

R.G : 14/00216

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Référé

du 16 décembre 2013

RG : 2013/02607

SCOP M..

C/

D..

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 19 MAI 2015

APPELANTE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble M..

INTIME :

M. T.. D..

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **01 Décembre 2014**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **17 Mars 2015**

Date de mise à disposition : **19 Mai 2015**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFASNE, conseiller
- Catherine ZAGALA, conseiller

assistés pendant les débats de Marine DELPHIN-POULAT, greffier

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

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 Pascal VENCENT, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

L'immeuble 'M..' sis 54, rue S.. - D.. (Rhône) fonctionne sous le régime de la copropriété.

Monsieur T.. D.. est copropriétaire non occupant au sein de la résidence d'un appartement situé au 5ème étage.

Le syndic de la copropriété lui fait le reproche d'avoir procédé, sans décision préalable de la copropriété, au remplacement de deux fenêtres et de deux portes fenêtres par des modèles différents de ceux prévalant dans l'immeuble. Il aurait ce faisant violé le règlement de copropriété et porté une atteinte patente à l'harmonie extérieure de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires a donc attiré monsieur T.. D.. devant le juge des référés du tribunal de grande instance de LYON à l'effet de voir ordonner à ce copropriétaire de mettre en conformité les menuiseries de ses fenêtres afin de respecter le même modèle et le même coloris que l'ensemble de l'immeuble, soit un coloris gris clair - RAL 7035, ce sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la décision à intervenir.

Par ordonnance en date du 16 décembre 2013, ce magistrat a pourtant considéré qu'il n'y avait pas lieu à référé et a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande, en le condamnant aux dépens.

Il était ainsi dit et jugé au provisoire que les portes et fenêtres litigieux, parties privatives, présentaient les mêmes formes et aspects que les autres fenêtres mises en place par la copropriété, qu'il n'était pas démontré qu'une délibération de l'assemblée générale ait arrêté un coloris précis pour la peinture des fenêtres.

La copropriété, par la voie de son syndic, a relevé appel de la décision dont elle demande totale réformation.

Celle-ci persiste à demander à la cour d'ordonner à monsieur T.. D.. de mettre en conformité les menuiseries de ses fenêtres afin de respecter le même modèle et le même coloris que l'ensemble de l'immeuble, soit un coloris gris clair - RAL 7035, ce sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la décision à intervenir et de condamner le même à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens d'instance.

Il est ainsi soutenu que l'initiative prise par monsieur D.. d'installer des fenêtres de couleur blanche et ouvrantes, alors que celles des autres copropriétaires sont grises et coulissantes, constitue une atteinte substantielle à l'aspect extérieur de l'immeuble alors que le règlement de la copropriété imposait, en amont, que l'assemblée générale des copropriétaires se prononce ; que faute d'autorisation préalable de la copropriété, il serait nécessaire que monsieur D.. procède à une remise en état urgente alors même qu'il aurait fait l'objet d'un rappel à l'ordre préalable suivi d'une mise en demeure d'avoir à se conformer à ces exigences.

Le constat d'huissier versé à cette occasion aurait permis de vérifier que l'appartement du contrevenant est doté de deux portes fenêtres et d'une fenêtre d'un type différent de celui équipant l'immeuble avec des menuiseries de couleur blanche, au lieu d'être de couleur argent satiné, paraissant être en P.V.C. ; qu'en outre, la fenêtre n'est pas coulissante mais oscillo-battante.

Au reste, monsieur D.. aurait reconnu la situation irrégulière de ses fenêtres et portes et en s'engageant à peindre les menuiseries de la couleur référencée RAL 7035 avant la fin du mois de mai 2013, engagement qu'il n'aurait pas respecté.

Certes, le règlement de cette copropriété dirait bien que les copropriétaires doivent entretenir personnellement les fenêtres mais leur réfection, qui est d'un degré supérieur au simple entretien, impliquerait une opération générale du syndicat et non une action individuelle des copropriétaires, et cela afin de respecter l'aspect extérieur et l'harmonie de l'immeuble.

Peu importerait dans ces conditions l'absence de résolution de l'assemblée générale des copropriétaires sur ce point, le seul fait que les fenêtres aient été remplacées par des éléments différents de ceux existants suffisant à caractériser l'atteinte à l'harmonie, cause en elle-même d'un trouble manifestement illicite donnant compétence pour statuer au juge des référés.

A l'opposé, monsieur D.. demande à la cour de confirmer la décision déferée en reconnaissant qu'il n'a pas enfreint ni le règlement de copropriété ni une quelconque décision d'assemblée générale concernant la pose des ouvrants dans son appartement, que les ouvrants posés dans l'appartement ne sont pas de nature à porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble, que la demande tendant à le voir condamner, sous astreinte de 150 € par jour de retard, à se mettre en conformité concernant les menuiseries et fenêtres avec l'ensemble de l'immeuble est non fondée.

Il est demandé de condamner le syndicat des des copropriétaires de l'immeuble 'M..' à payer à monsieur D.. une somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre prise en charge des entiers dépens.

SUR QUOI LA COUR

En procédant à l'entretien, pouvant aller jusqu'au remplacement des différents ouvrants de son logement sur l'extérieur, monsieur D.. n'a fait que respecter son obligation de copropriétaire d'entretenir, voire de remplacer les portes et fenêtres de son appartement.

Certes, avant d'entreprendre des travaux d'ampleur comme le changement d'huissieries, il eut été préférable d'attendre une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple comme prévu au règlement de copropriété.

Mais si une telle initiative n'est pas prise dans ce cadre par l'ensemble des copropriétaires, on ne peut reprocher à l'un d'entre eux de procéder à un changement ponctuel justifié par toutes sortes de considérations : usure prématurée de l'existant, lutte contre les déperditions de chaleur ou le bruit, économies d'énergie, etc...

Dans ce cas, il est simplement demandé au copropriétaire concerné de respecter l'aspect général de la copropriété non autrement caractérisé. En tout état de cause, c'est sans droit avéré que la copropriété invoque une prétendue teinte standard imposée type RAL alors qu'aucun document opposable à monsieur D.. n'en fait état.

Les éléments photographiques versés par les parties démontrent que monsieur D.. n'est pas le premier copropriétaire à avoir pris des initiatives en la matière, chacun s'employant avec plus ou moins de bonheur à respecter cet aspect général d'immeuble collectif des années 70, les travaux effectués par monsieur D.. ne jurant pas particulièrement avec les autres ouvertures par l'aspect blanc, propre et net des huisseries mises en place.

Le fait que celles ci soient oscillo battantes et non coulissantes, comme il est prétendu que sont les autres, n'apparaît pas non plus porter atteinte de façon évidente à cet aspect général des choses. La cour note au contraire, sans qu'il soit nécessaire de rentrer dans les détails de ces portes et fenêtres quant à leur texture ou leur brillance, un respect global des formes et couleurs des autres ouvrants de ces façades qui se caractérisent par une extrême banalité d'aspect.

Dans ces conditions, aucune atteinte à une décision prise en assemblée générale des copropriétaires n'apparaît susceptible d'être reprochée à monsieur D.. quant à l'option prise par lui de procéder à ce changement de portes et fenêtres et plus généralement, les huisseries mises en place par lui n'apparaissent pas, à l'évidence, avoir nui à l'aspect général de l'immeuble et à l'harmonie des couleurs extérieures.

La décision de débouté prise par le premier juge doit donc être confirmée.

Il échet de faire bénéficier monsieur D.. des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile pour une somme de 1.500 €, outre prise en charge par la copropriété de l'ensemble des dépens.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance déferée,

Y ajoutant,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 'M..' à payer à monsieur D.. une somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre prise en charge des entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER LE PRESIDENT