COUR D'APPEL DE PARIS

19è chambre, section B

ARRET DU 8 FEVRIER 2001

(N° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 1999/17455
1999/21163

Décision dont appel : Jugement rendu le 08/06/1999 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de PARIS 8/1è Ch. RG n° : 1994/11920

Date ordonnance de clôture : 21 Décembre 2000

Nature de la décision : contradictoire

Décision : confirmation

APPELANTS :

Madame BARROIS France Marie Adrienne épouse SACUTO
née le 31.12.1950 à Vanves (92), nté frse, sans profession,

Monsieur SACUTO Marcel Victor
né le 9.11.1944 à Tunis (Tunisie), nté frse, médecin,

demeurant ensemble 1, Villa Frédéric Mistral 75015 Paris

S.C.I. CAMILLE
dont le siège est Résidence LE BEL ORMEAU, Bât.N1, avenue Jean Coste 13100 Aix en Provence, représentée par sa gérante Madame Simone PICARD, épouse DURAND, domicilié audit siège en cette qualité,

représentés par la SCP FISSELIER-CHILOUX-BOULAY, avoué
assistés de Maître PLANCON, avocat

INTIME :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 1/2/3/4 RUE FREDERIC MISTRAL ET 16 RUE FELIX FAURE 75015 Paris
représenté par son syndic le Cabinet VILLA SA, dont le siège est 71, rue de Provence 75009 Paris,

représenté par la SCP MENARD-SCELLE-MILLET, avoué
assisté de Maître BAUDOUIN, avocat

INTIMEES :

S.C.I. FREDERIC MISTRAL LECOURBE
société civile immobilière au capital de 10.000 F, dont le siège est 23, Quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt (92) RCS Nanterre n° D 343 535 175, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

SOCIETE SETREBA IMMOBILIER anciennement dénommée C.E.F.F.I.M. S.A.R.L.
SARL au capaital de 1.000.000 F, dont le siège est 117/119 avenue Victor Hygo à Boulogne-Billancourt (92), RCS Nanterre n° B 335 120 705, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

représentées par la SCP HARDOUIN, avoué
assistées de Maître PREVOT-LEYGONIE, avocat (Cab. ROSENFELD)

INTIMEE :

S.A. I.D. GESTION IMMOBILIERE DADRIER GESTION
dont le siège est 3, rue Charles de Gaulle à Orsay 91400, BP 107 prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

représentée par la SCP GIBOU-PIGNOT-GRAPPOTTE-BENETREAU, avoué
assistée de Maître BRANE, avocat qui a fait déposer son dossier

INTIME :

MAITRE BOUVET Gérard
notaire associé de la SCP BOUVET-ALLIX-EGRET-BRUGEROLLE, 16, Place de la République 75010 Paris,

représenté par la SCP ARNAUDY-BAECHLIN, avoué
assisté de Maître REGNAULT, avocat (SCP KUHN)

INTIMEE :

C.E.F.F.I.M. S.A. CIE D'ETUDES FINANCIERES FONCIERES ET IMMOBILIERES-rcs B 353 081 813
160 rue Billancourt 92100 Boulogne-Billancourt
non comparante

COMPOSITION DE LA COUR:
lors des débats et du délibéré,

Président: Monsieur PALOQUE
Conseiller: Monsieur FROMENT
Conseiller: Madame JACOMET,

DEBATS:
à l'audience publique du 21 décembre 2000

GREFFIER:
lors des débats et du prononcé de l'arrêt
Madame MONTAGNE

ARRET:
Contradictoire-prononcé publiquement en l'empêchement du Président, par Monsieur FROMENT, Conseiller le plus ancien ayant délibéré, lequel a signé la minute avec Madame MONTAGNE, Greffier.

La SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE, ayant pour gérant la SARL CEFFIM, devenue SETREBA, a entrepris, à la suite de l'obtention d'un permis de construire le 2 septembre 1987, l'édification d'un immeuble de plusieurs étages sur deux niveaux de sous-sol, à usage d'habitation d'activités commerciales en rez-de-chaussée et de garages et caves. La vente par lots devait s'effectuer en l'état futur d'achèvement.

La société maître d'ouvrage a fait établir, le 30 juin 1988, un règlement de copropriété provisoire, avec état descriptif de division et cahier des charges de vente. Elle a, en cours de construction procédé à diverses modifications de l'état descriptif.

Les époux SACUTO ont acquis divers lots de copropriété le 8 mars 1989 et la SCI CAMILLE a, le 16 mars 1989, acquis, pour sa part, divers lots, également.

Après achèvement, les lots ont été livrés aux acquéreurs entre les mois de janvier et de juin 1990.

Par acte du 15 avril 1994, les époux SACUTO et la SCI CAMILLE ont fait assigner la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE, la Société CEFFIM, sa gérante, la Société ID GESTION, syndic de la copropriété et Me BOUVET, notaire pour entendre prononcer l'annulation de l'ensemble des actes modificatifs postérieurs à l'établissement du règlement de copropriété initial, et d'entendre condamner le maître d'ouvrage à déposer, sous astreinte, un permis de construire conforme en vue de l'obtention du certificat de conformité. Les demandeurs sollicitaient aussi du tribunal qu'il ordonne la rédaction d'un nouveau règlement de copropriété et d'un nouvel état descriptif de division.

Par jugement du 8 juin 1999, le Tribunal de Grande Instance de Paris a débouté les époux SACUTO et la SCI CAMILLE de l'ensemble de leurs demandes et les a condamnés à payer, sur le fondement de l'article 700 du NCPC, la somme de 20.000 F à la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE et à la Société SETREBA, celle de 7.000 F à la Société ID GESTION et celle de 8.000 F au Syndicat des Copropriétaires ainsi qu'à Maître BOUVET.

Par actes des 28 juillet 1999 et 18 octobre 1999, les époux SACUTO et la SCI CAMILLE ont relevé appel de cette décision.

Vu les conclusions:
- des époux SACUTO et de la SCI CAMILLE du 13 décembre 2000;
- de la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE et de la Société SETREBA du 13 décembre 2000;
- du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 1,2,3 et 4, rue Frédéric Mistral, du 9 novembre 2000;
- de Maître BOUVET, du 8 novembre 2000;
- de la Société ID GESTION, du 7 novembre 2000.

L'ordonnance de clôture est du 21 décembre 2000.

XXXXXXX

MOTIFS:

Considérant que les époux SACUTO et la SCI CAMILLE appelants ont notifié à leurs adversaires des conclusions le 21 décembre 2000, jour du prononcé de l'ordonnance de clôture, faisant ainsi obstacle à la possibilité pour les intimés d'en prendre utilement connaissance et d'y répondre; qu'en application de l'article 16 du NCPC ces écritures doivent être écartées des débats, seules les conclusions notifiées le 13 décembre 2000 devant être retenues;

1-**<u>Les demandes de la SCI CAMILLE relatives à la nature du bien acquis de la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE</u>**:

Considérant que la SCI CAMILLE soutient que la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE " s'est engagée sans équivoque et à travers les relations contractuelles à délivrer à la future SCI CAMILLE un local à usage professionnel afin qu'elle puisse le donner à bail au Dr DURAND", alors qu'elle n'aurait livré qu'un appartement;

Considérant que, selon contrat de réservation du 14 décembre 1988, la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE a réservé aux époux DURAND (associés de la SCI CAMILLE) un appartement et une cave dont le plan est annexé à l'acte; que, par acte authentique du 16 mars 1989, la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURE a vendu à la SCI CAMILLE, en état futur d'achèvement " un appartement de deux pièces type 2P6 comprenant une entrée avec placard, séjour avec kitchenette, chambre avec placard, WC, salle de bains et une cave";

Considérant que la SCI CAMILLE soutient que c'est par une erreur purement matérielle que le notaire rédacteur de l'acte authentique aurait mentionné dans la désignation des biens vendus un appartement au lieu d'un local à usage professionnel, l'ensemble des circonstances de fait qui ont entouré la vente militant, selon la SCI CAMILLE, en faveur de cette interprétation, tandis que la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE affirme que c'est bien un appartement qu'elle a vendu à la SCI CAMILLE comme en font foi tant l'acte de réservation que l'acte authentique, et ce, conformément à la désignation figurant au règlement de copropriété et à l'état de description de l'immeuble;

Considérant que les circonstances décrites par la SCI CAMILLE selon lesquelles le local acheté par ses soins devait servir de cabinet au Dr DURAND ne sont nullement incompatibles avec l'achat d'un appartement dont l'affectation à usage de cabinet médical est, ensuite donnée; qu'en effet, si l'article L 631-7 du code de la construction dispose que les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage, il prévoit, également, la possibilité de dérogations par autorisation administrative ces dérogations et autorisations étant accordées à titre personnel, ce dont a, d'ailleurs, bénéficié le Dr DURAND qui, depuis l'occupation des locaux dont s'agit, exerce réguièrement sa profession;

Considérant qu'il n'est démontré aucune erreur matérielle qu'aurait pu commettre le notaire, étant observé que le contenu de l'acte authentique du 16 mars 1989 a été lu aux parties, préalablement à leurs signatures, et que les représentants de la SCI CAMILLE qui ont entendu la désignation du bien acquis par cette dernière n'ont fait aucune objection lors de l'énoncé de cette désignation;

Considérant que la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE affirme que les actes signés par la SCI CAMILLE constituent la loi des parties, étant précisé qu'il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes; qu'il convient de confirmer, à cet égard la décision des premiers juges et de débouter la SCI CAMILLE de ce chef de demande, aucune obligation qui ne résulterait pas du contrat de vente ne pouvant être mise à la charge de la société venderesse, comme celle d'obtenir un permis de construire modificatif tendant à modifier la destination des locaux vendus à la SCI CAMILLE;

2-**Les modificatifs au règlement de copropriété**:

Considérant que la SCI CAMILLE et les époux SACUTO entendent obtenir réformation du jugement entrepris qui les a déboutés de leurs demandes tendant à voir prononcer l'annulation des modificatifs suivants apportés au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division:
- modificatif du 16 février 1989;
- modificatif du 21 avril 1989;
- modificatif du 27 novembre 1989 portant rectificatif du modificatif du 21 avril 1989;
- modificatif des 18 décembre 1989 et 28 décembre 1989;

Considérant que les appelants soutiennent que la date de constitution du Syndicat des Copropriétaires est celle à laquelle le premier lot a été vendu, soit, en l'espèce, le 22 juillet 1988, puisque, dès cet instant, deux copropriétaires existent, le vendeur et le premier acquéreur, ce qui entraine, immédiatement, l'application du statut de la copropriété; que la SCI venderesse aurait dû, selon eux, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires;

Considérant, cependant, que l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le régime de la copropriété s'applique notamment à tout "immeuble bati"; que l'exigence que l'immeuble soit bati résulte d'une volonté du législateur, ainsi qu'en fait foi la lecture des travaux préparatoires, qui ont exclu de leurs prévisions tout ce qui a trait à la construction de l'immeuble; qu'en effet, la période de construction a ses exigences propres et, en particulier, les dépenses qu'elle occasionne ne peuvent être traitées comme des charges de copropriété;

Considérant, cependant, que l'application du statut de la copropriété ne peut dépendre de la notion de réception prévue dans le cadre de la responsabilité des constructeurs; que l'immeuble peut être considéré comme bati dès lors qu'il est, pour partie habitable; qu'il convient, dès cet instant d'en organiser l'usage et la gestion par la mise en place du régime de la copropriété qui en donne les moyens; qu'en l'espèce, les premiers lots ont été livrés en

janvier 1990 en sorte que le statut de la copropriété a commencé à s'appliquer à cette date; que toutes les modifications dont l'annulation est sollicitée sont antérieures à cette date;

Considérant que dès la première assemblée générale des copropriétaires, la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE a sollicité de ces derniers la ratification des modificatifs litigieux; que le 14 février 1990, l'assemblée générale, sous la présidence de Mme SACUTO qui a signé le procès-verbal sans émettre de réserve, a adopté la résolution n°9 en ces termes: "L'assemblée générale prend acte des différents modificatifs au règlement de copropriété qui sont intervenus les 10 octobre 1988, 16 février 1989, 21 avril 1989, 18 décembre 1989, 28 décembre 1989 et les ratifie."; qu'il n'est indiqué aucun opposant ni aucun abstentionniste à cette résolution qui doit être considérée comme ayant été adoptée à l'unanimité même si ce terme n'a pas été utilisé; qu'il est précisé dans la même résolution que des précisions avaient été données concernant les modificatifs et que " ces précisions ne soulèvent aucune critique de la part de l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés." ce qui conforte l'affirmation selon laquelle la résolution a été adoptée à l'unanimité; que cette résolution est devenue définitive et s'impose, en conséquence, aux appelants;

Considérant que les appelants soutiennent que l'absence d'accord de l'assemblée générale des copropriétaires résulte du contenu de la 11ème résolution de l'assemblée générale du 12 février 1991 qui selon eux a été adoptée: "l'assemblée générale conteste le bien fondé des modificatifs proposés à l'assemblée générale du 14 février 1990 et non votés....elle décide d'en suspendre toute application et de faire procéder à une étude sur cette affaire difficile...."; que, cependant, contrairement aux affirmations des appelants, cette résolution n'a pas été adoptée par les copropriétaires; qu'en effet il est précisé "in fine " de la résolution: " Après discussion sur ces sujets, l'assemblée décide de reporter l'étude de ces résolutions jusqu'à ce que le syndic et le conseil syndical puissent faire une proposition. Cette proposition est acceptée à l'unanimité. " qu'il n'est pas justifié qu'ultérieurement, ait été remise en cause l'adoption faite par l'assemblée générale le 14 février 1990 qui est donc définitive;

Considérant qu'il convient de confirmer le jugement entrepris et de condamner les appelants aux dépens; qu'il serait, par ailleurs, inéquitable de laisser à la charge des intimés les frais non compris dans les dépens qu'il ont dû exposer; que les appelants devront leur payer à chacun la somme de 10.000 F au titre de l'article 700 du NCPC, à l'exception de la Société ID GESTION à qui ils devront verser la somme de 8.000 F;

Considérant que la procédure engagée par les appelants n'a pas dégénéré en abus de droit en sorte que les demandes en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive formées contre eux doivent être rejetées;

PAR CES MOTIFS,

La Cour reçoit, en la forme, l'appel des époux SACUTO et de la SCI CAMILLE;

Au fond,

CONFIRME le jugement entrepris;

Déboute les parties de leurs demandes en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive;

Condamne les époux SACUTO et la SCI CAMILLE in solidum à payer, au titre de l'article 700, la somme de 10.000 F au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 1,2,3,4 rue Frédéric Mistral et 16, rue Félix Faure, à la SCI FREDERIC MISTRAL LECOURBE conjointement avec la Société SETREBA, à Me BOUVET, et la somme de 8.000 F à la Société ID GESTION;

Condamne les époux SACUTO et la SCI CAMILLE in solidum aux dépens, avec droit de recouvrement direct au profit des avoués concernés en application de l'article 699 du NCPC.

Le Greffier Le Président