

EXTRAIT DES MINUTES  
DU GREFFE

Grosses délivrées  
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS  
Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 06 AVRIL 2018

(n° 146, 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/00014

Décision déferée 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". Prise en  
la personne de ses représentants légaux**

Ayant son siège au 4, square Maurice Genevoix - BP 26 - 77412 CLAYE-SOUILLY

Représentée et assistée sur l'audience 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 Cynthia PICART, avocat au barreau de PARIS, toque : D1160  
Assistée sur l'audience par Me Vincent VIMINI, avocat au barreau de TOULOUSE

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile,  
l'affaire a été débattue le 07 Mars 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas  
opposé, devant Mme Dominique DOS REIS, Présidente de chambre, chargée du rapport.

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

Madame Dominique DOS REIS, Présidente  
Monsieur Dominique GILLES, Conseiller  
Madame Christine BARBEROT, Conseillère

qui en ont délibéré

**Greffier lors des débats** : M. Christophe DECAIX

re

g

## **ARRÊT : CONTRADICTOIRE**

- rendu par mise à disposition 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 Mme Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*

\* \*

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 pris 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, demandant à la Cour, par dernières conclusions du 2 mars 2018, 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** prie la Cour, par dernières conclusions du 3 mars 2017, 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'infirmer 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,
  - subséquemment, 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'ASL**

Le président de l'ASL ayant été habilité à agir par le comité syndical du 11 décembre 2015, la fin de non recevoir tirée de son défaut d'habilitation sera rejetée ;

### **Sur la prescription**

Les stipulations du cahier des charges de l'ASL ont une nature conventionnelle et

lient les membres de l'ASL entre eux ; par ailleurs, les droits et obligations des adhérents à l'ASL sont des droits réels attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et qui les suivent en quelques mains qu'ils passent, d'où il suit que le délai de prescription pour agir est de trente ans ;

La fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action de l'ASL sera rejetée ;

#### **Sur la portée de l'autorisation administrative de construire une extension**

Toute autorisation d'urbanisme étant délivrée sous réserve des droits des tiers, Mme Madéo ne peut opposer aux demandes de l'ASL l'autorisation de construire qui lui a été accordée par arrêté du maire de Claye-Souilly du 30 juillet 2007 ;

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

L'ASL 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 édictée par Mme Madéo contrevient à la servitude édictée par cet article ;

Toutefois, la Cour constate que l'article 10 du même cahier des charges prévoit 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 cet état, les débats seront rouverts et les parties invitées à s'expliquer sur l'éventuelle contradiction existant entre ces deux dispositions du cahier des charges et sur leur portée quant à la construction spécifique édictée par Mme Madéo ;

Il sera sursis à statuer sur les demandes dans cette attente.

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement et contradictoirement,

Dit les demandes de l'ASLM recevables,

Avant dire droit au fond, tous moyens des parties réservés,

Ordonne la réouverture des débats à l'audience du 12 octobre 2018 et invite les parties à s'expliquer pour cette date sur l'éventuelle contradiction existant entre les dispositions sus reproduites du cahier des charges et sur leur portée quant à la construction spécifique édictée par Mme Madéo,

Sursoit à statuer pour le surplus,

Réserve les dépens.

**Le Greffier,**

**La Présidente,**