

R.G : 14/01410

décision du

Tribunal d'Instance de LYON

Au fond

du 26 septembre 2013

RG :

ch n°

PL

SCI SCI PL

Syndicat des copropriétaires

C/

B

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
6ème Chambre
ARRET DU 27 Août 2015

APPELANTES :

Mme PL

CI SCI PL

Syndicat des copropriétaires

INTIME :

M. B

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **14 Janvier 2015**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **21 Mai 2015**

Date de mise à disposition : **27 Août 2015**

Audience tenue par Claude VIEILLARD, président et Olivier GOURSAUD, 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 Priscillia CANU, greffier

A l'audience, **Claude VIEILLARD** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Claude VIEILLARD, président
- Olivier GOURSAUD, conseiller
- Mireille SEMERIVA, 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 Claude VIEILLARD, président, et par Martine SAUVAGE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

M. P et son épouse Mme L épouse P ont souhaité acquérir en 1983, pour y établir leur résidence familiale et y exercer leur activité professionnelle de médecin, un ensemble immobilier comprenant deux bâtiments (A et B) et cadastré à ...

Un règlement de copropriété a été établi par acte de Me X, notaire, en date du 31 mai 1983.

Par actes du même jour M. et Mme P ont acquis le lot n° 1, soit un corps de bâtiment de un étage sur rez de chaussée avec combles aménageables d'une surface au sol de 70 m² environ occupant la totalité du bâtiment A et le rez-de-chaussée du bâtiment à usage de dépendances, en ce compris la jouissance privative du jardin sis à l'est et au sud du bâtiment, les 700/1000èmes des parties communes générales dont le sol et les 500/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B et la SCI PL, constituée des époux PL comme seuls associés, le lot n° 2, soit un corps de bâtiment en façade sur la RN ... d'une surface de 50 m² au sol environ et dépendances et les 500/1000ème des parties communes spéciales à ce bâtiment.

M. B est propriétaire de la parcelle voisine cadastrée Section ... sur laquelle est édifée une maison d'habitation.

Par acte d'huissier de justice du 4 août 2011 Mme L veuve P a fait assigner M. B devant le tribunal d'instance de Lyon aux fins de voir ordonner sous astreinte la démolition du mur et du barbecue implantés sur sa propriété, l'enlèvement du chéneau et la suppression de tout déversement des eaux pluviales sur sa parcelle, la suppression de la vue droite et de la vue oblique créées sur son fonds. Elle sollicitait également l'allocation de dommages et intérêts et d'une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

La SCI PL et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... sont intervenus volontairement à ses côtés.

M. B a conclu à l'irrecevabilité des demandes et subsidiairement à leur débouté. Il a sollicité par voie reconventionnelle la condamnation de la demanderesse à procéder à l'enlèvement du compteur d'eau et de tout réseau permettant l'alimentation en eau de son fonds, ainsi qu'à lui payer la somme de 3000 € à titre de dommages et intérêts.

Par jugement du 26 septembre 2013 le tribunal d'instance de Lyon a :

- prononcé la nullité des interventions volontaires de la SCI PL et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... en l'absence de représentation régulière des parties
- rejeté l'ensemble des demandes de Mme PL comme étant irrecevables en application de l'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 51 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
- condamné Mme PL à :

* procéder à ses frais à l'enlèvement du compteur d'eau et de tout réseau permettant l'alimentation en eau de son fonds, situés sur la propriété de M. B, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement

* payer à M. B la somme de 1500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile

- débouté M. B de ses autres demandes

- laissé les dépens à la charge de Mme PL.

Mme PL, la SCI PL et syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... ont interjeté appel par déclaration reçue au greffe le 21 février 2014.

Aux termes de leurs conclusions notifiées par voie électronique le 14 mai 2014 **Mme PL, la SCI PL et syndicat des copropriétaires** au visa des articles 555 et 578 du code civil, demandent à la cour, réformant la décision entreprise, de :

- déclarer recevable la demande formée par Mme PL et déclarer régulières les interventions volontaires de la SCI PL et syndicat des copropriétaires de l'immeuble ...

- en conséquence

* ordonner la destruction par M. B du chéneau et la suppression de tout déversement des eaux pluviales sur sa parcelle et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard commençant à courir à compter de l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification « du jugement à intervenir »

* ordonner la suppression par M. B de la vue droite créée sur la propriété 'de la requérante' par la fermeture de la baie et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard commençant à courir à compter de l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification « du jugement à intervenir »

* ordonner la destruction par M. B des deux vues obliques créées sur la propriété 'de la requérante' par la fermeture des deux fenêtres et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard commençant à courir à compter de l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification 'du jugement à intervenir'

- condamner M. B à verser, indivisément, à Mme PL, à la SCI PL et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... la somme de 5000 € à titre de dommages intérêts, outre intérêts au taux légal à compter 'du jugement'

- 'dire que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire'

- condamner M. B à verser indivisément à Mme PL, à la SCI PL et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

- condamner M. B en tous les dépens de première instance et d'appel ' qui seront liquidés en application de l'article 699 du code de procédure civile'.

Les appelants font valoir :

- sur la qualité et l'intérêt à agir des parties

* que le syndicat des copropriétaires est intervenu volontairement à l'instance et que Mme

PL est seule propriétaire des lots la concernant par suite du décès de son mari et seule titulaire des parts de la SCI

* que du fait de l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires à l'instance les dispositions de l'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas lieu de trouver application

- sur le fond

* que le constat d'huissier produit établit l'existence de l'empiétement allégué

* que la créance dont se prévaut M. B, si tant est qu'elle ait existé, est aujourd'hui largement prescrite

* que Mme PL n'a jamais entendu céder une parcelle de terrain à M. B, que cette cession aurait nécessairement fait l'objet d'un acte authentique.

Aux termes de ses conclusions déposées par voie électronique le 9 juillet 2014 **M. B** demande à la cour de :

- confirmer le jugement

- constater que Mme PL ne démontre ni intérêt ni qualité à agir

- constater que la copropriété est dénuée de tout syndic

- constater l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires non autorisée par une assemblée générale

- y ajoutant,

* condamner solidairement Mme PL, la SCI PL et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... à lui payer la somme de 3000 € à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive

* condamner solidairement Mme PL, la SCI PL et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... à lui payer la somme de 2500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

* les condamner solidairement aux dépens de l'instance

- pour le surplus, vu l'article 541 du code de procédure civile, dans l'hypothèse où il serait statué sur les demandes de Mme PL, de la SCI PL et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ...

* constater qu'un accord est intervenu pour la cession à titre gratuit de la bande de terrain litigieuse

* constater qu'il justifie de l'acquisition par prescription du droit de déverser ses eaux pluviales sur le fonds du syndicat des copropriétaires

* donner acte à Mme PL, à la SCI PL et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... de leur demande de suppression du chéneau qui ne présente pourtant, pour ce qui les concerne, qu'avantages

* statuer ce que de droit sur l'enlèvement du chéneau, étant toutefois souligné qu'il est bénéficiaire

d'une servitude d'écoulement des eaux sur la propriété du syndicat des copropriétaires

* constater que Mme PL, la SCI PL et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... ne justifient pas de la création d'une vue droite laquelle préexistait

* constater que Mme PL, la SCI PL et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... ne justifient pas que les vues obliques auraient été créées en violation des articles 678, 679 et 680 du code civil

* débouter Mme PL, la SCI PL et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... de toutes leurs demandes.

Il expose :

- qu'il a réalisé au cours de l'automne 1983 des travaux pour le compte de Mme PL et qu'afin de solder les factures afférentes à ceux-ci les époux P ont décidé de lui abandonner à titre gratuit une bande de terrain d'environ 4 m de large et d'une dizaine de mètres de long faisant partie de la parcelle 349 afin de lui permettre de disposer d'un petit jardin

- que fort de cet accord verbal il a entrepris d'importants travaux, a fait édifier sur cette bande de terrain, entre 1984 et 1987, un mur de clôture et a fait réaliser des travaux d'aménagement et de terrassement ainsi que la mise en place d'un barbecue maçonné

- que c'est 25 ans plus tard qu'il s'est vu adresser une mise en demeure visant à voir restituer la jouissance de la parcelle litigieuse, faire procéder à la destruction du mur et voir supprimer une vue droite.

Il fait valoir :

* sur le défaut de qualité et d'intérêt de Mme PL à agir

- que cette dernière est copropriétaire avec la SCI PL des parcelles AC 349 et AC 358

- que si un copropriétaire exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, il doit en informer le syndic et l'attirer en la cause lorsqu'il exerce l'action syndicale au lieu et place du syndicat de copropriété défaillant, ce dont il n'est pas justifié en l'espèce

- que Mme PL ne justifie pas de sa qualité de syndic et qu'en outre le syndicat des copropriétaires n'a pas été autorisé, en l'espèce, à agir en justice

* sur le fond

- que la version désormais soutenue par Mme PL s'agissant de la propriété de la bande de terrain est totalement incompatible avec la réalité des faits

- que l'évacuation des eaux de pluie depuis son toit existe depuis plus de 30 ans et qu'il a acquis cette servitude par la possession trentenaire

- s'agissant de la vue droite que les ouvertures faites sur son fond existent depuis un temps immémorial et que l'assignation a été délivrée plus de 30 ans après qu'il est devenu propriétaire

- s'agissant des vues obliques que les appelants ne démontrent pas que la distance entre le parement

extérieur du mur où l'ouverture se fait jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés est inférieure à 60 cm.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 janvier 2015 et l'affaire, fixée à l'audience du 21 mai 2015, a été mise en délibéré à ce jour.

SUR CE LA COUR

- Sur la recevabilité

L'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose :

'Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut néanmoins agir, conjointement avec plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.'

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic'.

L'article 51 du décret du 17 mars 1967 précise : *'Copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1935, exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, est adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception'.*

Il résulte de ces textes que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes et peut agir personnellement à cette fin sans avoir à mettre en cause le syndicat des copropriétaires, contrairement à ce que soutient M. B.

Le tribunal a prononcé l'irrecevabilité des demandes de Mme PL en application des dispositions susvisées au motif qu'elle ne justifiait pas avoir fait délivrer copie de son assignation au syndic de la copropriété.

Mais aucun texte n'indique que l'information du syndic au cas où un copropriétaire exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot est prescrite à peine d'irrecevabilité de la demande.

La demande de Mme PL, agissant personnellement, doit donc être déclarée recevable et le jugement sera réformé sur ce point.

En tout état de cause le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... intervient volontairement à l'instance.

Le premier juge a déclaré son intervention irrecevable au motif qu'il n'était pas valablement représenté par Mme PL qui ne justifiait pas de sa qualité de syndic. M. B soulève également devant la cour l'absence d'autorisation du syndic à l'effet d'agir en justice.

Mais les appelants produisent devant la cour le procès-verbal d'assemblée générale de la copropriété ... en date du 15 octobre 2014 dont il ressort qu'a été adoptée une résolution nommant Mme PL en qualité de syndic de l'immeuble ... et la mandatant *'à l'effet d'ester en justice dans le cadre de la procédure l'opposant à Monsieur B dans le cadre de laquelle un jugement a déjà été rendu par le tribunal d'instance de Lyon le 26 septembre*

2013".

M. B, qui n'a pas déposé de nouvelles écritures postérieurement à la communication de cette pièce, ne conteste pas la régularité de ce procès-verbal d'assemblée générale.

Il s'en déduit que Mme PL justifie de la régularisation de la procédure à hauteur d'appel en ce qu'elle est désignée en qualité de syndic de la copropriété ... et autorisée en cette qualité à agir au nom du syndicat dans le cadre de la présente procédure.

De même M. B ne conteste pas les déclarations de Mme PL aux termes desquelles elle est habilitée à représenter la SCI PL en sa qualité de seule associée de cette dernière, son époux étant décédé.

Les interventions volontaires de la SCI PL et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... doivent donc être déclarées recevables devant la cour.

L'intimé, qui succombe, sera débouté de ses demandes de dommages et intérêts et en application de l'article 700 du code de procédure civile.

- Sur le fond

- sur la destruction du mur et du barbecue maçonné

Il résulte de l'article 555 du code civil que lorsque des plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier sur un fonds, le propriétaire de celui-ci a le droit, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Dans ce cas la suppression est exécutée aux frais du tiers sans aucune indemnité pour lui. Il peut en outre être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

M. B ne conteste pas avoir effectué des constructions sur une bande de terrain appartenant à la copropriété voisine. Il prétend toutefois que celle-ci lui a été cédée à titre gracieux par les 'consorts' PL afin de compenser des travaux qu'il avait réalisés pour leur compte et qui n'avaient pas été intégralement payés.

Les appelants contestent cette version, Mme PL indiquant qu'elle s'est contentée de mettre provisoirement à la disposition de son voisin, à titre gracieux et provisoire, une petite parcelle de terrain d'environ 4 m de large et d'une dizaine de mètres de long, faisant partie de la parcelle n° 349.

Hormis la circonstance que les 'consorts' PL n'avaient aucune qualité pour céder une parcelle de terrain appartenant à la copropriété, il convient de relever que M. B ne fournit aucune preuve de la cession alléguée qui n'a jamais fait l'objet d'aucun acte translatif de propriété.

Les appelants sont donc bien fondés à solliciter que soit ordonnée la destruction, par M. B, du mur et du barbecue maçonné implantés sur la parcelle n° 349 appartenant à la copropriété de l'immeuble ..., ainsi que la libération de tout objet se trouvant sur cette parcelle, et ce sous astreinte de 50 € par jour de retard commençant à courir à compter de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent arrêt.

- sur l'enlèvement du chéneau et la suppression de tout déversement des eaux pluviales

Il ressort du procès-verbal de constat d'huissier dressé le 21 avril 2010 à la requête de Mme

PL qu'un chéneau et une descente de chéneau formant coude au centre de celle-ci, qui ne continue d'ailleurs pas sa course jusqu'au sol mais s'arrête juste au niveau du coude, sont implantés en limite du terrain de la copropriété et se déversent depuis le toit d'une dépendance appartenant à M. B sur celui-ci.

M. B n'apporte aucune preuve de l'acquisition de la servitude de déversement des eaux pluviales par prescription trentenaire qu'il invoque.

En outre l'article 681 du code civil dispose que tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique et qu'il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Il y a lieu en conséquence d'ordonner non pas l'enlèvement du chéneau, mais la suppression du déversement des eaux pluviales en provenance du toit de M. B sur le fonds de la copropriété de l'immeuble Le Roche sous les mêmes conditions d'astreinte que celles ci-dessus fixées.

- sur les vues droites

Les appelants reprochent à M. B d'avoir effectué l'ouverture d'une porte fenêtre au rez-de-chaussée de son habitation donnant directement sur leur parcelle et d'avoir à l'occasion de travaux récents de rénovation agrandi cette porte fenêtre en la transformant en véritable baie.

L'intimé ne conteste pas l'existence de cette ouverture mais prétend, sans pourtant en rapporter la preuve, avoir acquis une servitude de vue par prescription trentenaire.

Il ne résulte toutefois d'aucune pièce produite par les appelants que l'ouverture en cause, située au rez de chaussée de l'immeuble appartenant à M. B et apparemment derrière un mur, crée une vue droite sur leur fonds. Ils seront donc déboutés de leur demande à ce titre.

- sur les vues obliques

Les appelants reprochent également à M. B d'avoir effectué l'ouverture de deux fenêtres au premier étage de sa maison, créant ainsi deux vues obliques sur leur propriété.

L'intimé ne conteste pas l'existence de ces ouvertures mais soutient à bon droit que Mme PL, la SCI PL et le syndicat des copropriétaires ne démontrent pas que les distances fixées par les articles 678, 679 et 680 du code civil ne sont pas en l'espèce respectées.

La demande formulée à ce titre doit donc être également rejetée.

- sur la demande de dommages et intérêts

Les appelants justifient par les pièces produites aux débats que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 21 juillet 2010 rédigée par son avocat Mme PL a demandé à M. B de lui restituer la jouissance de la bande de terrain qu'elle avait mise gracieusement et à titre provisoire à sa disposition.

La résistance opposée par l'intimé à cette demande, pourtant légitime, a causé à Mme PL, à la SCI PL et au syndicat des copropriétaires un préjudice qu'il convient d'indemniser en leur allouant la somme de 3000 €.

- sur la demande reconventionnelle

Il convient de constater que les appelants, qui sollicitent la réformation du jugement en toutes ses dispositions, ne développent aucun moyen susceptible de remettre en cause celles relatives à la condamnation de Mme PL à procéder à ses frais à l'enlèvement du compteur d'eau et de tout réseau permettant l'alimentation en eau de son fonds, situés sur la propriété de M. B dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement.

La décision déferée, qui est justifiée, sera donc confirmée sur ce point.

- sur les autres demandes

Il y a lieu de condamner M. B, partie perdante, à payer aux appelants la somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et de le condamner aux dépens.

Le pourvoi n'étant pas suspensif, la demande tendant à assortir l'arrêt de l'exécution provisoire est sans objet.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, STATUANT PUBLIQUEMENT ET CONTRADICTOIREMENT

Réforme le jugement déferé sauf en ce qu'il a condamné Mme PL à procéder à ses frais à l'enlèvement du compteur d'eau et de tout réseau permettant l'alimentation en eau de son fonds, situés sur la propriété de M. B, dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement.

Le confirme sur ce point.

Statuant à nouveau des chefs réformés,

Déclare recevables les interventions de la SCI PL et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble

Déclare recevable l'action engagée par Mme PL à titre personnel.

Ordonne la destruction, par M. B, du mur et du barbecue maçonné implantés sur la parcelle n° 349 appartenant à la copropriété de l'immeuble ..., ainsi que la libération de tout objet se trouvant sur celle-ci, et ce sous astreinte de 50 € par jour de retard commençant à courir à compter de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent arrêt.

Ordonne la suppression du déversement des eaux pluviales en provenance du toit de M. B sur le fonds de la copropriété de l'immeuble Le Roche sous astreinte de 50 € par jour de retard commençant à courir à compter de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent arrêt.

Condamne M. B à payer à Mme PL, à la SCI PL et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... la somme de 3000 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive.

Condamne M. B à payer à Mme PL, à la SCI PL et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... la somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Rejette toutes les autres demandes.

Condamne M. B aux dépens de première instance et d'appel, avec application pour ceux d'appel des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT