

Copies exécutoires  
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**  
**Pôle 4 - Chambre 1**

**ARRÊT DU 16 NOVEMBRE 2018**

(n° 363/2018, 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 16/00014** - N° **Portalis 35L7-V-B7A-BXYBP**

Décision déférée à la Cour : Jugement du 19 Novembre 2015 - Tribunal de Grande Instance de MEAUX - RG n° 13/04187

**APPELANTE**

**Association ASLM Association Syndicale Libre de Mauperthuis "ASLM"**  
4, square Maurice Genevoix - BP 26  
77412 CLAYE-SOUILLY

Représentée et Assistée par Me Patrick TOSONI, avocat au barreau de PARIS, toque : D1010

**INTIMÉE**

**Madame Margareth MADEO**  
*née le 08 Avril 1949 à Paris*  
Demeurant 5 Hameau des Bougainvilliers  
77410 Claye-Souilly

Représentée par Me VINMINI Vincent, avocat au barreau de TOULOUSE, toque : 361  
Ayant pour avocat plaidant, Me Cynthia PICART, avocat au barreau de PARIS, toque : B445

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 12 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. Dominique GILLES, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Claude CRETON, Président  
Mme Christine BARBEROT, Conseillère  
M. Gilles DOMINIQUE, Conseiller

**Greffier**, lors des débats : Mme Nadia TRIKI

## ARRÊT :

### **- CONTRADICTOIRE**

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M.Claude CRETON, Président et par Mme Nadia TRIKI, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

### **FAITS & PROCÉDURE**

Mme Madéo est propriétaire d'un pavillon sis Hameau des Bougainvilliers à Claye-Souilly (77), au sein d'un ensemble dénommé « Mauperthuis » dépendant de l'Association Syndicale Libre de Mauperthuis (ASLM) en vertu des statuts de cette association et du cahier des charges adopté le 7 février 1974.

Reprochant à Mme Madéo d'avoir, courant 2007, réalisé des travaux irréguliers d'extension de son pavillon sans autorisation de son assemblée générale, l'ASLM a, suivant acte extra-judiciaire du 26 septembre 2013, assigné Mme Madéo à l'effet de la voir condamner sous astreinte à détruire l'extension contrevenant, selon elle, à l'article 12 du cahier des charges de l'ASL, et à lui payer une indemnité.

Par **jugement du 19 novembre 2015**, le tribunal de grande instance de Meaux a :

- au visa des articles 1134, 1142 et 1147 du code civil, constaté que Mme Madéo n'avait été autorisée par aucune délibération de l'assemblée générale de l'ASL Mauperthuis à réaliser une extension de son habitation sise 5 Hameau de Bougainvilliers à Claye-Souilly, dépendant de l'ASL,
- dit, en conséquence, cette extension de 16 m<sup>2</sup> de son habitation irrégulière,
- débouté l'ASLM, s'agissant d'un manquement à une obligation de faire, de sa demande de démolition sous astreinte de l'extension non autorisée,
- condamné Mme Madéo à payer à l'ASLM prise en la personne de son représentant légal la somme de 7.500 € en réparation du préjudice résultant pour les membres de l'association de la violation du cahier des charges et des statuts de l'association par son ancienne présidente,
- débouté l'ASLM de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive,
- débouté l'ASLM de l'intégralité de ses demandes reconventionnelles en paiement des sommes de 294.000 € et de 35.000 € formées au titre de son préjudice économique et de son préjudice moral,
- condamné l'ASLM à payer à l'ASLM la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens,
- rejeté toute autre demande,
- ordonné l'exécution provisoire.

**L'ASLM a relevé appel de ce jugement dont elle poursuit l'infirmer.**

**Par arrêt du 06 avril 2018**, cette Cour a :

- rejeté les fins de non recevoir prises du défaut d'habilitation du Président de l'ASLM et de la prescription de l'action de celle-ci et dit les demandes de l'ASLM recevables,
- et, avant dire droit au fond, tous moyens des parties réservés,
- ordonné la réouverture des débats à l'audience du 12 octobre 2018 et invité les parties à s'expliquer pour cette date sur l'éventuelle contradiction existant entre les dispositions des articles 10 et 12 du cahier des charges et sur leur portée quant à la construction spécifique édifiée par Mme Madéo,
- sursis à statuer pour le surplus,

**L'ASLM** a repris ses demandes antérieures et par dernières conclusions du 11 octobre 2018, demande à la Cour de :

au visa des articles 1134, 1142, 1143, 1147 et 1184 anciens du code civil,

- débouter Mme Madéo de ses demandes,
- infirmer le jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de remise en état du pavillon de Mme Madéo et en ce qu'il omet de dire que les stipulations du cahier des charges induisent une interdiction de construire,
- statuant à nouveau, dire que Mme Madéo n'avait pas le droit de construire une extension de 16 m<sup>2</sup> son pavillon ni quoi que ce soit sans autorisation de l'assemblée générale de l'ASL car sa construction induisait un changement dans le cahier des charges de ladite ASL,
- condamner en conséquence Mme Madéo, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard à compter du présent arrêt à remettre en état son pavillon et donc à faire démolir l'extension réalisée contiguë à sa maison de sorte que les lieux soient remis dans leur état d'origine, la surface de l'extension illégale construite représentant 16 m<sup>2</sup>, en violation d'une servitude *non aedificandi* et dire que la complète démolition sera constatée par huissier,
- condamner en sus Mme Madéo au paiement de la somme de 44.000 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice collectif subi par les membres de l'ASL (désorganisation de sa gestion) depuis l'existence de la construction contrevenant au cahier des charges, ce ne pouvait ignorer l'ancienne présidente de cette association qui a fait preuve d'une résistance abusive rare, et ce, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 20 décembre 2011, date de la mise en demeure,
- condamner également Mme Madéo au paiement de la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens de première instance et d'appel.

**Mme Madéo** a également repris ses demandes antérieures et prie la Cour, par dernières conclusions du 11 octobre 2018, de :

au visa des articles 1304, 1142, 1143, 1147, 1382 et suivants du code civil, L. 131-1 du code des procédures civiles d'exécution, 32-1 et 515 du code de procédure civile, L. 442-9 et L. 480-13 du code de l'urbanisme, de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006,

- dire sa mise en cause irrecevable et mal fondée,
- confirmer le jugement en ce qu'il a retenu, d'une part, que les règles d'urbanisme telles que visées dans l'arrêté du 30 juillet 2007 avaient été respectées, d'autre part, qu'aucune stipulation des règles régissant l'ASLM n'interdisait formellement toute extension, enfin,

- en ce qu'il a rejeté la demande de démolition,
- l'infirmier pour le surplus,
  - débouter l'ASLM de sa demande de dommages-intérêts et d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
  - la condamner au paiement de dommages-intérêts,
  - subsidiairement, à titre principal,
- constater que l'action diligentée par l'ASLM est irrecevable pour défaut d'habilitation de son président à ester en justice,
- constater que l'arrêté du maire du 30 juillet 2007 ayant autorisé l'extension querellée n'a jamais été contesté et est donc définitif,
- constater que les travaux d'extension sont achevés depuis janvier 2008,
- constater que l'ASLM a attendu le 10 mai 2013 pour l'assigner en référé, puis le 13 septembre 2013, pour l'assigner au fond, plus de cinq ans après l'achèvement des travaux, pour engager une action en démolition,
- dire que l'action de l'ASLM est irrecevable comme prescrite,
- constater que le cahier des charges du lotissement, notamment s'agissant de son article 12, est caduc, et que seules les règles d'urbanisme issues du PLU, lesquelles ont été ici respectées, s'appliquaient à son projet,
- constater, au demeurant, que l'ASLM interprète l'article 12 du cahier des charges du 7 février 1974 de manière erronée, dans un sens contraire à la réalité,
- constater qu'elle a sollicité et obtenu l'autorisation préalable du maire de Claye-Souilly, d'une part, et l'acquiescement exprès et implicite (sic) de l'ASLM pour réaliser son extension, d'autre part,
- constater que l'ASLM, après avoir faussement prétendu qu'elle avait construit sans autorisation préalable, prétend que cette autorisation aurait dû être donnée par l'assemblée générale alors qu'elle considère elle-même en assemblée générale que le comité syndical est compétent sur ces questions,
- constater qu'en tout état de cause, l'ASLM est également prescrite à solliciter la nullité de la délibération du comité syndical du 22 octobre 2007 et ne pourrait davantage l'invoquer par voie d'exception compte tenu de son exécution,
- constater, en tout état de cause, la caducité des dispositions de l'article 12 du cahier des charges conformément à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme,
- en conséquence, débouter l'ASLM de l'intégralité de ses demandes,
- constater, au contraire, que la procédure engagée par l'ASLM est abusive et lui porte préjudice en immobilisant son bien qu'elle ne peut vendre,
- en conséquence, condamner l'ASLM à lui payer la somme de 294.000 € à parfaire à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice économique causé par la procédure abusive de l'ASLM,
- condamner l'ASLM à lui payer la somme de 15.000 € de dommages-intérêts à parfaire en réparation de son préjudice moral causé par cette procédure abusive,
- enjoindre à l'ASLM de publier le présent arrêt dans son rapport annuel remis à l'ensemble des propriétaires,
- la condamner à une amende civile pour procédure abusive,
- Subsidiairement,
- dire qu'il n'y a pas lieu à démolition malgré la très éventuelle irrégularité de la procédure par elle suivie pour construire son extension et considérer la somme de 7.500 € retenue par les premiers juges comme particulièrement satisfaisante,
- dire n'y avoir d'assortir d'une astreinte une condamnation à démolition,
- dire qu'elle n'a fait preuve d'aucune résistance abusive,
- dire que l'ASLM ne justifie d'aucun préjudice du fait de la construction litigieuse,

- constater que l'ASLM a volontairement causé une inégalité de traitement entre les propriétaires en ne poursuivant qu'elle alors que d'autres propriétaires dans des situations identiques ne sont pas poursuivis,
  - condamner l'ASLM au paiement de la somme de 15.000 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral qu'elle subit du fait de l'action discriminatoire engagée contre elle par l'ASLM,
  - enjoindre à l'ASLM d'adopter une position commune et non-discriminatoire à l'endroit de tous les propriétaires de Mauperthuis ayant réalisé une extension ou une construction en leur demandant la démolition de celles-ci,
  - en conséquence, débouter l'ASLM de sa demande de condamnation sous astreinte et de l'ensemble de ses demandes indemnitaires,
- en tout état de cause, condamner l'ASLM à lui payer une somme de 4.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens.

## **SUR CE , LA COUR**

### **Sur l'habilitation en justice de l'ASLM, la prescription et la portée de l'autorisation administrative de construire une extension**

La Cour ayant déjà statué sur ces points dans l'arrêt du 06 avril 2018, il n'y a pas lieu d'y revenir.

### **Sur les stipulations du cahier des charges**

L'ASLM se prévaut de l'article 12 du cahier des charges selon lequel « *il ne pourra pas non plus être élevé de constructions, annexes ou supplémentaires quelconques tels que poulailler pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé... en conséquence de ce qui précède, les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes « non aedificandi » réciproques et perpétuelles* », pour soutenir que l'annexe édifée par Mme Madéo contrevient à la servitude édictée par cet article.

L'article 10 du même cahier des charges prévoit pourtant que « *des bâtiments annexes non destinés à l'habitation pourront être édifiés dans les parties de terrain séparant l'habitation des limites latérales, ils devront répondre aux conditions suivantes...* ».

En réouverture des débats, l'ASLM soutient que l'article 10 ne fait que reproduire des dispositions de l'ancien plan d'aménagement de zone (PAZ) sans les contractualiser ; subsidiairement, au cas où la Cour retiendrait la contractualisation, l'ASLM affirme qu'en application des règles d'interprétation des contrats, la conciliation du principe d'interdiction de l'article 12 et de la faculté exceptionnelle de construire de l'article 10 devrait conduire à retenir que Mme Madeo ne justifie pas du respect des conditions posées par ces dernières dispositions au regard de la construction litigieuse, savoir :

- ne pas être à usage d'habitation,
- s'inscrire en limites latérales du terrain (soit sur toute la largeur restante, soit en laissant 2,5 mètres minimum pour le passage),
- ne pas gêner l'ensoleillement,
- ne pas compromettre la tenue d'ensemble du lotissement,
- ne pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres et une profondeur supérieure au bâtiment auquel elles sont adossées.

Mme Madeo répond que l'article 12 trouve sa raison d'être dans la situation agricole et industrielle de plus de 40 ans en arrière ; il ne viserait que la construction d'annexes en vue de tels usages - bien différents du cabinet d'orthodontie qu'elle a construit- et ne trouverait plus à s'appliquer dans le lotissement de Mauperthuis. Selon elle, il n'y aurait donc pas de contradiction entre l'article 12 et l'article 10 ; elle soutient que la construction litigieuse est, en tout point, autorisée et que toutes les conditions de l'article 10 sont respectées.

La Cour relève que le cahier des charges, à l'article 9, énonce que par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier deviennent obligatoirement membres de l'ASLM et comme tels sont "*tenus au respect de toutes les dispositions du présent cahier des charges*".

En outre, loin de se borner à reproduire les dispositions du plan d'aménagement de zone relatives aux servitudes d'utilité publique et aux conditions d'occupation des sols, l'article 10 :

- reproduit seulement certaines dispositions du plan d'aménagement de zone et des conditions d'occupation des sols, parmi lesquelles celles relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives des lots, qui comportent, en particulier, un paragraphe intitulé *Bâtiments annexes*, lequel régit la faculté de construire des bâtiments non destinés à l'habitation, sur les terrains d'assiette de l'habitation ;
- énonce par des dispositions propres, que : "*les acquéreurs des différents lots et l'Association Syndicale ci-après créée devront, chacun en ce qui le concerne, supporter les dispositions ci-dessus énoncées, sans recours contre "Kaufman and Broad", de manière à ce celle-ci ne puisse être inquiétée ni recherchée à cet égard*".

Il résulte de ces éléments que l'article 10 du cahier des charge a une valeur contractuelle, au même titre que l'article 12, dont rien n'indique qu'il ne serait plus applicable, mais qui le contrarie et dont la portée doit être interprétée de manière à laisser son plein effet à l'autorisation de construire de l'article 10.

L'ASLM soutient que la construction litigieuse est contraire aux prescriptions de l'article 10, que, par conséquent, dans l'absolu, elle ne devait pas être construite et que, de toutes manières, Mme Madeo n'avait pas le droit de construire sans une autorisation de l'assemblée de l'ASLM puisque sa construction induisait un changement dans le cahier des charges.

L'ASLM conclut que la construction litigieuse ne remplit pas les conditions de l'article 10 en ce que, communicant avec l'habitation et ne servant plus désormais à un usage professionnel, elle serait à usage d'habitation et en ce qu'elle ne s'inscrirait pas sur la largeur du terrain, mais sur le devant de ce terrain.

Toutefois, pour l'application de l'article 10, s'agissant de la prescription visant à l'implantation des bâtiments annexes, il est imposé de la réaliser "*dans les parties de terrain séparant l'habitation des limites latérales*" et en outre, "*d'occuper toute la largeur du terrain libre ou de laisser une marge de 2 mètres 50 minimum*". Or, tel est bien le cas en l'espèce.

Le plan de la construction litigieuse démontre en effet que le bâtiment annexe n'est nullement en avancée par rapport à la construction initiale, puisqu'il prolonge celle-ci devant le séjour, parallèlement au garage et au cellier existant, en direction du mur d'enceinte mais sans dépasser la limite du garage et du cellier.

Du côté qui jouxte la propriété voisine, la limite de la construction nouvelle prolonge en ligne droite celle de la construction initiale ; dès lors que celle-ci est conforme à l'article 10, l'adjonction l'est donc nécessairement aussi.

Les documents produits par Mme Madeo, en particulier les photographies et les documents relatifs à l'autorisation administrative de construire un cabinet d'orthodontie établissent que la construction litigieuse remplit toutes les autres conditions exigées par l'article 10 du cahier des charges. En particulier, l'ASLM admet que la hauteur maximale de trois mètres est respectée, ce que la Cour peut vérifier. La Cour peut également vérifier que la construction litigieuse ne fait pas obstacle à l'ensoleillement des habitations, ni ne compromet la bonne tenue de l'ensemble immobilier. Enfin, la destination autre que l'habitation est également établie à la date de la construction. Il importe peu à cet égard que cette adjonction à usage professionnel communique depuis l'origine avec l'habitation. La cessation d'activité professionnelle de l'orthodontiste, éventuellement intervenue longtemps après, n'est pas susceptible de rendre *a posteriori* irrégulière la construction litigieuse.

La construction litigieuse n'est donc pas irrégulière au regard de l'autorisation de construire résultant de l'article 10 du cahier des charges.

Par ailleurs, il n'est pas prouvé que la modification du cahier des charges était un préalable nécessaire à sa construction.

Mme Madeo produit une lettre du 22 octobre 2007 adressée à elle-même et à son compagnon orthodontiste M. Hubert, qui exprime formaliser l'accord du Comité syndical de l'ASLM pour le projet de cabinet d'orthodontie et qui demande de faire contresigner cette lettre par les voisins. La Cour peut vérifier que cette lettre est signée par Mme Roselyne Frémont, alors secrétaire du Comité. L'authenticité de cette signature n'est pas contestée. La lettre est contresignée par les voisins Laurent, Paulen et Lach et fait foi de l'autorisation donnée par le Comité de l'ASLM, ce nonobstant l'attestation du 14 mai 2014, au demeurant irrégulière, de M. Deschamps. La circonstance que l'ASLM affirme l'absence de délibération préalable du Comité et de tout procès verbal du Comité syndical que Mme Madeo présidait à l'époque ne suffit pas à caractériser que la lettre du 22 octobre 2007 constituerait un faux. La fraude alléguée n'est pas établie. Si l'ASLM produit des comptes rendus de réunion signés en particulier de Mme Frémont, dont l'un d'eux charge celle-ci de répondre négativement à un autre coloti pour un projet d'extension de 25 mètres carrés habitables ne démontre pas le caractère frauduleux de l'autorisation dont a bénéficié Mme Madeo pour un projet plus modeste (16 mètres carrés), à visée autre que l'habitation.

Par conséquent, le jugement ne peut être approuvé d'avoir retenu que nulle autorisation du Comité syndical n'avait été donnée.

Le jugement entrepris sera donc réformé sur ce point.

L'ASLM sera déboutée de toutes ses demandes.

L'abus de droit de l'ASLM n'est pas démontré pour autant. La demande de dommages-intérêts de Mme Madeo n'est pas justifiée et il n'y a pas lieu à amende civile.

L'ASLM sera condamnée aux dépens.

En équité, l'ASLM versera à Mme Madeo une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

**Infirm**e le jugement entrepris,

**Déboute** l'ASLM de toutes ses demandes,

**Déboute** Mme Madeo de ses demandes reconventionnelles,

**Condamne** l'ASLM à payer à Mme Madeo une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne l'ASLM aux dépens qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande.

**LA GREFFIÈRE**

**LE PRÉSIDENT**