

R.G : 12/06326

décision du Tribunal de Grande Instance de LYON au fond du 03 juillet 2012

RG : 10/08045

Synd. des co.

C/

B...

BE...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 20 Mai 2014

APPELANTE :

Synd. des co. représenté par son syndic en exercice, la Régie B., exerçant sous l'enseigne commerciale Régies. L. G. B. & D.

représentée par Me Gwendoline ARNAUD, avocat au barreau de LYON

INTIMES :

M. G... B... , représenté par son épouse et tutrice, Madame I... BE... épouse B...

né le 22 février 19XX à Marseille (Bouches du Rhône)

représenté par Me Raoudha MAAMACHE, avocat au barreau de LYON

Mme I... BE... épouse B... née le 21 octobre 19XX à LENINGRAD

(Russie)

représentée par Me Raoudha MAAMACHE, avocat au barreau de LYON

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **17 Octobre 2013**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **1er Avril 2014**

Date de mise à disposition : **20 Mai 2014**

Audience tenue par Jean-Jacques BAIZET et Michel FICAGNA, président et , conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Emanuela MAUREL, greffier

A l'audience, **Jean-Jacques BAIZET** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Jean-Jacques BAIZET, président
- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Jean-Jacques BAIZET, président, et par Emanuela MAUREL, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

EXPOSE DE L'AFFAIRE

M et Mme B... sont propriétaires de deux appartements, constituant les lots 22 et 23 d'un immeuble situé à Lyon. L'état descriptif des lots indique qu'ils bénéficient de la jouissance privative des parties communes de l'immeuble formant palier des deux lots, cette jouissance devant s'exercer dans les conditions définies dans le règlement de copropriété prévoyant qu'en raison de l'existence sur le palier de l'accès unique aux combles et greniers, les propriétaires et occupants desdits lots devront conserver cet accès au syndic de la copropriété à ses représentants, et à tout copropriétaire.

Faisant valoir que M et Mme B... avaient violé le règlement de copropriété en ne laissant pas l'accès aux combles et greniers, le Synd. des co. les a assignés afin qu'il leur soit enjoint, sous astreinte, de cesser la violation du règlement de copropriété et de laisser l'accès libre aux greniers par le palier, et qu'ils soient condamnés au paiement de dommages intérêts.

Par jugement du 03 juillet 2012, le tribunal de grande instance de Lyon a débouté le Synd. des

co. de ses demandes.

Le Synd. des co., appelant, conclut à la réformation du jugement. Il demande qu'il soit enjoint à M et Mme B... de cesser de violer le règlement en fermant la porte et en interdisant l'accès aux combles et aux greniers par le palier, et de laisser l'accès libre aux greniers par le palier, sous astreinte de 100 euros par jour de retard. Il sollicite la somme de 5.000 euros à titre de dommages intérêts en réparation du trouble de jouissance. Il rappelle que le règlement de copropriété précise que le palier litigieux constitue une partie commune comportant un droit de jouissance à titre privatif et qu'il ne restreint pas l'accès du palier à la seule situation où des travaux seraient nécessaires, mais prévoit un accès général à tout copropriétaire et à certains corps de métiers autorisés par le syndic ou le syndicat.

Il fait valoir que dès l'origine, il existait deux accès pour arriver aux combles et greniers, l'accès par le palier étant l'unique accès pratique et adapté, puisqu'il constitue l'unique accès par l'ascenseur, ne permettant pas de répondre aux besoins des copropriétaires.

Il considère que M et Mme B... violent le règlement de copropriété en ne laissant pas l'accès libre aux greniers et combles aux copropriétaires, alors que leur droit de jouissance exclusif a été consenti en contrepartie du maintien de cet accès.

A titre subsidiaire, il demande qu'il soit enjoint à M et Mme B... de donner un trousseau de clés au syndic de la copropriété afin que les personnes autorisées par lui aient un libre accès aux combles et greniers.

M et Mme B... concluent à la confirmation du jugement.

Ils font valoir que la seule réserve à leur droit de jouissance exclusive serait l'impossibilité pour les autres copropriétaires d'accéder à leurs greniers par un autre endroit, alors que l'accès est possible par l'escalier de service qui a vocation à desservir tous les étages. Ils considèrent que l'article 4-9° du règlement de copropriété tire la conséquence de l'exclusivité de l'usage privatif du palier commun aux lots 22 et 23 pour en déduire que seules certaines personnes, mandatées ou autorisées par le syndic peuvent avoir un accès temporaire et limité au palier pour accéder aux combles, pour les besoins de l'entretien de l'immeuble. Ils rappellent que leur droit de jouissance privatif sur des parties communes est un droit réel et perpétuel qui n'a de sens que s'il octroie une utilisation privative corroborée par la renonciation des autres copropriétaires à se servir de la partie commune grevée de ce droit. Ils estiment que la solution proposée par le Synd. des copropriétaires vide le droit de jouissance exclusive de toute substance, puisqu'elle a pour conséquence que ce droit coexiste avec un droit de passage général et permanent reconnu à tous les copropriétaires d'user du même palier.

MOTIFS

Attendu qu'en application de l'article 371 du code de procédure civile, en aucun cas l'instance n'est interrompue si le décès d'une partie survient après l'ouverture des débats ; que M B... étant décédé, le 05 mai 2014, alors que les débats ont eu lieu le 1er avril 2014, l'instance n'est pas interrompue ;

Attendu qu'il résulte du règlement de copropriété que le palier litigieux, sur lequel les lots 22 et 23 ont un droit de jouissance privative, constitue une partie commune ; qu'en page 15, le règlement prévoit expressément qu'il s'agit d'une jouissance privative sur des parties communes et que cette jouissance privative devra s'exercer dans les conditions prévues sous l'article 4 neuvièmement ; que ce dernier paragraphe est libellé ainsi :

En raison de l'affectation privative et concurrente entre eux aux lots numéros vingt deux (22) et vingt trois (23) de parties communes de l'immeuble formant pallier des dits lots et de l'existence sur ledit

palier de l'accès unique aux combles et greniers, les propriétaires, locataires, occupants desdits lots devront conserver cet accès, au syndic de la copropriété ou à l'un de ses représentants, au représentant du Synd. des co. et plus généralement à tout copropriétaire ou tout corps de métier désigné et autorisé par le syndic ou le Synd. des co. et notamment aux personnes telles que visées sous l'article six ci-dessous ;

Que cet article ne restreint pas l'accès au palier à la seule situation dans laquelle des travaux seraient nécessaires et ne limite pas non plus l'accès aux seules personnes autorisées par le syndic ou le Synd. des co., mais prévoit que les propriétaires des deux lots doivent conserver l'accès aux combles et greniers par le palier à tout copropriétaire ;

Attendu qu'en l'absence de modification du règlement de copropriété, M et Mme B... doivent conserver l'accès aux combles et greniers aux différents copropriétaires ainsi qu'aux personnes autorisées par le syndic ou le Synd. des co., même s'il existe un autre accès beaucoup moins pratique et inadapté ; que dès lors qu'ils s'opposent à conserver cet accès, ils doivent être condamnés sous astreinte à respecter le règlement de copropriété ;

Attendu que leur refus de conserver l'accès a causé au Synd. des co. un trouble de jouissance qui doit être réparé par une indemnité de 1.000 euros ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Réforme le jugement entrepris,

Statuant à nouveau,

Condamne M et Mme B... à laisser libre l'accès aux combles et greniers aux autres copropriétaires et aux personnes autorisées par le syndic ou le Synd. des co., sous astreinte de **100 euros** par jour de retard,

Condamne M et Mme B... à payer au Synd. des co. la somme de **1.000 euros** à titre de dommages intérêts,

Condamne M et Mme B... à payer au Synd. des co. la somme de **1.500 euros** en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette la demande de M et Mme B... présentée sur ce fondement,

Condamne M et Mme B... aux dépens de première instance et d'appel, avec droit de recouvrement direct par Maître Gwendoline Arnaud, avocat.

Le Greffier Le Président