

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE MEAUX
1ERE CHAMBRE

Date de l'ordonnance de
clôture : 04 Mai 2015

Minute n° 15 - 760
RG. n 13/04187

17.11.15
copie dossier
au greffier
après Meah

JUGEMENT DU DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MIL QUINZE

PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE :

L'ASSOCIATION SYNDICALE DE MAUPERTHUIS (ASLM)

4, square Maurice Genevoix, BP 26, 77412 CLAYE SOUILLY CEDEX

*représentée par Maître Fabrice NORET, avocat au barreau de MEAUX, avocat constitué
et plaidant*

DEFENDERESSE :

Madame Margareth Rose Danielle MADEO

née le 08 Avril 1949 à PARIS 14EME (75)

5 Hameau des Bougainvilliers, 77410 CLAYE SOUILLY

*représentée par Maître Lucile LEVET de la SELARL BREJOU-LEVET, avocats au barreau
de MEAUX, avocat constitué et plaidant*

COMPOSITION DU TRIBUNAL

lors des débats et du délibéré

Présidente : Mme Nathalie VASSORT, vice-président

Assesseurs: Mme Audrey FERRÉ, juge
M. Thomas CIGNONI, juge

Jugement rédigé par : Mme Nathalie VASSORT, vice-président

DEBATS

A l'audience publique du 17 Septembre 2015,

GREFFIER

Mme Anna GUILLOU, greffier, lors des débats
Mme Brigitte GORGET, greffier, lors du délibéré,

JUGEMENT

contradictoire, mis à disposition du public par le greffe le jour du délibéré, Mme
VASSORT, Présidente, ayant signé la minute avec Mme GORGET, Greffier ;

LE TRIBUNAL**FAITS, PROCEDURE et PRETENTIONS des PARTIES**

Vu l'assignation à comparaître devant le Tribunal de grande instance de MEAUX délivrée le 26 septembre 2013 à la requête de l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS (l'ASLM) prise en la personne de son représentant légal à Madame Margaret MADEO ;

Vu les dernières conclusions adressées au greffe par l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS (l'ASLM) le 23 février 2015 ici expressément visées ; qu'aux termes de ces écritures l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS (l'ASLM) demande à titre principal au tribunal d'ordonner :

- la remise en état des lieux par la destruction (sous astreinte) d'une extension de 16m2 réalisée en continuité de l'habitation de Madame MADEO
- l'indemnisation du préjudice collectif subi par les membres de l'ASL résultant de la réalisation de construction irrégulière ;

qu'à l'appui de ses prétentions, l'ASL MAUPERTHUIS invoque à titre principal l'article 12 du cahier des charges qui interdirait une telle extension, la zone construite étant suivant l'association demanderesse une zone non aedificandi ;

que l'ASL MAUPERTHUIS ajoute qu'aucune demande d'autorisation n'a été sollicitée préalablement au projet et qu'aucune autorisation n'a été régulièrement donnée par l'association ;

que l'ASL MAUPERTHUIS ajoute qu'une telle autorisation n'aurait pu être délivrée, sauf à modifier préalablement le cahier des charges conformément aux articles 2 des Statuts et 10, Titre II du Cahier des charges ;

que l'ASL MAUPERTHUIS ajoute que l'interdiction de construire résultant de l'article 12 a été rappelée lors des AG des 22 mars 2011 et 16 mars 2012 ;

que toujours à l'appui de ses prétentions, l'ASL MAUPERTHUIS souligne que Madame MADEO, ancienne présidente de l'association connaît particulièrement bien les statuts et le cahier des charges de l'ASL MAUPERTHUIS ;

qu'ensuite l'ASL MAUPERTHUIS s'oppose aux moyens soulevés en défense par Madame MADEO et notamment à l'invocation de l'article 13 qui ne serait aucunement relatif à la construction d'extension mais uniquement à l'installation dans un bâtiment existant d'une activité libérale ; que l'ASL MAUPERTHUIS précise ne pas contester le droit à l'exercice d'une activité libérale, ce point ne faisant pas débat ;

que s'agissant de l'autorisation donnée par le Comité syndical le 22 octobre 2007, l'ASL MAUPERTHUIS soutient qu'il n'y a pas eu de réunion du comité à cette date ; qu'il n'existe pas de procès-verbal ; que l'« autorisation » prétendue ment donnée par le comité est signée de la Présidente de l'association de l'époque, soit Madame MADEO elle-même ;

Vu les dernières conclusions adressées au greffe par Madame MADEO le 12 janvier 2015 ici expressément visées ; qu'aux termes de ces écritures MADEO demande à titre principal au tribunal de débouter l'ASL MAUPERTHUIS de ses demandes et à titre reconventionnel de condamner cette dernière à l'indemniser à hauteur de 294.000 euros en réparation du préjudice économique causé par la présente procédure et à hauteur de 15.000 à 35.000 euros au titre du préjudice moral (selon que la demande est formée à titre principal ou subsidiaire) ;

qu'à l'appui de ses prétentions, Madame MADEO soutient que l'ASL MAUPERTHUIS fait une interprétation erronée et restrictive de l'article 12 du cahier des charges dont elle indique qu'il est

âgé de 40 ans et répondait à une volonté de l'époque d'éviter des installations insalubres telles que poulaillers, clapier hangar.. mais n'interdit pas aujourd'hui la réalisation d'extensions telles que piscines, vérandas ;

que Madame MADEO invoque aussi à ce sujet l' article L442-9 du Code de l'urbanisme qui aurait pour effet de rendre caduques les cahiers des charges âgés de plus de 10 ans ;

que Madame MADEO affirme ensuite avoir obtenu les autorisations (administratives et de l' ASL) requises , notamment celle du Comité syndical le 22 octobre 2007, dont Madame MADEO affirme la compétence pour accorder une telle autorisation ; que Madame MADEO ajoute que cette décision n'a pas été annulée, et qu'une action en annulation serait prescrite ;

Vu l'ordonnance de clôture rendue le 4 mai 2015 ;

MOTIFS

Attendu qu'il est en l'espèce constant que Madame MADEO est propriétaire d'un pavillon situé 5, Hameau des Bougainvilliers CLAYE-SOUILLY au sein d'un ensemble immobilier dénommé MAUPERTHUIS ;

que l'organisation et le fonctionnement de cet ensemble, constitué en association syndicale libre, sont soumis aux Statuts de la dite association ainsi qu' à un Cahier des charges initialement adopté le 7 février 1974 et objet d'une première modification le 3 juin 1977 ;

que Madame MADEO a, dans le courant de l'année 2007, procédé à des travaux d'extension de 16 m² en continuité de son habitation, extension pour laquelle elle a effectué une déclaration préalable auprès des services municipaux, l'extension étant destinée à l'installation du cabinet d'orthodontie de son compagnon, Monsieur HUBERT ;

1. SUR LES DEMANDES FORMÉES PAR L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Attendu que Le cahier des charges et les statuts de l' association syndicale libre de MAUPERTHUIS ont été initialement adopté le 7 février 1974 ;

que le cahier des charges est édicté au TITRE I du document précité, le TITRE II édictant les STATUTS DE L' ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE MAUPERTHUIS ;

que l' article 9 du cahier des charges (Titre I), stipule conformément à l'article 1134 du Code civil qui veut que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites que : *« par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs de lots situés dans l'ensemble immobilier deviennent obligatoirement membres de l' association syndicale libre, dont les statuts sont établis à la suite des présentes et comme tels , sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent cahier des charges »* ;

1.1. Sur la demande de remise en état des lieux par la démolition (sous astreinte) de l'extension réalisée par Madame MADEO

1.1.1. Sur les effets de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme (Sur la caducité du cahier des charges)

Attendu que l'article L442-9 du Code de l'urbanisme édicte en son alinéa 1 : « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si , à cette date, le lotissement est couvert par un P.L.U. Ou autre document d'urbanisme en tenant lieu », l'alinéa 3 ajoutant : « les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans les cahiers des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes » ;

qu' en l'espèce un P.L.U a été approuvé par la commune de CLAYE-SOUILLY le 26 avril 2007 ainsi qu'il résulte de la lecture de l'arrêté pris le 30 juillet 2007 ;

qu'il résulte de la lecture des dispositions précitées que la caducité énoncée à l' article L442-9 s'applique donc en cas d'adoption d'un P.L.U aux seules règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges , non aux règles régissant les rapports entre colotis ;

que s'agissant des règles régissant les rapports entre ces derniers , les dispositions du cahier des charges initialement adopté le 7 février 1974 modifié le 3 juin 1977 (et actes complémentaires des 16 juillet 1974, 20 janvier 1975, 21 août 1975, 7 mai 1976, 3 août 1976 et 22 octobre 1976) régissant l'ASLM demeurent donc en l'espèce applicables ;

que les règles d'urbanisme applicables sont en revanche celles du Code de l'urbanisme et du P.L.U adopté le 26 avril 2007 ;

1.1.2. Sur la possibilité de procéder à une extension de la construction existante au regard du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale libre en vigueur à la date de la réalisation de l'extension

Attendu que les travaux d'extension ont été réalisés par Madame MADEO dans le courant de l'année 2007 (arrêté pris le 30 juillet 2007 relativement à la déclaration de travaux déposée) ;

qu'il résulte des procès-verbaux d'assemblée générale versés en procédure que des discussions et des démarches ont été engagées à compter de 2008 aux fins de modification du cahier des charges et des statuts élaborés en 1974 ;

que l'article 13 , 1 du TITRE II (Statuts) intitulé SERVITUDE D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES est ainsi rédigé: « indépendamment des interdictions du plan d'aménagement de zones énoncées à l' article 10 ci-dessus, seront respectées les prescriptions suivantes : les constructions élevées ne peuvent être affectées qu' à l'habitation bourgeoise , d'une seule famille par maison. Toutefois l'exercice de professions libérales sera autorisé dans les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement
- l'activité exercée ne devra en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage (...)
- les plaques professionnelles seront conformes au spécimen déposé (...)

que les dispositions précitées sont donc relatives à l'affectation, bourgeoise à titre principal , des parties privatives du lotissement ; qu'elles autorisent toutefois sous certaines conditions qui ne font

en l'espèce pas débat (activité couvrant au maximum la moitié de la superficie habitable du logement, absence de gêne au voisinage, conformité des plaques professionnelles au spécimen déposé), l'ASL MAUPERTHUIS précisant ne pas contester le droit à l'exercice d'une activité libérale;

que suivant article 13, 2) : « les parties individuelles non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément . L'aménagement de jardins potagers ou de vergers, comme l'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse , de tous véhicules, remorques , canots , objets quelconques sont rigoureusement interdits (le paragraphe 3 de article 13 précise les plantations que peut comprendre le jardin dit d'agrément » ;

qu'aucune stipulation ne précise cependant la contenance des « parties individuelles non réservées à la construction » ; que ce soit en terme de m² ou en pourcentage de la taille de la parcelle ;

que les modifications apportées par l'assemblée générale extra-ordinaire du 21 mars 2006 à l' article 13 sont sans effet sur les dispositions précitées ;

Attendu ensuite que l' article 12 du cahier des charges adopté en 1974, intitulé SERVITUDES DE CONSTRUCTION , alinéa 1 stipule: « la nature , le volume, l'implantation , le style des construction projetées et leur harmonie avec les lieux environnants devront être rigoureusement conformes à la série des plans visés (...) » ;

que l'alinéa 2 de l' article 12 prévoyait : « toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot :

- 1) il ne pourra être édifié sur chacun des lots qu'une maison individuelle dans l'un des types définis à l' article 8 ou de tout autre conçu par KAUFMAN and BROAD représentant une unité de structure et de composition (s'ensuit l'énumération du type d'enduits, de sa couleur, de celles des huisseries comme de leur nature, celle des toitures...)
- 2) Il ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que poulailler, pigeonnier , clapier , hangar , remise ou tout édifice même non fondé, etc...(ladite énumération n'étant pas limitative)

En conséquence de tout ce qui précède, les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes « non aedificandi » réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevées par cette servitude :

- 1) les parties réservées à la construction des lots individuels numérotés 2 à 89
- 2) les parties à usage collectif non réservées à la construction (...) »;

Attendu que trois prescriptions résultent donc de l' article 12 tel qu'adopté en 1974:

que d'une part , ne peut être construit sur chacun des lots de maison qu'une seule maison individuelle ;

qu'en revanche aucune limitation de surface du bâti n'est stipulée ; que de ce point de vue, le cahier des charges étant âgé de plus de dix années , ce sont les règles du P.L.U. Adopté pour la commune de CLAYE-SOUILLY qui sont applicables ;

que l'objectif du paragraphe 1) est un objectif esthétique ; que le but est de conserver une unité de structure et de composition en imposant un certain nombre de couleur et de matériaux notamment ;

qu'il est également interdit de procéder à la construction d'annexes quelconques, tels que poulailler, pigeonnier , clapier , hangar , remise ou tout édifice même non fondé, etc... qu'il est précisé que l'énumération n'est pas limitative ; que pour autant la liste est relative à des débarras et installations de petit élevage présentant un risque en terme de salubrité ou de gêne du

voisinage ;

qu'il est ajouté en conséquence de ce qui précède, que les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes « non aedificandi » réciproques et perpétuelles ;

Attendu ensuite qu'il résulte du courrier adressé par l'ASLM à ses membres le 29 septembre 2006, versé en procédure que l'assemblée générale extra-ordinaire qui s'est tenue le 21 mars 2006 a modifié l'article 12 sus-visé en prévoyant la tolérance , sous réserve de l'obtention des autorisations reprises en annexes et sous certaines conditions , les vérandas, piscines, fenêtres de toit (type vélux) , climatiseurs , panneaux solaires ;

qu'il est ajouté que ne sont tolérés qu'en façade arrière :

- les abris de jardins en bois de surface réduite ne comportant pas de couverture métallique
- les barbecues fixes »;

qu'il est précisé en annexe que « la procédure, obligatoire, à suivre, est la suivante :

- dépôt d'un dossier à l'ASLM comportant l'autorisation écrite des voisins collatéraux, description des travaux avec plans
- autorisation de l'ASLM ayant été obtenue, transmission en mairie pour obtention de l'autorisation des travaux ou permis de construire » ;

qu'il résulte des éléments qui précèdent que l'ASLM a donc pris acte de l'évolution des usages et à compter de 2006 explicitement autorisé certaines constructions non prévues en 1974 ;

que par ailleurs si les articles 13 et 12 (modifiés) évoquent des « parties individuelles réservés à la construction » , les limites ou la contenance maximale de cette construction ne sont pas mentionnées ;

que de la même manière la consistance de la partie non réservée à la construction laquelle est frappée de servitudes « non aedificandi » évoqué à l'article 12 , n'est pas précisé notamment en terme de surface ;

que le cahier des charges ne comporte pas de paragraphe explicitement consacré à l'extension des constructions existantes ;

qu'il n'est pas possible à la lecture des pièces contractuelles de dire s'il s'agit d'une omission involontaire ou d'une exclusion de toute extension étant relevé qu'une telle prohibition est généralement explicitement prévue;

que s'il résulte des courriers adressés par les actuelles instances de l'ASLM que la politique des conseils syndicaux aurait été de refuser systématiquement de tels projets considérés comme interdits par le cahier des charges , (courriers des 14 mai 2014 de l'actuel Président de l'association et courrier adressé le 20 décembre 2011 par le conseil de l'ASLM à Madame MADEO), aucune stipulation (notamment pas celles de l'article 13 visées)du cahier des charges où des statuts ne précisent que seules doivent être construites les parties prévues à l'origine, le reste étant aménagé en terrain d'agrément et interdisant l'agrandissement de l'habitation existante comme le soutient l'association syndicale libre dans le dernier courrier sus-visé;

que la seule limitation explicitement stipulée est celle d'une maison individuelle par lot, aucune stipulation n'interdisant que cette habitation soit agrandie dans le respect des règles d'urbanisme ;

que ce qui n'est pas interdit par la loi ou les conventions, est autorisé ;

que les règles relatives à la densification des constructions et de l'habitat sont régies par les règles d'urbanisme (règles relatives à la S.H.O.B et la S.H.O.N) ;

que les règles d'urbanisme ont en l'espèce été respectées, ainsi qu'il résulte de l'arrêté pris le 30 juillet 2007 par le maire de la commune de CLAYE-SOUILLY ;

que les demandes de l'association syndicale libre ne sauraient donc être accueillies sur le fondement d'une violation des règles de l'association syndicale libre qui interdirait formellement toute extension des habitations existantes ;

1.1.3. Sur le respect de la procédure d'autorisation par Madame MADEO

Attendu qu'à compter du 21 mars 2006, soit à la date de réalisation de l'extension, la procédure à suivre pour procéder à des modifications de l'existant, était la suivante :

-dépôt d'un dossier à l'ASLM comportant l'autorisation écrite des voisins collatéraux, description des travaux avec plans

-autorisation de l'ASLM ayant été obtenue, transmission en mairie pour obtention de l'autorisation des travaux ou permis de construire

que ces règles de procédure ne précise pas lequel des organes de l'ASLM (assemblée générale , comité syndical ...) est compétent pour accorder une telle autorisation ;

que l'article 4 des statuts disposent en revanche que le comité syndical est composé de « syndics » élus pour 3 ans (paragraphe 2); qu'il se réunit au moins une fois par trimestre (3) ; que ses délibérations sont prises à la majorité simple (4) ; que les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le secrétaire du Comité syndical et signé par tous les membres présents à la séance (5) ; qu'elles sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier ;

que suivant l'article 9, l'assemblée générale se compose quant à elle de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier (1) ; qu'elle se réunie une fois par an au minimum ; qu'elle prend ses décisions par délibération (article 10) qui sont consignées au procès-verbal de l'assemblée générale qui s'est tenue ;

Attendu que Madame MADEO produit, s'agissant des démarches qu'elle dit avoir effectuées auprès de l'assemblée syndicale , un courrier rédigé , non par elle-même mais par son compagnon, Monsieur HUBERT (dentiste exploitant le cabinet d'orthodontie) , daté du 12 octobre 2007 , détaillant le projet en termes de surfaces (extension de 16m²) et de répartition ;

que Madame MADEO produit ensuite un mail adressé le 16 octobre 2007 à la secrétaire de l'ASLM informant celle-ci de ce que le projet d'installation du cabinet d'orthodontie est en voie de réalisation, les autorisations de la mairie et du conseil de l'ordre ayant été accordées ; que les plans de la réalisation sont joints ;

que Madame MADEO produit aussi l'accord des voisins collatéraux donné le 22 octobre 2007 soit postérieurement au mail du 16 octobre 2007 ;

que Madame MADEO produit également un mail que lui a adressé en réponse Monsieur Bernard ADOTI lequel indique que les détails de l'information sont conformes à l'article 13§1 du cahier des charges et aux règles du P.L.U. En matière d'extension ;

que Madame MADEO produit enfin un courrier daté du 22 octobre 2007 signé du « Comité

syndical » , sans précision de nom du signataire , aux termes duquel l'ASLM a bien reçu la demande (d'extension) ; qu'il est mentionné « pour faire suite à la communication de votre sollicitation , nous avons le plaisir de vous formaliser notre accord » , demande étant toutefois faite à Madame MADEO qu'elle fasse contresigner le courrier par ses voisins pour attester de leur accord ;

que la non opposition à la déclaration de travaux a pour sa part été notifié par arrêté du 30 juillet 2007 ; que les démarches administratives sont donc antérieures à l'information de l'association syndicale libre ;

que s'agissant de la procédure de demande d'autorisation , il résulte des pièces sus-visées et de la chronologie des événements que l'accord des voisins qui doit être déposé avec le dossier de demande d'autorisation ne l'a été qu'en toute fin de procédure (le 22 octobre 2007, postérieurement à l'autorisation invoquée) ; qu'une information, et non une demande d'autorisation à l'association syndicale libre a été formalisée postérieurement et non antérieurement aux démarches administratives comme le prévoient les textes régissant l'association ;

que donc Madame MADEO n'a pas respecté la procédure dans son déroulement ;

que surtout Madame MADEO ne produit ni procès-verbal d'assemblée générale ; qu'elle ne produit pas davantage de délibération du Comité Syndical signée par tous les membres présents à la séance et certifiée par le Président et le Trésorier votant en faveur de l'autorisation au projet d'extension de son habitation ;

que le document daté du 22 octobre 2007 est en effet un simple courrier signé par une personne dont la qualité au sein du Conseil syndical n'est pas précisée , non un procès-verbal de délibération du Conseil Syndical conforme aux dispositions de l' article 4 des statuts (soit signé de tous les membres présent et certifié par le Président) ;

qu'il doit être relevé à ce sujet que l'ASLM conteste la tenue d'une réunion du Conseil syndical à la date du 22 octobre et le vote d'une quelconque délibération en faveur du projet de Madame MADEO ; que la preuve n'est pas rapportée de la tenue de cette réunion ;

que Madame MADEO produit les comptes-rendus de 3 réunions du comité syndical, l'une du 3 février 2007 , du 1er décembre 2007 et du 10 mai 2008 ; qu'aucun ne consigne que la demande d'autorisation litigieuse ait été portée à l' ordre du jour , ni en conséquence qu'une autorisation ait été délivrée ;

que l'association syndicale libre produit une attestation rédigée le 14 mai 2014 par le Président de l'association en exercice à cette date, selon lequel aucun vote du Comité syndical n'a eu lieu en 2007 concernant le projet immobilier de Madame MADEO d'extension de son pavillon; que toujours selon la même attestation, aucun enregistrement d'une décision quelconque concernant l'extension litigieuse ne figure dans le registre des comptes-rendus de réunion du Comité syndical ; que Monsieur DESCHAMPS ajoute que la politique constante des comités syndicaux a été de refuser de tels projets en considérant qu'ils étaient interdits par le cahier des charges ;

qu'il doit être précisé que Madame MADEO a été Présidente de l' association dont elle a démissionné en 2008 ;

Attendu donc que Madame MADEO ne justifie d'aucune délibération au sens juridique du terme ni de l'assemblée générale ni du conseil syndical lui accordant l'autorisation d'étendre son habitation ; que dès lors le débat sur la compétence en matière d'autorisation à construire est sans objet , aucune délibération émanant de l'un ou l'autre des organes n'étant produite ;

qu'il est donc faux d'affirmer comme le fait Madame MADEO en page 9 de ses écritures que « sur demande expresse et préalable , une délibération du Comité syndical de l'ASLM en date du 22 octobre 2007 a autorisé sans réserve la construction projetée ;

qu'il doit être relevé qu'aucune délibération n'étant intervenue , celle-ci ne peut être devenue définitive comme le soutient la défenderesse ;

1.2. Sur la demande de démolition sous astreinte formée par l'ASLM

Attendu que Madame MADEO a procédé à la réalisation d'une extension sans obtenir d'autorisation régulière de l'ASLM ;

Mais Attendu que ni le cahier des charges ni les statuts applicables en 2007 ne prévoit de sanction à la méconnaissance des règles de fond et / ou de procédure par un colotis ;

que le manquement dont il est demandé la sanction est un manquement à des règles contractuelles ; qu'en l'absence de disposition contractuelle , les sanctions en matière d'obligation de faire (obligation en l'espèce de solliciter et d'obtenir une autorisation de construire) ou de ne pas faire sont régies par les articles 1142 et 1147 du Code civil ;

que ceux-ci prévoient la réparation par équivalent par l'allocation de dommages et intérêts ;

que la sanction de démolition non stipulée aux documents contractuelles, n'est pas prévue par les articles 1142 et 1147 du Code civil ;

que l'ASLM s'era en conséquence déboutée de sa demande de démolition sous atreinte ;

1.3. Sur la demande d'indemnisation du préjudice collectif subi par les membres de l'ASL

Attendu que Madame MADEO a donc contrevenu aux cahier des charges et aux statuts qui régissent l'ASLM ; que cette atteinte constitue un préjudice indemnisable ;

que l'atteinte portée est d'autant plus grave qu'elle l'a été par sa présidente en fonction , particulièrement au fait des dispositions applicables en matière de demande d'autorisation et qui était en charge de faire respecter ces règles communes ;

que la faute commise et le préjudice ainsi causé sont donc important, et se solde par une difficulté rencontré pae l'association dans la gestion des demandes d'extension, ouvrant la porte la réalisation d'un nombre toujours plus importante de construction non régulièrement autorisées ;

qu'en indemnisation du préjudice ainsi causé à l'association, Madame MADEO sera condamnée à allouer à cette dernière la somme de 7.500 euros ;

1.4. Sur la demande d'indemnisation au titre de la résistance abusive

Attendu qu'ester ou résister en justice constitue un droit; que l'exercice de ce droit ne dégénère en abus que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi;

que l'appréciation inexacte qu'une partie fait de ses droits n'est pas en soi constitutive d'une faute;

Attendu qu'en l'espèce, il résulte de la chronologie des faits que Madame MADEO a non pas sollicité l'autorisation de l'association syndicale libre pour construire l'extension sollicitée mais qu'elle a informé rétrospectivement celle-ci de son projet, ce à une date qu'il n'est pas possible au tribunal de déterminer mais qui est vraisemblable très postérieure à la réalisation ;

qu'elle n'a en outre jamais obtenu d'autorisation du comité syndical ainsi qu'elle le soutient explicitement aux termes de ses écritures (pages 9) ;

que ce faisant, Madame MADEO a commis non une simple erreur mais une faute ;

Mais attendu que la présente procédure ne pouvait aboutir à la démolition sollicitée, celle-ci n'étant pas prévue par l'article 1142 du Code civil s'agissant d'une obligation de faire ;

que la résistance abusive opposée par Madame MADEO a donc été sans effet sur la demande de démolition formée ;

qu'en outre la résistance de Madame MADEO est intervenue postérieurement à la réalisation de la construction litigieuse ;

que l'ASLM sera donc déboutée de sa demande au titre de la résistance abusive ;

2. SUR LES DEMANDES RECONVENTIONNELLES EN INDEMNISATION FORMÉES PAR MADAME MADEO

Attendu qu'eu égard au contenu de la présente décision, Madame MADEO apparaît mal fondée en ses demandes reconventionnelles en paiement des sommes de 294.000 euros formée au titre du préjudice économique causé par la présente procédure et de 15.000 à 35.000 euros formées au titre du préjudice moral ;

que Madame MADEO sera en conséquence déboutée du chef de ces demandes ;

3. SUR LES AUTRES DEMANDES

Attendu que succombant à l'instance, Madame MADEO devra payer à l'ASLM la somme de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles ;

qu'en outre et pour les mêmes motifs, Madame MADEO supportera les dépens qui seront recouverts conformément à l'article 699 du Code de procédure civile par Me NORET, avocat au barreau de Meaux ;

qu'eu égard à la nature du litige, il apparaît nécessaire d'ordonner l'exécution provisoire par ailleurs compatible avec la nature de l'affaire ;

PAR CES MOTIFS, Le tribunal statuant conformément à la loi, publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort:

Vu les articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil ;

Vu le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS adoptés le 7 février 1974 et modifiés le 3 juin 1977 ;

CONSTATE que Madame MADEO n'a été autorisée par aucune délibération du Comité syndical ou de l'assemblée générale de l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS à réaliser une extension de son habitation sise 5 Hameau des Bougainvilliers à CLAYE-SOUILLY dépendant de l'association syndicale sus-visée;

DECLARE en conséquence irrégulière l'extension (de 16m2) de son habitation réalisée par Madame Margaret MADEO dans le courant de l'année 2007;

DEBOUTE , s'agissant d'un manquement à une obligation de faire , l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS de sa demande de démolition sous astreinte de l'extension non autorisée ;

CONDAMNE Madame Margaret MADEO à payer à l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS prise en la personne de son représentant légal la somme de 7.500 euros en indemnisation 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 ;

DEBOUTE l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS prise en la personne de son représentant légal de sa demande formée au titre de la résistance abusive opposée par Madame MADEO ;

DEBOUTE Madame MADEO de l'intégralité de ses demandes reconventionnelles en paiement des sommes de 294.000 euros et de 35.000 à formées au titre du préjudice économique et du préjudice moral ;

CONDAMNE Madame Margaret MADEO à payer à l'association syndicale libre de MAUPERTHUIS prise en la personne de son représentant légal la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes comme inutiles ou mal fondées;

CONDAMNE Madame Margaret MADEO à supporter les dépens de l'instance ;

ACCORDE à Maître NORET avocat au barreau de Meaux, le bénéfice de l'article 699 du Code de procédure civile;

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits. Le présent jugement a été signé par le Président et le greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER



En conséquence,
La République Française mande et ordonne :
Le Juge de Justice, sur ce requis de mettre la présente à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main ;
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
POUR GROSSE CERTIFIÉE conforme délivrée par nous,
Greffier en chef du Tribunal de Grande Instance de Meaux,
soussigné :

Le Greffier en Chef,

LE PRESIDENT

