEVEN

ARRET :

- Contradictoire
- prononcé publiquement par Monsieur Marcel FOULON, Président
- signé par Monsieur Marcel FOULON, président et par Melle Delphine LIEVEN,
greffier présent lors du prononcé.

*

FAITS CONSTANTS

Monsieur . . . , Madame . . . , Madame . . .
, Madame . . . et Madame . . . sont copropriétaires
indivis d'une cave (lot n°18) d'un ensemble immobilier en copropriété.

Par lettre du 28 août 2005 la préfecture de Paris faisait injonction au syndicat des
copropriétaires - le SDC- de réaliser les travaux nécessaires pour évacuer l'air vicié du
parking.

Une assemblée générale du 7 juillet 2005 décidait de faire réaliser ces travaux.

Un rapport Veritas du 12 décembre 2005 constatait un trou dans la paroi de la
gaine de ventilation d'air vicié qui jouxte la cave susvisée.

Par lettre du 6 février 2006 le SDC demandait aux consorts . . . de réaliser le

A D

rebouchage de ce trou.

Une assemblée générale du 26 avril 2006 désignait l'entreprise pour réaliser les travaux.

Le 16 août 2006 la préfecture de Paris adressait une nouvelle mise en demeure au SDC.

Par lettre du 5 octobre 2006 le SDC demandait aux consorts de laisser le libre accès à leur cave.

Par acte du 20 octobre 2006 les consorts assignaient le SDC devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris pour obtenir une expertise tendant à préconiser les travaux nécessaires pour permettre l'évacuation de l'air vicié.

Par acte du 27 octobre 2006 le SDC assignait Monsieur [redacted] et Madame [redacted] représentant l'indivision [redacted] devant le juge des référés qui par ordonnance du 7 novembre 2006 :

- rejetait le moyen d'irrecevabilité,
- enjoignait aux consorts [redacted] de laisser au SDC l'accès à leur cave ... afin de lui permettre de faire procéder au rebouchage du trou ... et ce sous astreinte,
- se réservait la liquidation de l'astreinte,
- rejetait la demande d'expertise (demandée reconventionnellement par les consorts [redacted]).

[redacted] et [redacted] interjetaient appel le 22 novembre 2006.

L'ordonnance de clôture était rendue le 13 mars 2007.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES CONSORTS BOZZI

Par dernières conclusions du 8 mars 2007 auxquelles il convient de se reporter, Madame [redacted], Madame [redacted] et Madame [redacted] entendent intervenir en cause d'appel pour voir déclarer inopposable l'assignation introductive d'instance du 27 octobre 2006 devant le premier juge, délivrée aux seuls Monsieur [redacted] et Madame [redacted], et entraînant la nullité de la procédure.

Sur "le fond" les consorts [redacted] exposent :

- qu'abusivement trompés par leur vendeur, ils avaient découvert que dans leur cave avait été édifié un mur en parpaing supportant le conduit litigieux,
- que les travaux votés par l'assemblée générale conduisent à utiliser ce mur,
- avoir fait réaliser les travaux de rebouchage le 10 novembre 2006 (pour éviter la condamnation pécuniaire prévue par l'ordonnance entreprise),
- que ces travaux ont été détruits par le SDC,
- que Madame [redacted], Madame [redacted] et Madame [redacted] ont intérêt à intervenir en cause d'appel.

Ils concluent :

- à la nullité de la procédure de première instance,
 - au caractère infondé de la procédure initiée par le SDC,
 - au débouté du SDC,
- et demandent chacun :

- * 5000 € de dommages et intérêts,
- * 3000 € au titre de l'article 700 du NCPC.

A DL

Ces parties entendent bénéficier des dispositions de l'article 699 du NCPC.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DU SDC

Par dernières conclusions du 27 février 2007 auxquelles il convient de se reporter, le SDC soutient :

- que le premier juge a justement constaté l'existence d'un mandat tacite permettant à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] de représenter l'indivision,
- que l'intervention volontaire de Madame [redacted] Madame [redacted] et de Madame [redacted] est donc irrecevable,
- que l'intervention de ces personnes régularise, si besoin est, la procédure,
- que les consorts [redacted] ont été indemnisés par leur vendeur de la perte de superficie de leur cave,
- que leur action en nullité de l'assemblée générale du 7 juillet 2005 a été déclarée prescrite par ordonnance du juge de la mise en état du 5 janvier 2007,
- que la réalisation des travaux est urgente.

Il conclut :

- à l'irrecevabilité des interventions volontaires,
 - à titre subsidiaire à la régularisation faite en cause d'appel,
 - au débouté des consorts [redacted],
 - à la confirmation de l'ordonnance,
- et demande 3000 € au titre de l'article 700 du NCPC.

Cette partie entend bénéficier des dispositions de l'article 699 du NCPC.

SUR QUOI LA COUR

Considérant qu'il n'est pas contesté que le syndic a toujours convoqué les propriétaires du lot 18 aux assemblées générales, en adressant une lettre à Monsieur [redacted] et Madame [redacted], à l'adresse de ceux-ci ; qu'il fait de même pour toute correspondance concernant l'indivision ; que Monsieur [redacted] et Madame [redacted] répondent à ces lettres en signant seuls, (cf lettre du 9 février 2005 dans laquelle les deux signataires précisent "nous sommes propriétaires" ... lettre du 21 mars 2006 dans laquelle les deux signataires parlent de "notre cave", de celle du 8 avril 2006) ;

Considérant encore que dans une lettre acrimonieuse du 15 juin 2005, les deux signataires refusent de désigner un mandataire commun comme le leur suggérait le syndic et ce sur le fondement non précisé mais évident de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que tous ces éléments démontrent que Monsieur [redacted] et Madame [redacted] disposaient d'un mandat tacite de l'indivision, comme le premier juge l'a justement démontré ; que l'assignation introductive d'instance était bien opposable à ladite indivision, l'intervention des trois autres indivisaires étant dès lors inutile en cause d'appel ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le conduit de ventilation litigieux est une partie commune ; que ce conduit était troué, et qu'il ne pouvait être réparé qu'en pénétrant dans la cave de l'indivision [redacted] ; qu'il n'est pas contestable que le rebouchage de ce trou était nécessaire puisque le conduit en question sert d'évacuation des gaz brûlés du sous sol ; que dans ces conditions et pour les raisons pertinemment développées par le premier juge, il y a lieu de confirmer la décision prise par celui-ci ; que l'indivision [redacted] est mal fondée à invoquer le rebouchage de la gaine faite par ses soins, puisque tel n'était

A DL

pas l'objet de la condamnation et puisque rien ne permet de dire que lesdits travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art et au surplus sur un conduit qui ne lui appartient pas ;

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du SDC les frais non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu de lui accorder 3000 € à ce titre.

PAR CES MOTIFS

Déboute les consorts en leur demande de nullité ;

Confirme l'ordonnance entreprise ;

Y ajoutant :

Condamne les consorts à payer 3000 € au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU PARIS au titre de l'article 700 du NCPC ;

Condamne les consorts aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés selon les dispositions de l'article 699 du NCPC.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

