

Tribunal judiciaire de Nanterre, 1^{er} février 2021, n° 17/06746

Sur la décision

Référence :TJ Nanterre, 1er févr. 2021, n° 17/06746

Juridiction :Tribunal judiciaire de Nanterre

Numéro(s) : 17/06746

Sur les personnes

Avocat(s) :Antoine CHRISTIN, Didier SITBON, Vladimir ROSTAN D'ANCEZUNE

Cabinet(s) :SELARL VLADIMIR ROSTAN D'ANCEZUNE

Parties :

Société FONCIA AGENCE CENTRALE 47-49 av. Edouard Vaillant AFFAIRE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT Philippe TIXIER

Texte intégral

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

□ DEMANDEURS PÔLE CIVIL Monsieur D X 8^e chambre [...] LE représenté par Maître Antoine CHRISTIN de la SELARL SALMON ET 01 Février 2021 CHRISTIN ASSOCIES, avocats au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720 N° RG 17/06746 - N° Madame K L M épouse X P o r t a l i s 15 rue de Sèvres DB3R-W-B7B-S7SJ 92100 BOULOGNE BILLANCOURT N° Minute : représentée par Maître Antoine CHRISTIN de la SELARL SALMON ET CHRISTIN ASSOCIES, avocats au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720

DEFENDERESSES

Société FONCIA AGENCE CENTRALE 47-49 av. Edouard Vaillant AFFAIRE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT D X, K représentée par M^e Didier SITBON, avocat au barreau de PARIS, L M vestiaire : C2472 épouse X Madame E Y C/ [...] Société FONCIA A G E N C E représentée par Maître F G D'ANCEZUNE de la CENTRALE, E SELEURL SELARL F G D'ANCEZUNE, avocats au Y barreau de PARIS, vestiaire : K 171

L'affaire a été débattue le 08 Décembre 2020 en audience publique devant le tribunal composé de :

Eric JOLY, Vice-Président Copies délivrées le :
Matthieu DANGLA, Vice-Président Odile CRIQ, Vice-Président qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : Maeva SARSIAT, Greffier.

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision Contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

1

Monsieur D X et Madame K N épouse X sont propriétaires des lots [...], 77, 88, 114 et 168 dans un immeuble sis [...]. Le lot 168 est un appartement en duplex.

Par arrêt du 7 novembre 2016, la cour d'appel a confirmé le jugement quant à la séparation des 2 terrasses et d'usage du palier du 10^{ème} étage, et a condamné Monsieur et Madame X : «à remettre en état d'origine la terrasse du lot 168 et à procéder à la démolition de la véranda ce sous astreinte de 50 € par jour de retard passé le délai de 3 mois suivant la signification du présent arrêt».

Par acte du 22/06/2017, Monsieur D X et Madame K N épouse X ont fait assigner la société FONCIA AGENCE CENTRALE et Madame E Y et demandent de voir:

CONSTATER DIRE ET Z que par leurs carences, leurs oublis, et leurs mensonges conjugués et répétés, la société FONCIA, considérée personnellement dans le cadre de l'exercice de son mandat de syndic, et Madame Y ont conduit le syndicat des copropriétaires à décider d'engager contre les époux X une action en justice frappée de prescription tendant à la démolition de leur véranda, en entretenant la croyance qu'aucune véranda n'existait dès l'origine et que la véranda actuelle avait été construite sans autorisation sur des parties communes.

DIRE ET Z que sans ces fautes, les époux X n'auraient donc jamais été condamnés à démolir leur véranda

sous astreinte.

DIRE ET Z que cette démolition a entraîné une perte de valeur du bien indemnisée par l'allocation de la somme de 90 000 € ainsi qu'un préjudice moral, indemnisé par l'allocation de la somme de 12 000 €

Ils demandent encore la condamnation des défendeurs au paiement de la somme de 8 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de leurs demandes, Monsieur et Madame X font valoir la commission par Madame Y de fautes dans l'exécution de son mandat de présidente du conseil syndical et notamment une fausse information portant sur l'installation de la véranda sur une partie commune.

Par conclusions signifiées par RPVA le 02 /10/2019, la société FONCIA AGENCE CENTRALE demande de voir :

A titre principal :

— Dire et Z les époux X irrecevables à agir à l'encontre de la SAS FONCIA AGENCE CENTRALE en raison de l'autorité de chose jugée attachée à l'arrêt rendu le 7 novembre 2016 par la Cour d'appel de Versailles.

— Dire et Z, en tout état de cause, les époux X irrecevables, par le truchement d'une action en responsabilité contre le syndic, à tenter de faire reconnaître, par équivalent (attribution de dommages intérêts pour suppression de la véranda), ce qu'ils ont échoué à faire reconnaître devant la Cour (maintien de la véranda), alors qu'ils se sont, au surplus, abstenus de toute défense devant la Cour et qu'ils n'ont pas formé de pourvoi en cassation contre la décision irrévocable de la Cour d'appel de Versailles.

A titre subsidiaire :- Dire et Z les époux X mal fondés à agir en responsabilité à l'encontre de la SAS FONCIA AGENCE CENTRALE, étant incapables de démontrer, cumulativement, une faute de cette dernière, un préjudice, mal fondé et injustifié tant dans son principe que dans son quantum, et un lien de causalité entre la prétendue faute et le prétendu préjudice.

2

A titre reconventionnel: - Condamner solidairement les époux X à payer à la SAS FONCIA AGENCE CENTRALE la somme de 15.000€ à titre de dommages intérêts.

Dans tous les cas: - Ordonner l'exécution provisoire. - Débouter les époux X de toutes leurs demandes, fins et conclusions. - Condamner solidairement les époux X à payer à la SAS FONCIA AGENCE CENTRALE la somme de 10.000€ au titre de l'article 700 du CPC.

Par conclusions signifiées par RPVA le 17 /11/2018, Madame E Y demande de voir:

— Dire et Z irrecevable l'action de Monsieur et Madame X à l'encontre de Madame Y celle-ci se heurtant à l'autorité de la chose jugée.

— Débouter Monsieur et Madame X de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de Madame Y celles-ci étant à l'évidence mal fondées,

— Condamner Monsieur et Madame X à une amende civile de 1 500 euros pour action abusive.

— Condamner Monsieur et Madame X à payer la somme de 10 000 euros à Madame Y à titre de dommages et intérêts pour action abusive.

Condamner Monsieur et Madame X à payer la somme de 5 000 euros à Madame Y au titre de l'article 700 du Code de procédure civile outre les entiers dépens dont distraction au profit de Maître F G d'ANCEZUNE conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

Par conclusions signifiées par RPVA le 11/07/2019, Monsieur et Madame X demandent sur le fondement des articles 1240 et 1241 du Code Civil de voir :

— CONSTATER DIRE ET Z que par leurs carences, leurs oublis, et leurs mensonges conjugués et répétés, la société FONCIA, considérée personnellement dans le cadre de l'exercice de son mandat de syndic, et Madame Y ont conduit le syndicat des copropriétaires à décider d'engager contre les époux X une action en justice frappée de prescription tendant à la démolition de leur véranda, en entretenant la croyance qu'aucune véranda n'existait dès l'origine et que la véranda actuelle avait été construite sans autorisation sur des parties communes.

— DIRE ET Z que sans ces fautes, les époux X n'auraient jamais eu à se défendre contre l'action du Syndicat et n'auraient donc jamais été condamnés à démolir leur véranda sous astreinte.

A titre subsidiaire sur ce point,

— DIRE ET Z qu'à tout le moins ces fautes ont entraîné pour les époux X une perte de chance de ne pas avoir de procès et donc de ne pas le perdre.

— DIRE ET Z que cette perte de chance représente un minimum de 90 % des enjeux.

En conséquence,

DIRE ET Z que la démolition de la véranda entraîne pour eux une perte substantielle de la valeur de leur bien et qu'ils ont subi par ailleurs un important préjudice moral.

En ce qui concerne la perte de valeur du bien,

SURSEOIR A STATUER sur le montant des dommages et intérêts dans l'attente de la décision définitive du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE parallèlement saisi d'une instance RG n° 17/12381.

3

A titre subsidiaire sur ce point, dans le cas où l'expertise ne serait pas ordonnée,

— ALLOUER aux époux X une somme de 145.000 € à titre de dommages et intérêts pour perte de valeur de leur bien ;

A titre encore plus subsidiaire sur ce point, dans le cas où le Tribunal s'estimerait insuffisamment informé,

— DESIGNER tel Expert qu'il plaira avec mission de se rendre sur place, de recueillir tous documents utiles à

l'exécution de sa mission, d'entendre tout sachant et notamment M. H I, architecte de l'immeuble ayant assisté à la visite sur place du 18 mai 2017 et de fournir au Tribunal tous éléments lui permettant d'apprécier la perte de valeur des biens privatifs de Monsieur et Madame X, résultant de la démolition de la véranda actuellement en place ;

— ALLOUER aux époux X une somme de 12.000 € à titre de dommages et intérêts pour leur préjudice moral.

A titre subsidiaire, dans le cas où le Tribunal ne retiendrait qu'une perte de chance à hauteur de 90 %,

— REDUIRE les dommages et intérêts à : $145.000 \text{ €} \times 90 \% = 130.500 \text{ €}$ pour la perte de valeur et $12.000 \text{ €} \times 90 \% = 10.800 \text{ €}$ pour le préjudice moral ;

Dans tous les cas,

— DIRE ET Z que la société FONCIA et Madame Y ont concouru indissociablement à la réalisation des préjudices.

— LES CONDAMNER IN SOLIDUM au paiement des sommes susdites. -LES CONDAMNER IN SOLIDUM à payer en outre aux époux X une somme de 10.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 03/09/2020.

L'affaire était renvoyée pour être plaidée à l'audience du 08/12/2020.

MOTIFS DE LA DECISION Il sera rappelé à titre liminaire que le tribunal n'est pas tenu de statuer sur les demandes de constatations qui ne sont pas hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques, il en est de même des « dire et Z » qui ne sont pas des prétentions mais des moyens.

Monsieur et Madame X rappellent que selon procès-verbal d'assemblée générale du 30 septembre 1991, Monsieur A, précédent propriétaire du lot 168, avait été explicitement autorisé :

— « à créer une véranda-jardin d'hiver sur la terrasse privative du 11^{ème} étage, ... »

Ils soulignent que cette résolution avait été votée à l'unanimité.

Ils exposent que l'inscription de la question de la suppression de la véranda à l'assemblée générale de 2013 serait due à une initiative de Madame Y, en tant que Présidente du conseil syndical, propriétaire depuis l'origine de la construction de l'immeuble en 1972.

Ils indiquent qu'elle connaît l'historique de la copropriété et qu'en sa qualité de Présidente du conseil syndical, elle aurait demandé au syndic, par une note qui lui était adressée comme elle le faisait chaque année pour préparer l'assemblée générale, d'inscrire cette question à l'ordre du jour.

Ils ajoutent que l'affirmation fautive de Madame Y suivant laquelle la véranda aurait été installée sur une partie commune sans autorisation, n'aurait manifestement pas été vérifiée par le syndic dans les archives du syndicat.

Sur la recevabilité de l'action de Monsieur et Madame X.

Madame Y et la société FONCIA AGENCE CENTRALE soulèvent l'irrecevabilité de l'action de Monsieur et Madame X au motif que celle-ci se heurterait à l'autorité de la chose jugée, en indiquant que la présente action serait irrecevable en raison de l'autorité de la chose jugée attachée à la décision rendue par la cour d'appel de Versailles le 7 novembre 2016.

Elles affirment qu'il y aurait identité de parties, d'objet et de cause entre l'action exercée par Monsieur et Madame X devant la Cour d'appel de Versailles et l'action intentée par eux-mêmes dans la présente instance.

L'article 122 du code de procédure civile dispose : « Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

L'article 1355 du code civil dispose : « L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

L'arrêt de la cour d'appel de Versailles le 7 novembre 2016 a été rendu entre Monsieur et Madame X et le syndicat des copropriétaires du [...]. La présente instance met en présence d'une part, Monsieur et Madame X demandeurs et d'autre part, la société FONCIA AGENCE CENTRALE et Madame E Y, défendeurs.

Madame Y prétend qu'en sa qualité de membre du syndicat des copropriétaires elle était une des parties représentées à l'instance d'appel par le syndicat des copropriétaires et qu'il y aurait donc identité de parties entre la décision rendue le 7 novembre 2016 par la Cour d'Appel de Versailles et l'action intentée par Monsieur et Madame X à l'encontre de Madame Y dans la présente instance.

Il y a lieu de constater que dans l'instance en appel, les parties en la personne des défendeurs ne sont pas les mêmes que dans la présente instance. Et si Madame Y, en qualité de copropriétaire est membre du syndicat des copropriétaires, elle ne peut exciper de cette appartenance pour faire valoir qu'il existerait une identité des parties dans les deux instances.

Le syndicat des copropriétaires intimé dans la procédure d'appel, constitué des différents copropriétaires, est une personne morale, soit une entité juridique distincte de ses membres.

Madame Y, personne physique, défenderesse à la présente instance est distincte du syndicat des copropriétaires.

La société FONCIA AGENCE CENTRALE, pour sa part, énonce qu'à travers la recherche de sa responsabilité «personnelle», les demandeurs chercheraient à remettre en cause, dans ses conséquences, un arrêt bénéficiant au syndicat des copropriétaires que le syndic représente en justice. Mais, le syndicat n'est pas attrait ici à la procédure et même si le syndic représentait le syndicat des copropriétaires lors de l'instance d'appel, force est de constater qu'il n'est pas attrait à la présente procédure en cette qualité.

Il n'y a donc pas identité des parties dans les deux instances.

5

Quant à l'objet, celui de la présente instance porte sur l'allocation de dommages intérêts, alors que l'objet du litige examiné par la cour d'appel portait sur la revendication de droits dans le cadre du règlement de copropriété; il n'y a donc pas identité d'objet entre les deux demandes.

S'agissant de la cause, elle porte dans la présente instance sur la responsabilité délictuelle des défenderesses, tandis que la cause de la demande en appel portait sur l'application du règlement de copropriété.

Force est donc de constater que les demandes ne présentent ni identité des parties, ni d'objet, ni de cause. La demande d'irrecevabilité de l'action des demandeurs ne peut donc prospérer.

Sur les fautes

Sur la faute de Madame Y.

L'arrêt de la cour d'appel de Versailles le 7 novembre 2016 dans ses développements consacrés à l'annexion des parties communes par création d'une véranda sur la terrasse du 11 ème étage mentionne : «Le Syndicat des copropriétaires (...) reproche aux époux X d'avoir implanté la véranda sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Il sollicite la démolition de cette construction (...)

Les époux X ne formulent aucun moyen de droit ou de fait à ce sujet.

Il est incontestable à la lecture des pièces versées aux débats que les époux X ont fait édifier sur la terrasse une véranda. Cette terrasse, correspondant à une partie de la toiture, constitue une partie commune à jouissance privative au sens de l'article 6, page 32, du règlement de copropriété.

L'article 11, intitulé «usage des parties communes» dispose que «les copropriétaires des appartements du dernier étage n'auront pas le droit de surélever ni de rien construire sur la toiture terrasse.

Il s'en déduit que la création de la véranda n'est pas autorisée par le règlement de copropriété et qu'au minimum, les époux X devraient obtenir au préalable l'autorisation de l'assemblée générale, ce dont ils ne justifient pas.

En conséquence il y a lieu d'ordonner la démolition de la véranda (...).».

La cour d'appel a donc fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires tendant à la démolition de la véranda.

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il est établi par les pièces produites aux débats que la création de cette véranda avait été autorisée par assemblée générale du 30/09/1991 en sa résolution n° 7, autorisation étant donnée au précédent propriétaire du lot n° 168, Monsieur A. Il résulte du procès-verbal de cette assemblée que l'autorisation a été donnée à l'unanimité et notamment par Madame Y, puisqu'elle était présente à cette assemblée, telle qu'en atteste son élection en tant que membre du conseil syndical (résolution n° 4) et son opposition notamment à la résolution n° 6.

La convocation à l'assemblée générale du 03/12/2013, dont l'ordre du jour prévoyait à la résolution n° 26, une habilitation donnée au syndic d'agir en justice à l'encontre de Monsieur et Madame X aux fins notamment de déposer de la véranda mentionne que tous les points figurant à l'ordre du jour ont été établis en concertation avec le conseil syndical.

Madame Y ne conteste pas avoir fait inscrire à l'ordre du jour l'habilitation du syndic à agir en justice.

6

Il apparaît dès lors établi que Madame Y, présente à l'assemblée générale de 1991 et ayant pris part au vote autorisant la construction de la véranda litigieuse, avait connaissance de cette autorisation à laquelle elle avait souscrit.

Cette autorisation donnée en 1991 à Monsieur A, alors propriétaire du lot n°188 de créer une véranda, dans la mesure où elle était créatrice d'un droit au bénéfice d'un copropriétaire, fait partie des décisions majeures qui sont prises par un syndicat des copropriétaires, au cours de telle ou telle assemblée générale.

L'oubli allégué par Madame Y de l'existence de cette autorisation, justifié selon cette dernière par l'écoulement d'un délai de plus de vingt ans apparaît pourtant comme étant sélectif, pour porter seulement sur l'autorisation, mais pas sur l'existence elle-même de la véranda.

Par ailleurs, le fait par Madame Y, qui avait pris favorablement part à l'autorisation de la construction de la véranda, d'avoir été à l'origine de l'inscription à l'ordre du jour de l'habilitation du syndic à agir en justice pour en obtenir la dépose apparaît fautif. Cette faute paraît en l'espèce caractérisée du fait de la connaissance par la défenderesse de l'existence de l'autorisation donnée en 1991, et par la conséquence attachée à sa démarche, consistant en la remise en cause d'un droit acquis de Monsieur et Madame X.

Madame Y, en qualité de membre du conseil syndical, bienveillante, conteste être tenue à une obligation d'information envers le syndicat des copropriétaires et estime être tenue à une simple obligation d'assistance.

Cependant, la démarche fautive de Madame Y consistant à demander au syndic d'inscrire une

résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 01/12/2013, portant habilitation de ce dernier à agir en justice pour remettre en cause un droit acquis de ces derniers, ne s'inscrit pas dans la mission habituelle d'un membre du conseil syndical, mais apparaît par sa gravité, détachable de sa mission habituelle, engageant pleinement la responsabilité délictuelle de Madame Y. Madame Y conteste également le reproche de son omission de transmission de toutes les informations nécessaires à Maître C, avocat préalablement à la consultation juridique écrite qui avait été demandé par le syndic à ce dernier. S'agissant de ce point, Monsieur et Madame X relèvent l'absence de réaction de la défenderesse au fait que l'avocat ait rendu un avis en n'étant pas lui-même informé de l'autorisation passée. Il est établi que Madame Y n'a effectivement pas réagi au fait que de toute évidence, l'avis rendu par l'avocat destiné à éclairer le syndicat des copropriétaires, était faussé pour ne pas avoir été rendu en connaissance des droits exacts des demandeurs, cette absence de réaction confirmant le comportement fautif de la défenderesse.

Madame Y objecte également toute absence de lien de causalité entre les manquements et les préjudices allégués. Elle fait valoir que Monsieur et Madame X se sont prononcés en faveur de l'autorisation donnée au syndic à poursuivre en justice la dépose de la véranda, qu'ils étaient en possession du procès-verbal du 03/12/2013 et qu'ils se sont abstenus de développer des moyens de fait et de droit devant la cour d'appel de Versailles visant à soutenir leur position.

Monsieur et Madame X soutiennent que l'assemblée générale du 03/12/2013 était très tendue et désordonnée et que le syndic aurait refusé de donner lecture de leur courrier du 27/11/2013, aux termes duquel ils rappelaient l'autorisation donnée par assemblée générale de 1991 de construire la véranda litigieuse. Ils ajoutent avoir dit «saisissez la justice comme ça vous verrez bien». Ils ajoutent qu'une fois le procès-verbal notifié, apparaissant comme présents, ils n'avaient pas qualité pour demander la nullité de la résolution.

7

Il est établi selon procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 03/12/2013 que Monsieur et Madame X, présents lors de la tenue de celle-ci, ne figurent ni dans la liste des copropriétaires ayant voté «contre», ni dans la liste des abstentionnistes. De sorte qu'il doit en être déduit que leur voix a été comptabilisée dans les votes favorables à l'adoption de la résolution n° 26. Même si les circonstances exactes du débat relatif à la résolution ayant eu pour objet d'habiliter le syndic d'agir en justice contre Monsieur et Madame X ne sont pas établies, il y a lieu de relever que le vote favorable de ces derniers à la mise en cause de leurs droits devant la justice apparaît questionnable, comme étant contraire à leurs intérêts.

Quant à la connaissance par Monsieur et Madame X de l'autorisation antérieurement donnée en 1991 à leur auteur de construire une véranda, et à leur possession du procès-verbal la constatant, elles sont établies. Elles résultent en effet du courrier envoyé par ces derniers au syndic le 27/11/2013, aux termes duquel, tel que précédemment énoncé, d'une part, ils rappelaient l'autorisation donnée à l'unanimité par

l'assemblée générale de 1991 de construire la véranda litigieuse, d'autre part, ils mettaient en garde le syndic, quant à l'issue d'une procédure judiciaire visant la dépose de la véranda et indiquaient faire part à tous les copropriétaires «du caractère navrant des deux procédures».

S'il est établi qu'à la date de l'assemblée générale du 03/12/2013, Monsieur et Madame X étaient bien détenteurs du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de 1991 permettant la création de la véranda et qu'ils ont pu en informer les membres du syndicat des copropriétaires, c'est néanmoins à l'appui de l'avis de Maître C, avocat, que les copropriétaires ont choisi d'intenter une action judiciaire.

Etant rappelé que l'avis de ce dernier était nécessairement faussé, faute d'avoir été informé de l'autorisation donnée par le syndic en 1991, tel que Maître C en fait état en précisant au syndic, dans son courrier du 30/10/2013, «cette recherche a également permis de constater que la construction de cette véranda inamovible n'avait jamais été dûment acceptée par les copropriétaires réunis en assemblée générale.», il convient de considérer que cet avis émanant d'un professionnel du droit aura été de nature à emporter la conviction des copropriétaires, sur tout avis contraire énoncé par Monsieur et Madame X.

Contrairement à ce qu'allègue Madame Y la décision du syndicat des copropriétaires est bien en lien avec la résolution soumise par cette dernière à l'approbation de l'assemblée générale.

Par ailleurs, Monsieur et Madame X expliquent que pour une raison totalement indépendante de leur volonté, ils n'ont pas pu présenter leur défense devant la cour d'appel. Ils produisent aux débats :- un mail que leur a adressé leur avocat le 16 mars 2016, pour leur indiquer que la nouvelle date fixée devant la Cour était le 19 septembre 2016 pour prononcé de la clôture et des plaidoiries.- l'ordonnance de clôture qui n'a pas été prononcée le 19 septembre, mais le 21 juin 2016.- un courriel qu'ils ont reçu de leur avocate, le 22 juillet 2016, leur indiquant que la clôture avait été prononcée le 21 juin.

Il est justifié par ces pièces du déroulement d'une partie de l'instruction de l'instance devant la cour d'appel et des informations de l'ancien conseil de Monsieur et Madame X données à ses clients, quant à une date de clôture prévue très postérieurement à celle finalement fixée.

Il en résulte que si tel qu'énoncé par la cour d'appel de Versailles dans son arrêt du 07/11/2016, s'agissant de l'annexion des parties communes par création d'une véranda sur la terrasse du 11^{ème} étage, Monsieur et Madame X «ne formulent aucun moyen de droit ou de fait à ce sujet.», Monsieur et Madame X n'ont malheureusement pas émis devant la cour, la défense adéquate au point de droit soulevé, pour autant, il ne peuvent être jugés mal fondés, tel qu'allégué par la défenderesse, à reprocher à cette dernière un défaut d'information au syndicat des copropriétaires quant à l'existence du procès-verbal de 1991.

En effet, la faute alléguée et retenue par le tribunal à l'encontre de la défenderesse ne consiste pas à proprement parler, en un défaut d'information de sa part du syndicat des copropriétaires, mais bien en son initiative à demander au syndic de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, une résolution qu'elle savait contraire à l'autorisation donnée en 1991, initiative qui a eu un rôle prépondérant dans la perte par Monsieur et Madame X de leur droit à la véranda litigieuse.

La défenderesse fait état d'une négligence de Monsieur et Madame X dans le cadre de la procédure d'appel de Versailles ayant abouti à leur condamnation. Mais si les demandeurs n'ont pas pu faire valoir en temps utile leurs droits devant la cour d'appel de Versailles, force est de constater, qu'il n'en demeure pas moins que la toute première cause de la perte de leurs droits sur la véranda litigieuse en appel, demeure l'initiative fautive de Madame Y à demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 01/12/2013 de l'habilitation d'agir en justice du syndic.

Madame Y fait également état de l'absence de remise en cause par Monsieur et Madame X de l'arrêt de la cour d'appel de Versailles le 7 novembre 2016 devenu définitif, ayant ordonné la démolition de la véranda et de ce qu'ils ne justifieraient pas avoir sollicité l'avis d'un avocat à ce sujet, non plus qu'avoir inscrit un pourvoi qui aurait été déclaré non admis.

Mais, les demandeurs et leur conseil ont pu souverainement apprécier l'absence d'opportunité d'un pourvoi en cassation, en relevant de façon pertinente que l'arrêt de la cour d'appel de Versailles reposait sur une appréciation souveraine de la cour à la fois sur les faits et les preuves.

Dès lors le lien de causalité entre la faute de Madame Y et les préjudices des demandeurs est établi. La responsabilité de cette dernière sera retenue.

Sur la faute du syndic. Monsieur et Madame X font valoir que :

Alors qu'une consultation était demandée par le syndic à Maître J C, avocat, avant d'inscrire la démolition à l'ordre du jour, le syndic et Madame Y n'auraient manifestement pas transmis toutes les informations nécessaires et notamment pas le procès-verbal de l'assemblée générale du 30 septembre 1991. Le syndic a annexé le courrier de Maître J C, à la convocation de l'assemblée générale de 2013. L'évocation par le syndic dans la résolution à une annexion illégale des parties communes serait une faute professionnelle majeure du syndic au motif que la terrasse du lot n° 168 serait privative selon le descriptif de division. Le syndic aurait orienté le vote des copropriétaires. Le syndic aurait déclaré de façon erronée à l'huissier de justice chargé à sa demande d'établir un constat en janvier 2015 «un droit de jouissance privatif» «donc restreint» «sans aucune autorisation de la copropriété requérante, une véranda a été montée». L'existence dans le dossier de la copropriété du procès-verbal de 1991 autorisant la construction litigieuse. L'entérinement de la situation par la réalisation de travaux d'étanchéité des toitures terrasses partout ailleurs que sous la véranda actuelle. La construction de la véranda avant le 26/04/2002, date d'acquisition

des lots par eux-mêmes, la prescription aurait été acquise, la première assignation ayant été délivrée à leur encontre le 18/07/2012.

La société FONCIA AGENCE CENTRALE objecte que les demandeurs n'auraient fait valoir devant la cour d'appel, aucune défense alors qu'ils étaient en possession du règlement de copropriété, qu'ils n'ont pas formé de pourvoi en cassation, qu'ils étaient en possession du procès-verbal de l'assemblée générale de 1991 avant la tenue de l'assemblée générale du 03/12/2013 ayant autorisé le syndic à agir en justice contre eux.

9

Elle fait valoir la mauvaise foi des demandeurs du fait de leur abstention à produire leur courrier du 27/11/2013 faisant référence au procès-verbal de l'assemblée générale de 1991 ainsi que leur vote favorable à l'habilitation du syndic d'agir en justice.

A l'appui de ses demandes, la société FONCIA AGENCE CENTRALE conteste la validité de l'autorisation de création d'une véranda par l'assemblée générale de 1991, ainsi que toute application de la prescription. Elle conteste tout entérinement de la situation du fait de la réalisation de travaux d'étanchéité sur une partie de la terrasse.

Enfin, la défenderesse conteste toute preuve de faute à son encontre.

L'article 18 I alinéa 2 de la loi du 10/07/1965 dispose I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : -d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

Force est de constater qu'en établissant en concertation avec le conseil syndical l'ordre du jour de l'assemblée générale du 03/12/2013, lequel prévoyait une résolution n° 26, ayant pour objet une habilitation donnée au syndic d'agir en justice à l'encontre de Monsieur et Madame X aux fins notamment de déposer de la véranda, la société FONCIA AGENCE CENTRALE n'a pas assuré l'exécution de la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 30/09/1991, autorisant la création de la véranda.

Cette délibération n'ayant pas été contestée en justice et les travaux pour lesquels l'autorisation était donnée ayant été réalisés, la décision du syndicat des copropriétaires était définitive et en tout état de cause, il n'appartient pas au syndic d'apprécier la validité des décisions de l'assemblée générale pour en assurer l'exécution.

L'inexécution de cette obligation a été incontestablement renforcée par la demande du syndic à Maître J C, avocat, d'une consultation juridique écrite en vue de l'assemblée générale de 2013 ayant pour objet la résolution portant sur l'habilitation du syndic d'agir en justice contre Monsieur et Madame X, concernant l'usage de la toiture terrasse, auquel le syndic n'avait pas transmis le procès-verbal de

l'assemblée générale de 2013 et par conséquent, l'autorisation qui avait été votée.

L'inexécution de son obligation par le syndic a été également appuyée par le fait que le courrier de Maître C était joint par le syndic à l'ordre du jour de l'assemblée générale de 2013, ce qui n'a pu qu'induire en erreur les membres du syndicat et les conduire à se déterminer en faveur de l'habilitation du syndic à agir en justice.

Si l'existence de l'autorisation de construire une véranda donnée à Monsieur A en 1991 et le procès-verbal de l'assemblée générale de la même année, avaient échappé à la vigilance de la société FONCIA AGENCE CENTRALE, le courrier de Monsieur et Madame X en date du 27/11/2013 adressé à cette dernière y faisant expressément référence et portant copie du dit procès-verbal aurait dû à tout le moins, conduire immédiatement le syndic à reconsidérer l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 03/12/2013.

C'est donc parfaitement informé de l'existence de cette autorisation que le syndic a pourtant maintenu lors de cette assemblée, la mise au vote de son habilitation à agir en justice en vue de la dépose de la véranda.

Cette circonstance à laquelle s'ajoute la rétention d'information par le syndic à l'égard de Maître C, pour obtenir une consultation juridique écrite qui allait nécessairement fausser le vote des copropriétaires, caractérisent une faute particulièrement grave de la part de la société FONCIA AGENCE CENTRALE.

10

Les objections de cette dernière tenant à la qualité de la défense de Monsieur et Madame X devant la cour d'appel de Versailles, ou de l'absence de pourvoi en cassation, sont impropres à combattre l'évidence de cette faute. Elles sont également inopérantes à exonérer la société FONCIA AGENCE CENTRALE de sa responsabilité, le lien de causalité entre la faute de cette dernière ayant conduit à la remise en cause en justice du droit acquis des demandeurs sur la véranda et les préjudices étant directement établi.

S'agissant de l'argument tenant au fait que les voix de Monsieur et Madame X ont été comptabilisées dans les votes favorables à l'adoption de la résolution n° 26, il y a été précédemment répondu dans les développements consacrés à la faute de Madame Y. Aucune mauvaise foi n'étant par ailleurs caractérisée à l'encontre des demandeurs.

Le préjudice de Monsieur et Madame X est incontestable; il résulte de la perte de valeur de leur bien immobilier consécutive à la dépose de la véranda.

En conséquence, Madame Y et la société FONCIA AGENCE CENTRALE seront déclarés responsables du préjudice de Monsieur et Madame X tenant à la démolition de la véranda.

Sur le préjudice de Monsieur et Madame X.

Monsieur et Madame X font valoir un préjudice constitué de la perte de valeur de leur bien immobilier du fait de la perte de la véranda.

Ils demandent toutefois à ce qu'il soit sursis à statuer sur cette demande dans l'attente de l'issue de la procédure initiée devant le juge de l'exécution de ce tribunal, par le syndicat des copropriétaires à leur rencontre et visant la liquidation du montant de l'astreinte prononcée par la cour d'appel de Versailles, au motif que les travaux ordonnés n'auraient pas été effectués.

Les demandeurs ajoutent que l'exécution de leur obligation de démolition est notamment confrontée à des difficultés techniques tenant à la nécessité d'engager des travaux d'étanchéité de façon partielle ou non. Ils font valoir qu'il est nécessaire de surseoir à statuer dans l'attente de savoir quels travaux devront être faits de manière qu'il soit possible de savoir dans quelle mesure, totale ou partielle, la véranda devra être démolie.

Quelque soient les difficultés techniques entraînées par la dépose de la véranda, celle-ci ayant été ordonnée par la cour d'appel de Versailles dans son arrêt du 7 novembre 2016, sans restriction aucune, il n'apparaît pas opportun de faire droit à la demande de sursis à statuer.

S'agissant du montant de l'indemnisation, les demandeurs produisent aux débats une évaluation de leur bien par la société CONSULTANTS IMMOBILIER en date du 16/12/2016 dans une fourchette de 1 900 000 € et 2 050 000 € honoraires inclus. Cette société estime qu'avec la véranda, cette estimation peut être portée à 2 100 000 €. Ils produisent également une estimation du site «MEILLEURS AGENTS.COM» à hauteur de 2 474 300 € au 04/07/2018.

La véranda ayant une surface de 28 m², ils proposent de ne retenir qu'une surface utile de la moitié soit 14 m² au prix de 11 067 le m² sur la base des deux estimations de valeur vénale produites aux débats. Ils demandent en conséquence d'être indemnisés à hauteur de 145 000 €.

Madame Y conteste ce préjudice en exposant que la véranda serait une partie commune à jouissance privative n'ayant jamais appartenu aux demandeurs et qu'à supposer que le procès-verbal d'assemblée générale de 1991 leur ait conféré un droit d'établir une construction sur la terrasse, partie commune, Monsieur et Madame X n'en seraient en aucun cas devenus propriétaires exclusifs et en auraient uniquement la jouissance privative.

Elle ajoute que l'acquisition d'une partie commune suppose le versement d'une indemnité au syndicat des copropriétaires.

11

Il résulte du règlement de copropriété que le lot n° 168, propriété des demandeurs est constitué au 10^{ème} étage d'un appartement et au 11^{ème} étage d'un jardin d'hiver et d'une terrasse privative à cet appartement. Il ne résulte pas de cette stipulation que la terrasse et le jardin d'hiver soient des parties communes, ni même des parties communes à jouissance privative.

Dès lors la contestation de Madame Y du droit de propriété des demandeurs sur la véranda n'apparaît pas pertinente.

Ni Madame Y, ni la société FONCIA AGENCE CENTRALE ne discutent l'évaluation de la perte de valeur du bien immobilier de Monsieur et Madame X.

Sur la base de la moyenne des évaluations de la valeur vénale du bien de Monsieur et Madame X fixant le prix au m² à Boulogne Billancourt à la somme de 11 067 € et en appliquant à la véranda une surface utile de 50 % de sa surface réelle soit 28 m² x 50 %= 14 m², la perte de la valeur du bien immobilier consécutive à la dépose de la véranda est égale à (28x50%) x 11 067 € = 154 940 €.

Pour éviter toute contestation, Monsieur et Madame X réduisent leur demande indemnitaire à la somme de 145 000 €. Monsieur et Madame X sont recevables et bien fondés en leur demande à laquelle il sera fait droit. Madame Y, et la société FONCIA AGENCE CENTRALE seront condamnés in solidum à payer à Monsieur D X et Madame K N épouse X la somme de 145 000 € en réparation de la perte de valeur de leur bien immobilier.

Sur la demande en réparation du préjudice moral de Monsieur et Madame X.

Monsieur et Madame X demandent l'indemnisation de leur préjudice moral à hauteur de 12 000 €, en faisant valoir l'atteinte à leur propriété que constituent l'arrêt de la cour d'appel de Versailles et les soucis et angoisses inhérents à la procédure et à l'exécution de l'arrêt. Ils ajoutent avoir eu à subir l'opprobre des copropriétaires en indiquant que ce préjudice moral ne serait intervenu, sans les fautes et mensonges de Madame Y, et de la société FONCIA AGENCE CENTRALE sans lesquels le syndicat des copropriétaires n'aurait pas engagé de poursuites sur de fausses informations.

Les fautes caractérisées des défendeurs, et les difficultés d'exécution auxquelles sont confrontés les demandeurs directement en lien avec les premières, caractérisent le préjudice moral subi par Monsieur et Madame X. Ils seront indemnisés à hauteur de 8 000 €.

Madame Y, et la société FONCIA AGENCE CENTRALE seront condamnés in solidum à payer à Monsieur D X et Madame K N épouse X la somme de 8 000 € en réparation de leur préjudice moral.

Sur la demande d'amende civile et d'indemnisation en réparation du caractère abusif de la procédure à l'encontre Monsieur et Madame X.

Le sens de la présente décision conduit à rejeter ces deux demandes.

Sur les autres demandes.

Madame Y, et la société FONCIA AGENCE CENTRALE qui succombent supporteront in solidum les dépens et indemniseront de la même manière, Monsieur D X et Madame K N épouse X des frais exposés, dans la cause à hauteur de 5 000 €.

Compatible avec la nature de la décision, l'exécution provisoire sera ordonnée.

12

PAR CES MOTIFS Vu l'article 1240 du code civil,

REJETTE la demande d'irrecevabilité de Madame E Y.

CONSTATE la responsabilité de Madame E Y.

CONSTATE la responsabilité de la société FONCIA AGENCE CENTRALE.

REJETTE la demande de sursis à statuer.

CONDAMNE in solidum Madame E Y, et la société FONCIA AGENCE CENTRALE à payer à Monsieur D X et Madame K N épouse X la somme de 145 000 € en réparation de la perte de valeur de leur bien immobilier.

CONDAMNE in solidum Madame E Y, et la société FONCIA AGENCE CENTRALE à payer à Monsieur D X et Madame K N épouse X la somme de 8 000 € en réparation de leur préjudice moral.

DEBOUTE Madame E Y de sa demande d'amende civile et de sa demande à titre de dommages intérêts.

CONDAMNE in solidum Madame E Y, et la société FONCIA AGENCE CENTRALE aux dépens.

ORDONNE l'exécution provisoire.

REJETTE toute autre demande.

Signé par Eric JOLY, Vice-Président et par Maeva SARSIAT, Greffier présent lors du prononcé .

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

13