

**COUR D'APPEL**  
**DE**  
**VERSAILLES**

Code nac : 71F

**4e chambre**

**ARRET N°**

**CONTRADICTOIRE**

**DU 29 MARS 2016**

**R.G**

**AFFAIRE :**

**M**

...

**C/**

**SDC DE L'IMMEUBLE**

.....

...

Décision déferée à la cour :  
Jugement rendu) le 26  
Septembre 2013 par le  
Tribunal de Grande  
Instance de NANTERRE  
N° Chambre : 8<sup>ème</sup>  
N° RG :

Expéditions exécutoires  
Expéditions  
Copies  
délivrées le :  
à :

Me Chantal  
QUITTOT-GENDREAU

Me Emmanuelle LEFEVRE

Me Pierre GUTTIN

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**LE VINGT NEUF MARS DEUX MILLE SEIZE,**

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

**Monsieur Xavier**

**SCI**

Ayant son siège

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

**SCI**

Ayant son siège

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

représentés par Maître , avocat postulant  
du barreau de VERSAILLES, vestiaire :  
plaidant par Maître de la SELEURL  
PELIT-JUMEL AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D 1119

**APPELANTS**

\*\*\*\*\*

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE :**

**A**

**représenté par son syndic**

**"S.A.S"**

N° de Siret

Ayant son siège

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

représenté par Maître Elodie DUMONT substituant Maître Emmanuelle  
LEFEVRE, avocat postulant et plaidant du barreau de VERSAILLES, N°  
du dossier 20121768 vestiaire : 381

**S.A.S**

**IMMOBILIERE**

**- TRANSACTION GESTION**

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

représentée par Maître Pierre GUTTIN, avocat postulant du barreau de  
VERSAILLES, N° du dossier 14000028 vestiaire : 623  
plaidant par Maître Marc PANTALONI de l'AARPI PPH AVOCATS,  
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P 0025

**INTIMES**

### Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 25 Janvier 2016 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Michèle TIMBERT, Président chargé du rapport.

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

Madame Michèle TIMBERT, Président,  
Madame Anna MANES, Conseiller,  
Madame Sylvie DAUNIS, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Nathalie MULOT,

\*\*\*\*\*

### FAITS ET PROCEDURE,

M. [redacted] est propriétaire des lots n° 5, 11 et 30, la SCI [redacted] du lot n° 4 et la SCI [redacted] des lots n° 2, 3 et 31 dans un immeuble situé [redacted] ( [redacted] soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'assemblée générale des copropriétaires du 15 février 2011 a, aux termes d'une résolution 19.1, voté les travaux de ravalement de la façade sur cour, confiés à la société [redacted] selon proposition de contrat en date du 12 janvier 2011 annexée à la convocation comprenant le poste travaux de zinguerie pour un montant de 54.760 € TTC, et à la société [redacted], maître d'oeuvre.

L'assemblée générale des copropriétaires du 16 novembre 2011 a voté, aux termes d'une résolution 2.1, des travaux supplémentaires pour un montant de 38.116,65 € TTC, ce qui portait à 92.876,65 € TTC le montant global des travaux de ravalement.

Par acte d'huissier de justice en date du 9 janvier 2013, M. [redacted] a SCI [redacted] et la SCI [redacted] ont fait assigner le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic en exercice, la SA [redacted] et la SA [redacted] en annulation des délibérations n° 2.1, 2.2 et 2.3 de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 novembre 2011, ils demandaient également qu'il soit ordonné au syndicat des copropriétaires de supprimer l'occultation de la porte-fenêtre du rez-de-chaussée.

Par jugement contradictoire en date du 26 septembre 2013, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

- DÉCLARÉ M. [ ] la SC [ ] et la SCI [ ] recevables en leur demande en annulation des résolutions n° 2.1, 2.2 et 2.3 de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 novembre 2011,
- DÉBOUTÉ M. [ ] la SCI [ ] et la SCI [ ] de leur demande en annulation de ces trois résolutions,
- DONNÉ acte à la SCI [ ] que l'occultation de sa porte-fenêtre a été supprimée et que sa demande de suppression et de remise en l'état est devenue sans objet,
- CONDAMNÉ in solidum M. [ ] la SCI [ ] et la SCI [ ] à payer au titre de l'article 700 du code de procédure civile :
  - la somme de 4.500 € au syndicat des copropriétaires,
  - la somme de 4.500 € à la SA [ ]
- DÉBOUTÉ les parties du surplus de leurs demandes,
- ORDONNÉ l'exécution provisoire,
- CONDAMNÉ in solidum M. [ ] la SCI [ ] et la SCI [ ] aux dépens qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

M. I [ ] la SCI [ ] et la SCI [ ] ont interjeté appel de cette décision à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de la SA [ ] le 2 décembre 2013.

Dans leurs dernières conclusions en date du 20 novembre 2015, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, M [ ] la [ ] et la société [ ] demandent à la cour de :

**ÉCARTER** des débats la pseudo attestation du conseil technique, à la fois subordonné et «intéressé» au débouté sollicité,

**PRONONCER** l'annulation des délibérations n° 2.1, 2.2 et 2.3 de l'assemblée générale du 16 novembre 2011,

**LES DISPENSER** au regard de l'article 10.1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 de « toute participation à la dépense commune des frais de (la présente) procédure »,

**DONNER** acte à la copropriété qu'elle a fait supprimer deux mois après l'assignation l'occultation de la porte-fenêtre de la SCI [ ] au rez-de-chaussée,

**LA CONDAMNER**, pour le préjudice de jouissance subi sur deux mois par la SCI [ ] du fait de l'occultation, à lui verser la somme de 1.000 €,

**CONSTATER** les fautes personnelles du syndic et le condamner à leur verser à chacun la somme de 5.000 €,

**CONDAMNER** la SA . . . et, subsidiairement, la copropriété (ou les deux in solidum) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à leur verser une indemnité, pour la procédure de première instance et la procédure d'appel d'un montant de 6.000 €, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Dans ses dernières conclusions en date du 3 avril 2014, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, **la société** . . . demande à la cour de :

**CONFIRMER** le jugement en ce qu'il a débouté les sociétés appelantes de leurs demandes dirigées contre elle et les a condamnées au paiement de la somme de 4.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Y ajoutant,

**CONDAMNER** en cause d'appel solidairement les demandeurs à lui payer les sommes de :

- \* 7.500 € à titre de dommages et intérêts pour action abusive,
- \* 7.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

**CONDAMNER** les demandeurs aux entiers dépens, dont distraction à son profit par application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions en date du 30 décembre 2015, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, **LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** demande à la cour, au visa de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 et de l'article 32-1 du code de procédure civile, de :

**PRENDRE** acte de l'intervention de la société . . . en sa qualité de nouveau représentant légal du syndicat des copropriétaires du . . .

**CONFIRMER** le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. F . . . la SCI . . . et la SCI . . . de l'ensemble de leurs demandes et les a condamnés au paiement d'une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

**INFIRMER** le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts du syndicat et, in solidum, M. . . E, la SCI . . . et la SCI . . . à lui verser la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

**LES CONDAMNER** in solidum à lui verser la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, qui s'ajoutera à celle déjà allouée à ce titre en première instance et aux entiers dépens de première instance et d'appel.

La clôture a été prononcée le 19 janvier 2016.

\*\*\*\*\*

Par conclusions de procédure en date du 22 janvier 2016, M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ sollicitent la révocation de l'ordonnance de clôture et le renvoi de l'affaire pour clôture et plaidoirie aux dates utiles pour la cour.

Pour conclusions du 22 janvier 2016, le syndicat des copropriétaires s'oppose à cette demande et sollicite le maintien de l'audience de plaidoirie du 25 janvier 2016.

Par conclusions du 25 janvier 2016, la société \_\_\_\_\_ s'oppose à cette demande et sollicite qu'il soit statuer sur les dépens de l'incident.

\*\*\*\*\*

## **MOTIVATION**

### **Sur la demande de révocation de clôture**

M. \_\_\_\_\_ la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ soutiennent qu'à la suite d'un quiproquo avec leur avocat, Me \_\_\_\_\_ ils n'ont pu prendre connaissance des conclusions en réplique du syndicat des copropriétaires signifiées le 29 décembre 2015 et ont dû faire choix d'un autre conseil la veille des plaidoiries. Ces éléments justifient, selon eux, la révocation de l'ordonnance de clôture.

Cependant, lorsque le juge révoque l'ordonnance de clôture, cette décision doit être motivée par une cause grave survenue depuis l'ordonnance de clôture justifiant sa révocation.

Le changement d'avocat la veille de l'audience de plaidoirie et le quiproquo allégué, dont cette cour ignore la teneur laquelle n'est ni expliquée ni justifiée par les appelants, ne constituent pas une cause grave survenue depuis l'ordonnance de clôture justifiant sa révocation.

La demande de révocation sollicitée ne sera dès lors pas accueillie.

### **Sur la portée de l'appel**

Il est clair que les parties ne critiquent pas le jugement en ce qu'il déclare M. \_\_\_\_\_ la SCI \_\_\_\_\_ et la SCI \_\_\_\_\_ recevables en leur demande en annulation des résolutions n° 2.1, 2.2 et 2.3 de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 novembre 2011.

Ce chef du dispositif litigieux n'étant pas critiqué, il sera confirmé par cette cour.

**Sur l'annulation des résolutions 2.1, 2.2 et 2.3 de l'assemblée générale du 16 novembre 2011**

*\* la régularité des procurations*

Selon M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_, les conditions de vote des résolutions adoptées à l'occasion de l'assemblée générale du 16 novembre 2011 sont irrégulières.

Ils soutiennent que les pouvoirs de quatre copropriétaires représentés ont été adressés au syndic, distribués par le syndic et qu'en outre ces pouvoirs ont été laissés en blanc ce qui constituent des irrégularités susceptibles d'entraîner l'annulation de l'assemblée générale, mais en l'espèce ce qui est demandé est l'annulation des résolutions litigieuses.

\*\*\*\*\*

Cependant, seuls les copropriétaires qui ont accordé un pouvoir de représentation à un mandataire pour l'assemblée générale en litige peuvent se prévaloir de l'irrégularité de ce pouvoir et contester la validité des votes en résultant.

Or, il est clair que les pouvoirs de représentation litigieux n'ont pas été donnés par M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ de sorte qu'ils ne peuvent se prévaloir de l'irrégularité des pouvoirs qui ne les concernaient pas.

Au surplus, les appelants procèdent par voie d'affirmation, sans offrir la moindre preuve, lorsqu'ils soutiennent que les pouvoirs ont été accordés en blanc et que le syndic des copropriétaires les a distribués.

Le moyen n'étant pas fondé, il ne saurait entraîner la nullité des résolutions litigieuses.

*Les conditions de majorité*

M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ soutiennent que l'objet du vote concerne des travaux de reprise complète de la maçonnerie de l'immeuble, avec supplément d'étanchéité, qui répondent donc à la définition de travaux d'amélioration. Ils en concluent qu'un tel vote aurait dû être proposé à la majorité de l'article 26 c) au lieu de l'article 24.

Le syndicat des copropriétaires rétorque qu'il ne peut être valablement soutenu que ces travaux visant à assurer l'étanchéité de la façade et à sa stabilité par la pose d'un treillis

Selon eux, le seul rapport de visite du maître d'oeuvre en date du 4 octobre 2011 et le devis de BATISOL 3000 du 24 octobre 2011 annexés à la convocation de l'assemblée générale litigieuse sont insuffisants pour satisfaire aux exigences de la loi relatives à l'information des copropriétaires.

Ce rapport devra, selon eux, être écarté des débats le technicien étant à la fois subordonné et «intéressé» au débouté sollicité.

**Le syndicat des copropriétaires** rétorque que la mise en concurrence suppose la passation d'un nouveau marché, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisqu'il est ici question de complément de marché. En outre, selon lui, la société toujours titulaire du marché initial, avait déjà commencé les travaux. Différentes options s'offraient à lui :

\* **Solution 1** : permettre au titulaire du marché initial de terminer le marché passé donc traiter la façade à hauteur de 40%, l'obliger à se retirer, passer un nouveau marché pour les 60% restant,

\* **Solution 2** : résilier le marché initial et renégocier sur le tout,

\* **Solution 3** : signer un avenant pour les travaux supplémentaires.

Selon le syndicat des copropriétaires, la première solution aurait été hasardeuse en terme d'efficacité. En effet, dans cette hypothèse, le titulaire du marché aurait dû terminer les 40% prévus au marché initial, imperméabiliser les parties piochées, démonter l'échafaudage pour permettre à une autre société de monter le sien ; la seconde entreprise aurait dû traiter les 60% de la façade, poser le treillis, démonter à son tour l'échafaudage et passer le relais à BATISOL 3000. Cette société serait donc intervenue une seconde fois pour achever sa prestation en remontant son échafaudage et en exécution les travaux de peinture prévus au devis initial. Le syndicat des copropriétaires souligne ainsi que la perte de temps est évidente, sans négliger le problème juridique des transferts de garanties d'une entreprise à une autre.

La deuxième solution s'avérait, aux dires du syndicat des copropriétaires, également périlleuse tant en termes d'efficacité (perte de temps et coût important) que juridiquement (un marché n'ayant pas été passé à forfait, il n'était pas possible d'exiger de l'entreprise d'exécuter pour le même prix des travaux supplémentaires, il aurait fallu le résilier avec les aléas d'une procédure judiciaire de la part de l'entreprise écartée).

Le syndicat des copropriétaires précise qu'il a donc opté pour une troisième solution, à savoir un avenant, sans mise en concurrence, car moins coûteuse, plus pratique et donc moins hasardeuse procéduralement parlant.

constituent une amélioration. Selon lui, stabilité et étanchéité d'une façade constituent un minimum et leur réfection relève de l'entretien et non d'une recherche d'amélioration, de confort supplémentaire ou de transformation.

Il relève que les productions démontrent amplement que les travaux de ravalement étaient nécessaires au regard de l'état très dégradé de la façade. Dès lors, selon lui, ces travaux ont régulièrement été votés à la majorité de l'article 24.

\*\*\*\*\*

Il résulte des productions que les travaux litigieux concernent le ravalement d'une façade particulièrement dégradée. De tels travaux constituent dès lors des travaux de conservation et d'entretien rendus nécessaires par l'usure ou la vétusté, qui relèvent de la majorité de l'article 24, peu important que le remplacement ne s'effectue pas à l'identique et se traduise par la mise en place de matériaux ou d'équipements correspondant aux techniques actuelles, telle que la pose d'un treillis galvanisé et d'une imperméabilisation.

En conséquence, le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas fondé et ne saurait prospérer.

*L'absence de mise en concurrence et d'information complète des copropriétaires*

**M. la société** et **la société** soutiennent que l'irrégularité du vote de la résolution 2.1 de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 novembre 2011 est manifeste puisque, en violation des dispositions des articles 21, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et 19-2 du décret du 17 mars 1967, aucune mise en concurrence n'a été effectuée pour le vote de ce budget de 90.000 €.

Ils prétendent que cette absence de mise en concurrence est préjudiciable à l'intérêt commun de la copropriété puisqu'il n'est pas exclu que les autres entreprises consultées en février 2011 eussent proposé les mêmes prestations à moindre coût que celles finalement retenues, émanant de la société. L'absence de consultation d'autres entreprises privent en outre, selon eux, les copropriétaires de l'opportunité de se déterminer de manière éclairée.

A cet égard, ils soulignent que le syndicat des copropriétaires ne démontre pas avoir joint à la convocation l'ensemble des documents utiles tels que les différents devis, les éléments techniques voire les justificatifs tant de la nécessité de ces travaux supplémentaires que la réalité des informations fournies quant à l'oubli des sondages importants.



\* de voter les travaux relatifs au ravalement de la façade côté cour de l'immeuble litigieux (résolution 19), les copropriétaires ayant préalablement reçu les trois devis proposés par les sociétés de sorte que les exigences des dispositions susvisées étaient, par la communication de ces pièces avec l'ordre du jour litigieux, satisfaites (mise en concurrence et information éclairée).

Il ressort des productions que :

\* le maître d'oeuvre a sollicité trois sociétés pour établir des devis portant sur deux options, l'une comprenant la reprise complète de la façade assortie de la garantie décennale, l'autre une reprise partielle limitant l'intervention sur le support au piochage et à la reprise des parties dégradées avec finition enduit et peinture sur l'ensemble, mais ne bénéficiant que d'une garantie biennale,

\* les trois sociétés en concurrence ont répondu sur l'option 2, mais deux d'entre elles seulement sur les options 1 et 2 dont la société

\* le choix de l'assemblée générale des copropriétaires s'est porté sur l'option 2 et a été retenu la société la moins disante,

\* le chantier s'est ouvert fin septembre 2011,

\* la société a installé les échafaudages, protections et a pioché le support, ce de manière conséquente,

\* c'est seulement à l'occasion de ce travail de piochage qu'a été constaté que la peinture de la façade dissimulait de nombreux petits travaux confortatifs exécutés au cours du temps ("rustines"), n'adhérant pas ou plus au support, ne permettant pas de limiter l'intervention aux travaux prévus, mais nécessitant la reprise à 80% de la surface considérée,

\* la réfection totale, telle que proposée par dans un second devis, a été finalement soumise au vote à l'assemblée générale en novembre 2011, le maître d'oeuvre ayant considéré que le coût des deux solutions (80% ou totale) étant voisin et les garanties offertes par l'option la plus complète était très largement supérieure (treillis complet de la façade assurant la stabilité du support, garantie décennale).

Les copropriétaires ont voté les travaux supplémentaires à l'occasion de l'assemblée générale litigieuse après avoir reçu le rapport de visite en date du 4 octobre 2011 établi par le maître d'oeuvre et le devis 111024C de la société pour un montant de 88.030 € HT qui précisait que le budget initial avait déjà été voté à hauteur de 51.905,21€ HT (devis 110112A de la société, ce qui impliquait que les copropriétaires se déterminent sur un montant supplémentaire à hauteur de 38.111,65 € TTC.

Les documents annexés à la convocation décrivent de façon suffisamment précise le détail des différents travaux supplémentaires prévus par rapport au devis d'origine ainsi que leur coût global, détaillant en outre le coût initial et le coût supplémentaire, de sorte que les

Il ajoute que c'est, en outre, sans raison que M. [redacted] la société [redacted] et la société [redacted] sollicitent d'écarter des débats l'attestation du maître d'oeuvre.

\*\*\*\*\*

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dispose, en particulier, qu'à la majorité de l'article 25, l'assemblée générale des copropriétaires arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

L'article 19-2, dans sa rédaction applicable en la cause (issue du décret du 20 avril 2010) du décret du 17 mars 1967 dispose que la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

L'article 11 du même décret précise, en particulier, que, pour la validité de la décision, sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

Il convient d'abord de relever que la demande de M. [redacted] la société [redacted] et la société [redacted] d'écarter des débats les rapport et attestation du maître d'oeuvre de l'opération n'est pas justifiée. En effet, contrairement à ce qu'ils soutiennent, le maître d'oeuvre n'est ni subordonné ni intéressé à l'issue du litige. Il n'est pas en cause ni partie à la procédure et aucune action en responsabilité contractuelle ou délictuelle n'a été engagée à son encontre. En outre, les appelants n'allèguent ni ne justifient l'existence d'une cause légitime au retrait de ces pièces.

Leur demande d'écarter des débats ces pièces sera donc rejetée.

Il résulte des productions, en particulier, les devis, les avis techniques du maître d'oeuvre, les photographies, et de la procédure que l'assemblée générale du 15 février 2011 a décidé :

\* conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, de fixer le montant de chaque marché ou contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire à 1.500 € HT et le montant à partir duquel une mise en concurrence obligatoire à 1.500 € HT (résolution 13)

copropriétaires ont disposé des éléments nécessaires pour prendre une décision en connaissance de cause. Dès lors, le syndicat des copropriétaires a satisfait à l'obligation d'information des copropriétaires en communiquant avant l'assemblée générale litigieuse les deux documents susvisés.

S'agissant de la mise en concurrence, il résulte des productions que le devis 11024C s'analyse en un avenant au marché initial qui a déjà fait l'objet d'une mise en concurrence, et que, compte tenu des circonstances de l'espèce, la solution numéro trois, exposée précédemment, finalement retenue par le syndicat des copropriétaires et soumise au vote litigieux, s'avérait être un choix pertinent et respectueux des intérêts de l'ensemble de la copropriété.

Il découle de ce qui précède que le moyen, tiré de l'absence de mise en concurrence et d'information complète des copropriétaires, qui n'est pas fondé, ne sera pas accueillie.

#### *La violation de la loi quant au conseil syndical*

Contrairement à ce que soutiennent M. \_\_\_\_\_ la société \_\_\_\_\_ a société \_\_\_\_\_ il résulte des productions et de la procédure que le conseil syndical a été consulté sur la nécessité d'entreprendre les travaux supplémentaires litigieux et a donné son avis qui a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires en même temps que l'ordre du jour.

En effet, la pièce 9 communiquée par M. \_\_\_\_\_ la société \_\_\_\_\_ et la société HAROMEL, à savoir le rapport de visite du 4 octobre 2011, démontre que le conseil syndical a été invité à se rendre sur les lieux litigieux pour constater l'existence d'éléments imprévus nécessitant la révision du contrat, de sorte qu'il est établi que le conseil syndical a été consulté sur la nécessité des travaux litigieux. En outre, il apparaît que ce rapport a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires avant le vote des résolutions litigieuses de sorte les copropriétaires étaient informés de cette consultation.

L'ordre du jour sous la rubrique "*résolution n° 2 : travaux supplémentaires dans le cadre du ravalement de la façade sur cour*", expose, en avant-propos, des commentaires relatifs à la résolution litigieuse et qui appelle donc les copropriétaires à voter "*un budget supplémentaire de travaux avec une garantie de 10 ans*". Par ces commentaires, il apparaît que le conseil syndical appelle au vote, donc donne son avis sur la consultation litigieuse.

Au surplus, comme le relèvent les premiers juges, l'inobservation de l'article 11-I. 3°, du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction alors applicable, n'invalide pas la décision adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires, mais est requise pour permettre l'information des

copropriétaires. Or, dans la mesure où les copropriétaires ont été régulièrement informés des conditions essentielles du contrat proposé puisqu'il résulte des pièces régulièrement produites que le projet de contrat était joint à la convocation, qu'il n'est pas plus établi que l'absence d'information sur l'avis du conseil syndical eût pu fausser la décision prise, le moyen des appelants ne saurait prospérer.

Il découle de ce qui précède que le moyen tiré de la violation de la loi quant au conseil syndical sera rejeté.

#### *Sur la fraude à la loi*

Reprenant les mêmes moyens sans offrir de preuve supplémentaires en cause d'appel, M. , la société et la société font valoir que la délibération litigieuse s'analyse en un vote double ou triple par le biais d'une seule délibération.

C'est cependant par de justes motifs que cette cour adopte que les premiers juges ont rejeté ce moyen.

Il suffit d'ajouter que l'objet de la résolution litigieuse était unique, dénué d'ambiguïté et de complexité en ce qu'une telle résolution énonce **une seule question**, à savoir la réalisation de travaux supplémentaires dans le cadre du marché précédemment voté lors de l'assemblée générale du 15 février 2011, **sous une même résolution**, à savoir la résolution 2.

Il découle de ce qui précède que le moyen tiré de la fraude à la loi n'est pas fondé.

#### *Sur la tromperie*

M. , la société et la société ] reprennent les mêmes moyens au soutien de leur allégation de tromperie des copropriétaires, abusés par une présentation erronée des désordres rencontrés en cours d'exécution des travaux initiaux, et offrent un élément de preuve supplémentaire à savoir l'étude réalisée en mars 2014 par une société

Cependant, c'est par d'exactes motifs que cette cour adopte que les premiers juges ont retenu que la preuve de la tromperie n'étant pas rapportée. Il suffit d'ajouter que la pièce 23 n'est pas probante en ce que la société consultée a établi son rapport au vu **des seuls devis** qui lui ont été communiqués par les appelants, sans se transporter sur les lieux, sans avoir entendu les différents intervenants de manière contradictoire, en particulier le maître d'oeuvre, ni avoir recueilli leurs observations, sans avoir procédé à l'examen de la façade et des travaux effectués.

Il découle de ce qui précède que le moyen tiré de la tromperie n'est pas fondé.

*L'abus de majorité*

Reprenant les mêmes moyens sans offrir de preuve supplémentaire en cause d'appel, M. la société et la société font valoir que le vote des délibérations litigieuses constituent manifestement un abus de majorité.

Cependant c'est par d'exactes motifs que cette cour adopte que les premiers juges ont retenu que les appelants ne démontraient pas l'existence de pareil abus et rejeté ce moyen, infondé.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande d'annulation des résolutions litigieuses, qui n'est pas fondée, ne saurait être accueillie.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

**Sur les travaux indus**

M. la société et la société admettent que l'occultation partielle, à l'occasion des travaux litigieux, d'une porte-fenêtre du rez-de-chaussée, donnant sur la cour, ayant pour effet de transformer cette porte en fenêtre, a été supprimée de sorte que leur demande en rétablissement des lieux dans leur état d'origine n'a plus d'objet.

Cependant, ils sollicitent l'allocation de dommages et intérêts pour le préjudice de jouissance subi du fait de cette occultation pendant deux mois, soit le versement de la somme de 1.000 €. Pour justifier de cette demande, ils versent une nouvelle pièce, n° 22, en cause d'appel.

Toutefois, les appelants ne démontrent toujours pas l'existence d'un préjudice de jouissance subi par eux.

La pièce 22 nouvellement produite en cause d'appel en date du 4 juin 2015 émanant de la société qui précise qu' "*il ne s'agit plus d'une fermeture provisoire de baie de protection, mais bien d'une obturation définitive effectuée sans protection particulière, ce qui constitue pour vous un cas de trouble majeur puisque vous ne pouvez plus accéder à la cour*" n'est pas de nature à le démontrer en ce que les affirmations qu'elle contient ne sont pas documentées (aucune photographie, aucun constat venant corroborer ces pures affirmations).

En outre, cet élément (pièce 22) est contredit par les pièces produites par le syndicat des copropriétaires qui démontrent que cette porte-fenêtre était munie de barreaux sur la partie supérieure (photographie) et que l'ouverture de cette porte-fenêtre était condamnée par l'installation d'un plan de travail de la cuisine (attestation du maître d'oeuvre) de sorte qu'il est manifeste que cette porte-fenêtre, avant même l'occultation litigieuse, laissait seulement passer la lumière sans pouvoir permettre le passage de l'air. Le maître d'oeuvre précise en outre que l'occultation litigieuse était destinée à protéger cette porte du contact du sable et des matériaux stockés dans la cour.

De plus fort, les allégations contenues dans cette pièce 22 sont démenties par les propres écritures de M. [redacted], la société [redacted] et la société [redacted] (page 17 de leurs dernières conclusions), qui énoncent que *“la demande initiale de remise en état à ce titre n'a plus d'objet, la démolition (des travaux intempestifs) et la remise en état antérieur, ayant été faits en cours de procédure de 1<sup>ère</sup> instance”*.

La procédure de première instance s'étant achevée en 2013 par la prononcé du jugement déféré, il faut en conclure qu'au plus tard le 26 septembre 2013 le préjudice allégué avait cessé.

Dès lors, l'affirmation contenue dans la pièce 22 selon laquelle les appelants “ne peuvent *plus* accéder”, en 2015, à la cour, “ce qui constitue un trouble majeur de jouissance”, est donc démentie par les appelants eux-mêmes.

Il est de ce fait patent que l'attestation en date du 4 juin 2015 émanant de la société [redacted] n'a aucune valeur probante, plus grave, elle contient des allégations mensongères.

Le manque de sérieux de cette pièce 22 émanant de la société [redacted] emporte dès lors, et de plus fort, de sévères réserves sur le sérieux de la pièce 23 précédemment examinée par cette cour, dans la rubrique tromperie, puisqu'elle émane de cette même société.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que le muret monté devant cette porte n'empêchait pas l'usage auquel ses propriétaires l'avait destiné.

Faute de démontrer l'existence du préjudice de jouissance allégué, la demande de dommages et intérêts de M. [redacted], la société [redacted] et la société [redacted] ne saurait être accueillie.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

### **La responsabilité du syndic**

M. \_\_\_\_\_ la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ font grief au jugement de les débouter de leur demande en condamnation du syndic à leur verser la somme de 5.000 € en raison de ses fautes de gestion.

Cette demande interviendra selon eux par voie de conséquence en raison des différents manquements mis en lumière précédemment (le syndic qui aurait convoqué une nouvelle assemblée générale pour des prétendus travaux supplémentaires, qui aurait adopté aveuglément la thèse de la société \_\_\_\_\_, qui aurait fait voter un surcoût injustifié, qui aurait simulé l'exécution de travaux supplémentaires, qui aurait manqué à son devoir de conseil), manquements à l'origine du préjudice pour eux.

Toutefois, en raison du rejet de l'ensemble des moyens qui précèdent, la demande de M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ ne saurait prospérer.

Le jugement sera dès lors confirmé de ce chef.

### **Sur les demandes de dommages et intérêts formulées par le syndicat des copropriétaires et le syndic**

Le syndicat des copropriétaires sollicite 5.000 € de dommages et intérêts et fait valoir que les appelants ont commis un abus de droit en contestant des résolutions déjà mises en oeuvre, conformes à leur intérêt et à ceux de la collectivité des copropriétaires. Il soutient que cette action constituait une manoeuvre d'intimidation, destinée à décourager la copropriété de poursuivre son action à l'encontre de la société \_\_\_\_\_ et de son locataire, à se venger de celle qui a obtenu leur condamnation dans le cadre d'un procès " \_\_\_\_\_ qui a donné lieu à trois décisions de justice, soit par le tribunal de grande instance de NANTERRE le 28 juin 2012, par la cour d'appel de VERSAILLES le 7 avril 2014, par la Cour de cassation le 19 novembre 2015, en sa faveur.

Le syndic soutient que l'action des appelants est intempestive et qu'ils devront être condamnés à lui payer la somme de 7.500 € à titre de préjudice moral.

M. \_\_\_\_\_ la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ sollicitent la confirmation du jugement de ce chef.

\*\*\*\*

Le droit de se défendre contre une action judiciaire ou d'engager une action judiciaire dégénère en abus seulement s'il est justifié l'existence de faute caractérisée.

En l'espèce, il résulte des productions et de la procédure que :

\* M. [redacted], la société [redacted] et la société [redacted] ont en janvier 2013, soit deux années après le vote des résolutions litigieuses, après l'exécution des travaux dont il est établi qu'ils étaient justifiés et conformes à l'intérêt général de la collectivité et à leurs propres intérêts et après avoir payé les charges afférentes à ces travaux, sollicité l'annulation de ces résolutions pour obtenir la restitution de ces sommes,

\* cette demande s'inscrit dans le contexte procédural relaté par le syndicat des copropriétaires, à savoir la condamnation de la société [redacted] dans l'affaire "[redacted]" à l'issue de laquelle le syndicat des copropriétaires a obtenu, aux termes d'un jugement du 28 juin 2012, aujourd'hui irrévocable, la résiliation du bail commercial conclu entre la société [redacted] bailleur, et sa locataire, la société [redacted] sur le fondement de l'action oblique, et l'allocation de dommages-intérêts ;

\* malgré les injonctions de cette cour, ni la société [redacted] ni la société [redacted] n'ont produit d'extrait Kbis de sorte que cette cour ne connaît pas l'identité de leur gérant ; au vu de la procédure, il est cependant certain que les trois appelants, M. [redacted] la société [redacted] et la société [redacted], sont domiciliés à la même adresse ;

\* les appelants n'ont fourni devant cette cour aucun élément sérieux de nature à remettre en cause le jugement de première instance précisément motivé,

\* ils ont sollicité des dommages et intérêts au titre d'un préjudice de jouissance en produisant en cause d'appel une pièce présentée comme une consultation technique indépendante et sérieuse à en tête "SARL "ETUDES DES STRUCTURES – BÉTON PRÉCONTRAIT – BÉTON ARMÉ – COORDINATION – CONSEIL À MAÎTRE D'OUVRAGE" alors que cette pièce constitue manifestement une preuve de complaisance, émanant d'une société inconnue et qui relate des faits erronés,

\* M. [redacted], la société [redacted] et la société [redacted] ne peuvent prétendre qu'ils l'ignoraient puisque dans leurs propres écritures, ils démentent le contenu de cette attestation, mais pour autant, ils osent la présenter en justice,

\* ils sollicitent des dommages et intérêts à l'encontre du syndic en lui reprochant des fautes imaginaires, en l'accusant sans la moindre preuve d'avoir trompé la collectivité en fabriquant des preuves pour cacher son incompétence.

Un tel comportement est fautif et traduit une volonté de nuire de la part des appelants à l'égard tant du syndicat des copropriétaires que du syndic. Ces fautes ont causé un préjudice moral au syndicat des copropriétaires et au syndic qu'il convient de réparer par leur condamnation in solidum à la somme de 1.000 € allouée à chaque victime.



Le jugement sera infirmé de ce chef.

**Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens**

Il apparaît équitable d'allouer au syndicat des copropriétaires et au syndic des sommes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

M. la société et la société seront dès lors condamnés in solidum à verser 2.000 € au syndicat des copropriétaires et 2.000 € au syndic la société

M. la société et la société, qui succombent en l'ensemble de leurs prétentions, seront condamnés aux dépens d'appel et de l'incident de révocation de l'ordonnance de clôture.

Les dispositions du jugement relatives à l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens seront confirmées.

**PAR CES MOTIFS**

**LA COUR,**

Statuant contradictoirement,

Dans les limites de l'appel,

**DONNE acte** au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine) de l'intervention de la société à ses qualités de représentant légal du syndicat,

**REJETTE** la demande de révocation de l'ordonnance de clôture,

**INFIRME** le jugement en ce qu'il rejette les demandes de dommages et intérêts présentées par le syndicat des copropriétaires et par la société

**LE CONFIRME** pour le surplus,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

**REJETTE** la demande de M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_  
aux fins d'écarter des débats l'attestation du conseil technique du syndicat des copropriétaires,

**CONDAMNE** in solidum M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_  
à verser à titre du préjudice moral les sommes suivantes :

- \* 1.000 € au syndicat des copropriétaires,
- \* 1.000 € à la société \_\_\_\_\_

**CONDAMNE** in solidum M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_  
à verser sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile les sommes de :

- \* 2.000 € au syndicat des copropriétaires,
- \* 2.000 € à la société \_\_\_\_\_

**REJETTE** toutes autres demandes,

**CONDAMNE** in solidum M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_  
aux dépens d'appel et d'incident aux fins de révocation de l'ordonnance de clôture,

**DIT** qu'ils seront recouvrés conformément à 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 Michèle TIMBERT, Président et par Madame MULOT, Greffier,  
auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,