

COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES

Code nac :

4ème chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 21 JANVIER 2013

R.G. N°

AFFAIRE :

M.

...

C/

**SDC DU RUE
A MONTFORT-
L'AMAURY (78490)**

Décision déferée à la cour :
Jugement rendu le 03 Juin
2010 par le Tribunal de
Grande Instance de
VERSAILLES

N° chambre : 4^{ème}

N° RG :

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

SCP

Me

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE VINGT ET UN JANVIER DEUX MILLE TREIZE,

La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur

78490 MONTFORT- L'AMAURY

Mademoiselle

78490 MONTFORT-L'AMAURY

représentés par Maître

de la SCP

avocat postulant du barreau de VERSAILLES -

plaidant par Maître

de la SCP

avocat au barreau de PARIS

APPELANTS

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU RUE A
MONTFORT-L'AMAURY (78490) représenté par son syndic la société**

Ayant son siège

78160 MARLY-LE-ROI

elle-même prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette
qualité audit siège

représenté par Maître

, avocat postulant du barreau de

VERSAILLES - N° du dossier 2010409

plaidant par Maître Emmanuelle LEFEVRE avocat au barreau de
VERSAILLES Toque 381

INTIME

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 19 Novembre 2012, Madame
Marie-Josèphe JACOMET, président, ayant été entendu en son rapport, devant
la cour composée de :

Madame Marie-Josèphe JACOMET, président,
Monsieur Jean-Loup CARRIERE, conseiller,
Madame Anna MANES, conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Sylvia RIDOUX

FAITS ET PROCEDURE,

M. [redacted] et Mlle [redacted] (les consorts [redacted]) sont copropriétaires indivis d'un appartement situé au dernier étage sous les combles, d'un immeuble situé au [redacted] à MONTFORT-L'AMAURY (YVELINES), constituant le lot de copropriété n° 13. Ils ont pour voisins du dessous Mademoiselle [redacted] Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted]

En mars 2007, les consorts [redacted] ont entrepris des travaux afin d'aménager leurs combles en appartement sans demander l'autorisation du syndicat des copropriétaires pour les travaux affectant les parties communes ni de la mairie pour les ouvertures créées ou réaménagées en façade arrière ou en toiture.

A la suite de désordres apparus suite aux travaux, le plafond de l'appartement de Mlle [redacted] s'étant effondré le 18 avril 2007, le syndicat des copropriétaires du [redacted] à MONTFORT-L'AMAURY (le syndicat des copropriétaires) a obtenu la désignation d'un expert judiciaire désigné en référé par ordonnance du 28 juin 2007. Les opérations d'expertise ont été étendues à la société [redacted] ainsi qu'à sa compagnie d'assurance la société [redacted]. M. [redacted] a déposé son rapport le 25 août 2008.

M. [redacted] a alerté la mairie de MONTFORT-L'AMAURY en raison du danger des travaux entrepris pour la sécurité des résidents de l'immeuble. L'expertise judiciaire, ordonnée par le tribunal administratif de VERSAILLES, a été confiée à M. [redacted] qui a déposé son rapport le 4 juillet 2008. A la suite de ce rapport, la mairie a pris un arrêté de péril imminent mettant en demeure les consorts [redacted] d'effectuer sous quinzaine divers travaux. Un autre arrêté de péril, non éminent, a été pris le même jour. Ces travaux n'ont pas été effectués.

A été décidé, lors de l'assemblée générale de la copropriété du [redacted] du 3 novembre 2008, de faire les travaux prescrits par l'arrêté de péril et nécessaires à la remise en état, aux frais avancés de la copropriété. Le syndic a été autorisé à agir contre les consorts [redacted]. Lors d'une nouvelle assemblée générale qui s'est tenue le 21 janvier 2009, le montant des travaux votés a été actualisé. Ces travaux ont commencé en avril 2009 malgré l'obstruction des consorts [redacted].

Par acte du 9 décembre 2009, le syndicat des copropriétaires a assigné en l'étude les consorts [redacted] en condamnation in solidum de M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires diverses sommes en paiement de charges de copropriété, en réparation des désordres, en paiement des frais consécutifs aux réparations, en réparation des préjudices causés au syndicat des copropriétaires.

Par jugement du 3 juin 2010, le tribunal de grande instance de VERSAILLES a :

- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 178.273,37 euros au titre des travaux à effectuer en réparation des dégradations, avec intérêts au taux légal à compter du jugement,
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.387,80 correspondant à l'assistance du maître d'oeuvre [redacted] dans le cadre des opérations d'expertise,
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.012,80 euros correspondant à la facture d' [redacted],
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.088,00 euros correspondant aux travaux entrepris en exécution de l'arrêté de péril imminent,
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8.709,03 euros TTC correspondant à l'enlèvement par l'EURL [redacted] des matériaux présents dans leur appartement au jour du début des travaux,
- Condamné M. [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.066,24 euros correspondant aux travaux de plancher détruits en août 2009 par M. [redacted],
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11.999,22 euros au titre des travaux modificatifs et supplémentaires engagés,
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.560,86 euros au titre des frais d'huissier,
- Ordonné à M. [redacted] et Mlle [redacted] de laisser libre accès à leur appartement pour que le syndicat des copropriétaires puisse faire achever les travaux tels que décrits par [redacted] dans son rapport du 21 septembre 2009, à savoir, le

solivage bois complémentaire et la pose du plancher bois en dalle OSB épaisseur 22 mm, et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard passé un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement,

– Condamné in solidum M. et Mlle à faire réaliser par l'entreprise EURL sous la maîtrise d'oeuvre d' les travaux de dallage acoustique , tels que décrits par dans son rapport du 21 septembre 2009, et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard, passé un délai de deux mois suivant la fin des travaux de solivage et de pose du plancher bois,

– Condamné in solidum M. et Mlle à faire procéder à la démolition, sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement, des travaux effectués sur le pallier du 2^{ème} étage ayant eu pour objet de s'approprier la cage d'escaliers située entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage,

– Condamné solidairement M. et Mlle à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 9.415,91 euros avec intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2006 sur la somme de 3.277,12 euros ainsi que les intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 9 décembre 2009 pour le surplus au titre des charges de copropriété,

– Condamné in solidum M. et Mlle à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

– Rejeté le surplus des demandes,

– Ordonné l'exécution provisoire,

– Condamné in solidum M. et Mlle aux entiers dépens en ce compris les dépens du référé expertise et les frais d'expertise de M. qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Suivant déclaration remise au greffe du 25 juin 2010, M. et Mlle ont relevé appel de ce jugement à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Dans ses dernières écritures du 3 juillet 2012, le syndicat des copropriétaires invite la cour à :

– Déclarer recevable et bien fondé le syndicat des copropriétaires.

– Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

- Condamné in solidum les consorts _____ à payer au syndicat des copropriétaires du _____ à MONTFORT L'AMAURY la somme de :

- 5.387,80 € correspondant à l'assistance du maître d'œuvre _____ dans le cadre des opérations d'expertise,
- 1.012,80 € correspondant à la facture de _____,
- 1.088,00 € correspondant aux travaux entrepris en exécution de l'arrêté de péril imminent,
- 8.709,03 € TTC correspondant à l'enlèvement par L'EURL _____ des matériaux présents dans l'appartement des consorts _____ au jour du début des travaux,
- 3.066,24 € correspondant aux travaux de plancher détruits en 2009 par Monsieur _____,
- 1.560,86 € au titre des frais d'huissiers.

– Ordonné à Monsieur _____ et Mademoiselle _____ de laisser libre accès à leur appartement pour que le syndicat des copropriétaires puisse faire achever les travaux tels que décrits par _____ dans son rapport du 21 septembre 2009, à savoir, le solivage bois complémentaire et la pose du plancher bois en dalle OSB d'épaisseur 22 mm, et ce sous astreinte de 50 € par jour de retard passé un délai de trois mois à compter de la décision à intervenir.

– Condamné in solidum Monsieur _____ et Mademoiselle _____ à faire réaliser par l'entreprise EURL _____ sous la maîtrise d'œuvre d' _____ les travaux de dallage acoustique plaque au sol tels que décrits par _____ dans son rapport du 21 septembre 2009, et ce sous astreinte de 50 € par jour de retard passé un délai de deux mois suivant la fin des travaux de solivage et de pose du plancher bois.

– Condamné in solidum Monsieur _____ et Mademoiselle _____ à faire procéder à la démolition sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la décision à intervenir des travaux à effectuer sur le palier du 2ème étage qui ont eu pour objet de s'approprier la cage d'escalier située entre le 2ème et le 3ème étage.

– Condamné in solidum Monsieur _____ et Mademoiselle _____ à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

– Condamné in solidum Monsieur [redacted] et Mademoiselle [redacted] aux entiers dépens, en ceux compris les dépens du référé expertise et les frais d'expertise de Monsieur [redacted] en application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile,

– Infirmer le jugement rendu par la 4ème chambre du TGI de VERSAILLES en date du 3 juin 2010 en ce qu'il a condamné les consorts [redacted] à verser au syndicat des copropriétaires du [redacted] à MONTFORT L'AMAURY, la somme de 9.415,91 € au titre de leurs charges de copropriété,

Statuant à nouveau,

– Condamner solidairement les consorts [redacted] à verser au syndicat des copropriétaires du [redacted] à MONTFORT-L'AMAURY la somme totale de 83.736,22 € au titre de leurs charges de copropriété arrêtées au 2 juillet 2012, incluant le 3ème trimestre 2012.

– Dire que cette somme sera augmentée des intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2006 sur la somme de 3.277,12 €, à compter du 28 avril 2009 sur la somme de 47.103,88 €, à compter du 9 décembre 2009 sur la somme de 59.466,55 €, la somme de 76.141,18 € à compter de la signification des conclusions n°2 intervenue le 29 août 2011, et à compter du prononcé de la décision à intervenir pour le surplus.

– Condamner solidairement les consorts [redacted] à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 444,82 € en application de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

– Condamner solidairement les consorts [redacted] à verser la somme de 15.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, au syndicat des copropriétaires.

– Infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les consorts [redacted] à verser la somme de 178.273,37 € au titre des travaux à effectuer en réparation des dégradations.

Statuant à nouveau,

– Condamner in solidum les consorts _____ à payer au syndicat des copropriétaires du _____ à MONTFORT L'AMAURY la somme de 231.860,39 € au titre des travaux à effectuer en réparation des dégradations, avec intérêts au taux légal à compter du 1er jugement sur la somme de 178.273,37 €, et à compter des présentes conclusions sur le surplus.

– Infirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum Monsieur _____ et Mademoiselle _____ à payer au syndicat des copropriétaires du _____ à MONTFORT L'AMAURY la somme de 11.999,22 € au titre des travaux modificatifs et supplémentaires engagés.

Statuant à nouveau,

– Condamner in solidum Monsieur _____ et Mademoiselle _____ à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11.838,65 € TTC au titre des travaux modificatifs et supplémentaires engagés.

Y ajoutant,

– Ordonner à Monsieur _____ et Mademoiselle _____ de remettre en état les lieux tels que décrits dans les devis établis par l'entreprise _____ du 3 juillet 2009, et par l'entreprise EURL _____ selon devis du 30 mai 2009, sous astreinte de 150 € par jour de retard passé un délai de deux mois suivant la signification de la décision à intervenir.

– Condamner solidairement les consorts _____ à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 6.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

– Les condamner solidairement aux entiers dépens d'appel, dont distraction au profit de Maître _____, Avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans leurs dernières écritures du 30 août 2012, les consorts _____ invitent cette cour à :

– infirmer le jugement ;

- rejeter les demandes présentées par le syndicat des copropriétaires,
- le condamner à leur payer la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- le condamner aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La procédure devant la cour a été clôturée le 18 septembre 2012.

Sur la cause des désordres et leur imputabilité :

Considérant que, se fondant sur les dispositions de l'article 246 du code de procédure civile, les consorts [] font grief au jugement d'entériner les conclusions du syndicat des copropriétaires en leur imputant 83,72 % du montant de la reprise des désordres alors que, même l'expert judiciaire M. [] n'avait retenu, aux termes de son expertise, leur responsabilité qu'à hauteur de 70 % ; qu'ils soutiennent que les désordres affectant la structure de l'immeuble ne leur sont aucunement imputables, mais s'expliquent par l'absence d'entretien des parties communes antérieurement à leur achat de l'appartement comme l'a justement relevé M. [], expert près la cour d'appel de VERSAILLES, auquel les consorts [] ont soumis le rapport d'expertise de M. [] ; qu'à titre subsidiaire, ils reprochent au jugement de leur imputer 83,72 % du montant des reprises ; qu'ils font notamment valoir que les travaux qu'ils ont entrepris sont des travaux de rénovation et que, dans ce cadre, ils n'étaient pas tenus de se faire assister par un architecte ou un maître d'oeuvre ; que ces travaux n'ayant pas modifié la surface hors d'oeuvre brut de leur appartement et l'aspect extérieur de l'immeuble, ils n'étaient pas tenus de solliciter une autorisation administrative de les réaliser ou déclarer au services de l'urbanisme de la commune les travaux ; qu'en outre, selon eux, ces travaux de rénovation ne concernaient que les parties privatives en sorte qu'ils n'avaient pas à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires avant leur réalisation ; qu'ils font encore valoir qu'à supposer qu'ils aient commis une faute, une négligence ou une imprudence dans la réalisation des travaux, elle n'a pu avoir le moindre lien causal dans la réalisation des désordres constatés dans l'immeuble ;

Considérant que les travaux entrepris par les consorts [] ne sont pas, comme ils le soutiennent, de simples travaux de rénovation de leur

appartement, mais consistant en la restructuration du comble ; que les résultats du rapport d'expertise ne sont pas sérieusement contestables et les éléments versés aux débats par les consorts [redacted] ne peuvent emporter la conviction de la cour compte tenu des constatations contradictoires de l'expert judiciaire, qui s'est déplacé quatre fois sur les lieux, les 12 juillet 2007, soit trois mois après l'effondrement du plafond de l'appartement de Mlle [redacted] sur son lit, le 15 octobre 2007, le 16 janvier 2008, le 20 mars 2008, a entendu de nombreuses personnes et notamment toutes les parties au litige, a procédé à des sondages et à des analyses techniques complètes alors que les conclusions de l'expert choisi par les consorts [redacted] a établi ses conclusions à partir du rapport de l'expert judiciaire et d'une seule visite des lieux, le 4 mai 2012 alors que les travaux de reprise avaient commencé ; qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire contradictoire que les désordres, qui consistent en la désorganisation de la couverture en ardoises, de fuites diverses, d'humidité et attaque des structures de charpente et de plancher par champignons et xylophages, ont entamé la solidité et la pérennité de la charpente de l'immeuble et ont touché les parties communes ; que, s'agissant des causes des désordres, l'expert indique qu'outre la maladresse des ouvriers, les travaux ont été menés sans études ou sondages préalables pour contrôler l'état de l'existant et sans concertation avec la copropriété alors que les travaux ont affectés les parties communes (clôture d'une partie de l'escalier, emprise de la porte sur le palier) et sans concertation avec la commune de MONTFORT-L'AMAURY bien que des ouvertures aient été aménagées en façade arrière ; qu'il précise également que les travaux ont été menés sans recours à un architecte ou un maître d'oeuvre s'assurant du respect des règles de l'art et des prescriptions techniques et par une entreprise (la société [redacted] qui a contesté en cours d'expertise être intervenue) pour laquelle il existe un doute sur les qualifications pour entreprendre de tel travaux ; que M. [redacted] en poursuivant ses travaux sans autorisation de la copropriété ni de la ville, en transformant des ouvertures en façade arrière, sans protection contre les intempéries, en créant ainsi de nouvelles sources d'infiltrations d'eau sur des structures bois en mauvais état, en entreposant des matériaux lourds faisant peser une surcharge sur les structures existantes a entamé la solidité et la pérennité de la charpente de l'immeuble ; que les consorts [redacted] sont dès lors responsables de désordres apparus dans l'immeuble ;

Sur la part de responsabilité incombant aux consorts] :

Considérant qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire que si les travaux entrepris par les consorts [redacted] sont directement à l'origine des

désordres survenus tant dans les appartements privatifs de Mlle M. et M. que dans les parties communes, il est patent que ces travaux ont révélé la vétusté de l'immeuble – charpentes, planchers et toiture – laquelle préexistait avant même l'achat par les consorts de cet appartement puisque lors de l'assemblée générale du 13 avril 1999, la question de financer une étude par un cabinet spécialisé à la suite des problèmes d'infiltration est posée de même que la question du ravalement ; que le manque de moyens financiers de la copropriété n'a pas permis de financer ces travaux qui ont toujours été repoussés ; qu'il ressort également des procès verbaux d'assemblées générales de la copropriété que le 1^{er} décembre 2002, la copropriété a voté des travaux de toiture ; que lors de l'assemblée générale du 6 juillet 2003, c'est Mlle qui a demandé que ces travaux en "toitures des lucarnes" de leur appartement soient repoussés de 6 mois ; que lors de l'assemblée générale du 29 juillet 2004, M. a avisé de l'état de dégradation des charpentes et demandes l'engagement de travaux ; que l'assemblée générale a sollicité une expertise de l'appartement par des professionnels et désigné à l'unanimité M. en qualité de président du "bureau" ce qui doit être compris en l'espèce, comme syndic bénévole de la copropriété et non comme M. le soutient uniquement comme "président du bureau de l'assemblée générale qui s'est tenue le 29 juillet 2004" ce qui est indubitablement démenti par le fait que le procès verbal de cette assemblée générale n'a pas été signé par lui en qualité de président de séance ; qu'il résulte également du rapport d'expertise et des pièces produites que l'accès à l'appartement des consorts sera refusé, y compris à des professionnels dans le cadre d'une étude technique ; que les consorts ne s'acquitteront plus de leur charges de copropriété à partir de 2003 ; que compte tenu de l'ensemble des éléments produits il convient de retenir les propositions de l'expert et imputer 70 % la part de responsabilité pesant sur les consorts dans la survenance de ces désordres et 30 % à la copropriété ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'en tant que membres de la copropriété les consorts ont vocation à percevoir une partie des sommes qu'ils seront condamnés à payer et qu'il conviendrait donc à l'instar des premiers juges de tenir compte de leur tantième dans la copropriété pour que, dans les chiffres, la répartition aboutisse effectivement à ce qu'il ne reste que 30 % à la charge de la copropriété ;

Considérant que le raisonnement que le syndicat des copropriétaires propose à la cour d'entériner pour obtenir la condamnation des consorts

à hauteur de 83,72 % ne peut être suivi ; qu'en effet, si les consorts
ont vocation à percevoir une parties des sommes qu'ils seront condamnés
de payer, ils doivent également participer, en leur qualité de copropriétaires et pour
M. , en sa qualité de syndic bénévole de la copropriété désigné lors de
l'assemblée générale du 29 juillet 2001, au paiement des sommes dont la copropriété
reste redevable en raison de sa faute qui a contribué à la réalisation des désordres
subis dans les parties communes ; qu'il résulte de ce qui précède que les consorts
doivent être condamnés à payer 70 % des sommes en réparation
des préjudices subis par la copropriété en raison des désordres dont ils sont
responsables ; que le jugement sera réformé ;

Sur le montant des travaux de reprise :

Considérant que le syndicat des copropriétaires demande la réactualisation des
sommes retenues à ce titre par le tribunal en faisant valoir que des imprévus ont
nécessité des travaux supplémentaires comme cela est attesté par l'apurement des
comptes travaux approuvé lors de l'assemblée générale du 28 juin 2010 ; que le coût
total des travaux réalisés à la suite des opérations d'expertise judiciaire se serait élevé
à la somme de 276.947,44 euros ; qu'il conviendrait dès lors de condamner les
consorts à payer la somme de 231.860,39 euros représentant
83,72 % de la somme totale ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires ne justifie pas de la réalité du
préjudice à hauteur de la somme de 276.947,44 euros ; que les pièces qu'il verse à
l'appui de sa demande sont insuffisantes à cet égard (aucune facture produite, ni devis
approuvé) ; qu'il s'ensuit que le montant retenu par les premiers juges dûment justifié
sera retenu soit la somme de 212.940 euros représentant les travaux de reprise dans
les parties communes, le traitement de la charpente, la maîtrise d'oeuvre, les frais et
honoraires du syndic, du bureau de contrôle, ainsi que l'assurance dommage-ouvrage ;
les consorts seront condamnés à verser in solidum au syndicat des
copropriétaires 70 % de cette somme soit 149.058 euros TTC ; que le jugement sera
réformé ;

Sur le montant des travaux de conception et d'étude :

Considérant qu'il n'est pas contesté que le syndicat des copropriétaires a eu
à supporter des frais pour s'adjoindre dès le début des opérations d'expertise les
services d'un maître d'oeuvre, la société , chargée d'effectuer les travaux

de réfection ; qu'il devra être remboursé de 70 % de la somme avancée de 6.435,50 euros TTC, soit la somme de 4.504,85 euros TTC ; que le jugement sera réformé ;

Sur le remboursement de la facture d' :

Considérant que les consorts) conteste devoir la somme de 1.012,80 euros correspondant à ladite facture en faisant valoir que la société est intervenue à la suite de la demande du syndicat des copropriétaires le 23 août 2007 pour résorber une fuite d'eau en toiture de l'immeuble, partie incontestablement commune ; que n'ayant pas fait réaliser des travaux de couverture de l'immeuble, ils ne peuvent être tenus à rembourser cette facture ;

Considérant qu'il est constant, comme l'a relevé l'expert judiciaire, que les désordres constatés sur les parties communes en raison de l'intervention des consorts ont consisté en particulier en la désorganisation de la couverture en ardoises et en fuites diverses en résultant ; que le tribunal a justement retenu que cette facture correspond à une reprise en urgence de la toiture après l'intervention des pompiers à la suite à des pénétrations d'eau causées par les ouvertures pratiquées par les consorts et laissées ouvertes aux intempéries ; qu'il en résulte que les consorts doivent en conséquence être condamnés à verser le montant de la facture correspondant à cette intervention soit la somme de 1.012,80 euros ; que le jugement sera confirmé ;

Sur le remboursement des frais consécutifs à la pose d'étais et de la bâche :

Considérant que les consorts font grief au jugement de les condamner à rembourser le montant de la facture correspondant aux frais de pose d'étais et de bâche sur la toiture en exécution d'un arrêté de péril imminent et d'un arrêté de péril non imminent alors que le tribunal administratif de VERSAILLES a annulé, par jugement du 4 mars 2010, les arrêtés litigieux dans la mesure où il ne leur appartenait pas de réaliser les travaux de reprise de l'immeuble, mais que ces travaux étaient du ressort de la copropriété ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires demande la confirmation du jugement et soutient que, peu important l'annulation des arrêtés de péril imminent et non imminent, il n'en demeure pas moins que les mesures ordonnées dans l'arrêté étaient immédiatement exécutoires et qu'elles ont été nécessitées par les travaux sans autorisation entrepris par les consorts ; qu'en raison de leur

carence, le syndicat des copropriétaires a été contraint de faire réaliser ces travaux provisoires indispensables dans l'attente des travaux définitifs prescrits par l'expert judiciaire ;

Considérant que la responsabilité des consorts _____ est retenue dans la survenance des désordres affectant l'immeuble ; que la pose d'étais et de bache répondaient essentiellement et principalement à la nécessité de préserver les lieux contre les intempéries et assurer la sécurité de l'immeuble et de ses occupants ; qu'ils s'analysaient donc en des travaux conservatoires dans l'attente des travaux définitifs prescrits par l'expert judiciaire ; qu'il en résulte que les frais inhérents à cette opération doivent être réglés à proportion de la responsabilité des consorts _____ soit à hauteur de 70 % de la facture soit 709,03 euros ; que le jugement sera partiellement réformé ;

Sur les frais consécutifs à l'enlèvement et à la séquestration des meubles et matériaux :

Considérant que les consorts _____ n'avancent aucune critique spécifique en ce qui concerne ce poste de demande ; que ce sont par de justes motifs que la cour adopte qu'ils ont été condamnés à régler la somme de 8.709,03 euros TTC à ce titre ; que le jugement sera confirmé ;

Sur la demande du syndicat des copropriétaires au titre des destructions du plancher effectuées en août 2009 imputables à M. _____ :

Considérant que M. _____ n'émet aucune critique spécifique en ce qui concerne ce poste de demande ; que ce sont par de justes motifs que la cour adopte qu'il sera condamné à régler la somme de 3.066,24 euros à ce titre ; que le jugement sera confirmé ;

Sur la demande du syndicat des copropriétaires au titre des travaux supplémentaires engagés :

Considérant que les consorts _____ n'avancent aucune critique spécifique en ce qui concerne ce poste de demande ; que le syndicat des copropriétaires demande la confirmation du jugement sur son principe, mais indique que finalement les travaux supplémentaires à ce titre se sont élevés à la somme de 11.838,65 euros TTC ; qu'ils demandent la condamnation des consorts _____ .

à hauteur de cette somme ; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande de révision et de condamner in solidum les consorts [redacted] au paiement de cette somme ; que le jugement sera dès lors réformé de ce chef sur le quantum ;

Sur la demande du syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les frais d'huissier :

Considérant que les consorts [redacted] n'avancent aucune critique spécifique en ce qui concerne ce poste de demande ; que ce sont par de justes motifs que la cour adopte qu'ils ont été condamnés à régler la somme de 1.560,86 euros à ce titre ; que le jugement sera confirmé ;

Sur la demande de travaux sous astreinte :

Considérant que les consorts [redacted] n'avancent aucune critique spécifique en ce qui concerne ce poste de demande ; que ce sont par de justes motifs que la cour adopte que les consorts [redacted] se sont vus ordonner de laisser libre l'accès à leur appartement pour que le syndicat des copropriétaires puisse achever les travaux tels que décrits par [redacted] dans son rapport du 21 septembre 2009, à savoir le solivage bois complémentaire et la pose du plancher bois en dalle OSB épaisseur 22 mm et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard passé un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement et condamner in solidum à faire réaliser par l'entreprise EURL [redacted], sous la maîtrise d'oeuvre d' [redacted] les travaux de dallage acoustique [redacted] tels que décrits par [redacted] dans son rapport du 21 septembre 2009, et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard, passé un délai de deux mois suivant la fin des travaux de solivage et de pose du plancher bois ; que le jugement est confirmé ;

Sur la demande de démolition des ouvrages réalisés sur le palier du 2^{ème} étage :

Considérant que les consorts [redacted] n'émettent aucune critique spécifique en ce qui concerne ce poste de demande ; que le syndicat des copropriétaires demande la confirmation du jugement ; que ce sont par de justes motifs que la cour adopte que les consorts [redacted] ont été condamnés à faire procéder à la démolition, sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement, des travaux effectués sur le palier du 2ème étage ayant eu pour objet de s'approprier la cage d'escaliers située entre le 2ème et le 3ème étage ; que le jugement est confirmé ;

Sur la demande de remise en état sous astreinte :

Considérant qu'il résulte des éléments produits (rapport de M. de M.) que les consorts ont entrepris des travaux entrant dans le champ d'application de l'article 25 b) de la Loi du 10 juillet 1965, sans solliciter l'autorisation de l'assemblée générale en particulier des travaux affectant la toiture en ce qu'ils ont entrepris la « mise en place d'une structure d'habillage en aluminium » en toiture et qu'ils ont augmenté la dimension de certaines ouvertures sans que l'assemblée générale des copropriétaires n'ait donné son avis, et sans autorisation administrative, ni du voisin situé à l'arrière de l'immeuble ; que le syndicat des copropriétaires produit des devis précis relatifs à la remise en état des lieux (notamment les devis établis par l'entreprise du 3 juillet 2009, et par l'entreprise EURL selon devis du 30 mai 2009) ; qu'en conséquence le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il n'a pas accueilli cette demande ; que les consorts seront donc condamnés à remettre les lieux en l'état conformément aux devis produits par le syndicat des copropriétaires ; que cette remise en état sera ordonnée sous astreinte de 150 € par jour de retard passé un délai de deux mois suivant la signification de la décision à intervenir ; que le jugement est réformé de ce chef ;

Sur le paiement des charges de copropriété :

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait grief au jugement de le débouter partiellement de sa demande au titre du paiement des charges de copropriétés alors qu'il a justifié que les consorts ne se sont plus acquittés de leurs charges de copropriété depuis 2003 ; que les consorts qui se bornent à évoquer des prétendues irrégularités des décisions prises en assemblées générales ne sont pas fondés à le faire efficacement puisqu'ils n'ont pas agi contre les décisions votées en assemblées générales en sorte qu'elles s'imposent à eux ; qu'ils ne sauraient être exemptés du paiement des travaux régulièrement votés ;

Considérant que les consorts soutiennent qu'ils ne doivent aucune somme au titre des charges de copropriété ; que les décisions des assemblées générales sont irrégulières dès lors qu'à défaut de syndic professionnel ou bénévole ces comptes n'ont pu être établis et l'assemblée générale de la copropriété ne pouvait pas se réunir de façon utile faute de pouvoir être régulièrement convoquée ; qu'aucune décision ne leur a été valablement notifiée ; que la somme de 82.663,70 euros pour laquelle le syndicat des copropriétaires demande leur condamnation correspond selon

les allégations du syndicat à leur quote part du coût des travaux de reprise des désordres affectant la structure de l'immeuble devant leur revenir ; que le syndicat ayant demandé la condamnation de M. et Mlle à l'indemniser à hauteur de 82,37% du coût de ces travaux, il ne peut parallèlement leur demander de payer leur quote part de charges correspondant à ces travaux et à ces frais ce qui aboutirait à une double indemnisation du syndicat des copropriétaires ;

Considérant qu'aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, que l'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges, que les provisions pour charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour fixé par l'assemblée générale et que les sommes afférentes aux dépenses pour travaux sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale ;

Qu'aux termes de l'article 10-1 de la loi précitée, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement et d'encaissement à la charge du débiteur ;

Que le syndicat des copropriétaires verse aux débats les pièces suivantes :

- les procès verbaux des assemblées générales des 29 juillet 2005 approuvant les comptes arrêtés en juillet 2004, 17 décembre 2005 approuvant les comptes arrêtés au 7 novembre 2005, 19 décembre 2006 approuvant les comptes, 28 mai 2007 concernant les travaux et désordres subis par la copropriété et des copropriétaires dans les parties privatives à la suite des travaux effectués par les consorts i, un état récapitulatif des charges impayés par les consorts de 2003 à 2008 pour un montant total de 7.199,08 euros, le livre de compte de juillet 2002 à janvier 2008, du 28 juin 2010 approuvant les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2008,

- des lettres émanant du syndic bénévole des 29 février 2004, 28 juillet 2004, 18 mars 2005, 29 novembre 2005, 23 août 2006, 29 mars 2007 avec mise en demeure lettre adressée en recommandé avec accusé de réception, non retirée par les consorts

récapitulant les sommes dues au titre des charges pour les années 2003, 2004, 2005, 2006, 2007,

- les appels de charges des consorts : du premier trimestre 2009, du deuxième trimestre 2009, un appel de charges pour travaux du 1^{er} janvier 2009 au 8 septembre 2009 concernant des travaux de rénovation de la résidence pour un montant de 45.609,28 euros et pour des travaux de rénovation supplémentaires pour un montant de 3.850,69 euros, un appel de fonds supplémentaires concernant les travaux de rénovation de la résidence du 8 septembre 2009 pour le même montant de 3.850,69 euros, un appel de fonds du 26 janvier 2009 pour des travaux de rénovation concernant les devis

, pour un montant de 45.609,28 euros, appel de fonds du 17 décembre 2009, appel de fonds du deuxième trimestre 2010, appel de fonds du quatrième trimestre 2010 pour paiement des charges communes générales et 73.378,88 euros pour les travaux de reprises, un relevé de compte du 1 juin 2011 faisant apparaître qu'au 26 avril 2011, le compte

présentait un solde débiteur de 76.641,18 correspondant à des appels de fonds non réglés, le Grand livre copropriété du 01.01.2008 au 03.08.2010, l'apurement travaux et/ou opérations exceptionnelles du 01.01.2009 au 31.12.2009, le relevé de répartition des charges du 01.01.2008 au 31.12.2008, l'appel de fonds rénovation pour travaux supplémentaires du 08.09.2009, appel de fonds rénovation résidence du 26.01.2009, le compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opération exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé du 01.01.2009 au 31.12.2009, le journal des répartitions de copropriété regroupé de travaux TOE multiples, le grand livre copropriété du 01.01.2007 au 22.12.2009, le contrôle de saisies des écritures comptables du 29.12.2009, l'apurement des travaux et/ou opérations exceptionnelles, l'exercice clos le 31.12.2009, l'appel de fonds édité le 27 janvier 2010 pour la période du 1^{er} janvier 2007 au 27 janvier 2010, la lettre de

du 3 juin 2011 à tous les copropriétaires avec la requête et l'ordonnance du 27 mai 2011 et AR de notification à , l'appel de fonds 1^{er} trimestre 2011, l'appel de fonds 2^{ème} trimestre 2011, l'appel de fonds du 3^{ème} trimestre 2011, l'apurement 2010 du 9 juin 2011, l'édition du relevé individuel des consorts arrêté au 26/08/2011, la LRAR de

du 9 juin 2011 à tous les copropriétaires, la convocation à l'assemblée générale, le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 juillet 2011, le procès-verbal de l'assemblée générale du 9 septembre 2011, la convocation à l'assemblée générale du

9 septembre 2011, l'attestation de non recours de l'assemblée générale de 2009,
– un commandement à payer les charges adressé aux consorts le
28 août 2009 pour une somme au principal de 46.790,62 euros et 313,26 pour le coût
de l'acte soit la somme de 47.103,88 euros les décomptes de charges frais compris
arrêté au 24 août 2010, les décomptes de charges arrêté au 3 janvier 2011 et au 17 août
2012,
- les décomptes frais compris et hors frais de charges arrêtées aux 29 mars 2009, 1^{er}
mars 2011, 28 septembre 2011 et 11 septembre 2012 ;

Qu'il résulte de ces pièces que les appels de fonds et charges ont été
régulièrement notifiés à M. et à Mlle , qu'ils n'ont pas contesté les
décisions prises en assemblées générales et qu'ils sont redevable envers le syndicat des
copropriétaires de la somme de 18.096,56 € arrêtée au 2 juillet 2012, appel de fonds
du 3^{ème} appel provisionnel 2012 inclus, correspondant aux charges communes de
copropriété à compter du 1^{er} janvier 2003 jusqu'au 2 juillet 2012 et 65.639,66 euros
correspondant aux appels de fonds pour travaux et pour travaux supplémentaires ;

Que la somme de 18.096,56 euros est due par les consorts
qui seront condamnés solidairement à la payer ; que le coût du commandement de
payé délivré le 28 avril 2009 (313,26 euros) et la facture du syndic pour le dossier
adressé à l'huissier (131,56 euros) mis à la charge des consorts
s'ajoutant à cette somme, ce qui porte la dette des consorts à la
somme de 18.541,38 euros ;

Considérant que ce sont par de justes motifs que la cour adopte que les
consorts seront condamnés, in solidum, à payer au syndicat des
copropriétaires au titre des charges de copropriété la somme de 9.415,91 avec intérêts
au taux légal à compter du 5 septembre 2006 sur la somme de 3.277,12 euros ainsi que
les intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 9 décembre 2009 sur la somme
de 6.138,79 euros et à compter de la décision à intervenir pour le surplus ; qu'ils seront
en outre condamnés à participer, conformément à leur quote part, au montant des
travaux nécessaires à la remise en état des lieux soit à régler la somme de 65.639,66
euros correspondants aux appels de fonds à titre provisionnel pour les-dits travaux et
pour travaux supplémentaires ; que le jugement est partiellement réformé de ce chef ;

Sur la demande de dommages-intérêts :

Considérant que les manquements systématiques et répétés des consorts _____ à leurs obligations essentielles à l'égard du syndicat des copropriétaires de régler les charges de copropriété, par l'abstention obstinée depuis 8 années, sans faire état de motif légitime, de régler leur contribution aux charges, sont constitutifs d'une faute qui cause à la collectivité des copropriétaires, privée de sommes importantes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, un préjudice financier, direct et certain, distinct de celui compensé par les intérêts moratoires ;

Que les consorts _____ seront condamnés in solidum la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Sur les autres demandes :

Considérant qu'il apparaît équitable d'allouer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ; qu'en revanche il apparaît inéquitable d'allouer des sommes à M. _____ et Mlle _____ en application de l'article 700 du code de procédure civile ; que les dispositions du jugement relatives à l'article 700 du code de procédure civile seront confirmées ;

Sur les dépens :

Considérant que M. _____ et Mlle _____ qui succombent en leurs prétentions devant la cour doivent supporter les dépens d'appel, les dispositions du jugement relatives aux dépens étant confirmées ;

PAR CES MOTIFS :

La cour

Statuant contradictoirement,

Réforme le jugement en ce qu'il a :

- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 178.273,37 euros au titre des travaux à effectuer en réparation des dégradations, avec intérêts au taux légal à compter du jugement,
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.387,80 correspondant à l'assistance du maître d'oeuvre [redacted] dans le cadre des opérations d'expertise,
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.088,00 euros correspondant aux travaux entrepris en exécution de l'arrêté de péril imminent,
- Condamné in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11.999,22 euros au titre des travaux modificatifs et supplémentaires engagés,
- débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes de remise en état des lieux sous astreinte et de condamnation in solidum de M. [redacted] et Mlle [redacted] à participer au montant des travaux nécessaires à la remise en état des lieux, conformément à leur quote part,

Le confirme pour le surplus et,

Statuant à nouveau et y ajoutant

- Condamne in solidum M. [redacted] et Mlle [redacted] à rembourser au syndicat des copropriétaires du [redacted] à MONTFORT L'AMAURY (YVELINES) les sommes de :
 - 149.058 euros TTC au titre des travaux de reprise,
 - 4.504,85 euros TTC au titre des travaux de conception et d'étude,
 - 709,03 euros correspondant aux travaux entrepris en exécution de l'arrêté de péril imminent,
 - 11.838,65 euros TTC au titre des travaux modificatifs et supplémentaires engagés,
- Ordonne à M. [redacted] et Mademoiselle [redacted] de remettre en état les lieux tels que décrits dans les devis établis par l'entreprise [redacted] du 3 juillet 2009, et par l'entreprise EURL [redacted] selon devis du 30 mai 2009, sous astreinte de 150 € par jour de retard passé un délai de deux mois suivant la signification de la décision à intervenir,

- condamne in solidum M. [redacted] et Mademoiselle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires du [redacted] à MONTFORT L'AMAURY (YVELINES) les sommes de 9.125,47 euros avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir au titre des charges de copropriété pour la période allant du 1^{er} janvier 2010 au 2 juillet 2012, appel de fonds du 3^{ème} appel provisionnel 2012 inclus et 65.639,66 euros correspondant aux appels de fonds à titre provisionnel pour les-dits travaux et pour travaux supplémentaires avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir ;
- condamne in solidum M. [redacted] et Mademoiselle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires du [redacted] à MONTFORT L'AMAURY (YVELINES) la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- condamne in solidum M. [redacted] et Mademoiselle [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires du [redacted] à MONTFORT L'AMAURY (YVELINES) la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- déboute les parties de toutes autres demandes plus amples ou contraires,
- condamne in solidum M. [redacted] et Mademoiselle [redacted] aux dépens d'appel qui seront recouvrés, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Prononcé publiquement 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 Madame Marie-Josèphe JACOMET, président et par Madame Sylvia RIDOUX, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER,

Le PRESIDENT,

