

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 20 FÉVRIER 2019

(n° 60, 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/02991 - N° Portalis
35L7-V-B7A-BYAOQ

Décision déférée à la Cour : Jugement du 15 Décembre 2015 - Tribunal de Grande Instance
de PARIS - RG n° CA 94117 0

APPELANTES

Et

Représentées par Me _____, avocat au barreau de PARIS, toque : A0683

INTIME

Représenté par Me _____ avocat au barreau

Ayant pour avocat plaidant, Me Emmanuelle LEFEVRE, avocate au barreau de Versailles,
toque : 381

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 905 du code de procédure civile,
l'affaire a été débattue le 11 Décembre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant
pas opposés, devant M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller, chargé du rapport.

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

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre
M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller
Mme Muriel PAGE, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Isabelle THOMAS

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

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

- signé par M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre et par M. Amédée TOUKO-TOMTA Greffier présent lors de la mise à disposition .

FAITS & PROCÉDURE

Mmes Les sont propriétaires de différents lots au sein de l'immeuble en copropriété sis :

Lors de l'assemblée générale du 24 juin 2014, à l'occasion de laquelle était présente et était représentée par as copropriétaires ont adoptées plusieurs résolutions.

Par acte du 16 septembre 2014, ont assigné le syndicat des copropriétaires du ci après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, devant le tribunal afin de voir :

- prononcer l'annulation de l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale du 24 juin 2014,

- condamner le syndicat des copropriétaires à remettre en état la terrasse objet d'un droit de jouissance privatif rattaché par le règlement de copropriété au lot n° 17068 (appartement H71) appartenant à en déposant les travaux non compris dans les résolutions n° 24-1 à 24-7 de l'assemblée générale du 24 juin 2014.

- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la somme de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner à payer à Mm ee la somme de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner le syndicat des copropriétaires à payer les dépens.

Par jugement du 15 décembre 2015, le tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande tendant à voir déclarer irrecevables les demandes de Mmes
- débouté Mmes
- condamné Mmes
- ordonné l'exécution provisoire.

Mmes ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 28 janvier 2016.

La procédure devant la cour a été clôturée le 11 décembre 2018.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par conclusions signifiées le 4 décembre 2018, Mmes appelantes, invitent la cour à :

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a rejeté l'ensemble de leurs demandes et les a condamnées à payer une somme de 3 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- prononcer l'annulation de l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale du 24 juin 2014,
- condamner le syndicat des copropriétaires à remettre en état la terrasse objet d'un droit de jouissance privatif rattaché par le règlement de copropriété au lot n° 17068 (appartement H 71) appartenant à Mme , en déposant les travaux non compris dans les résolutions n° 24-1 à 24-7 de l'assemblée générale du 24 juin 2014
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à Mme la somme de 5 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à Mme la somme de 5 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer les dépens.

Par conclusions signifiées le 3 décembre 2018, le syndicat des copropriétaires, intimé, demande à la cour de :

- déclarer irrecevables Mmes en leur appel,
- A titre subsidiaire,
- débouter Mmes de leur appel,
- confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions,
- Y ajoutant,
- condamner in solidum Mmes aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 6 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

Sur la recevabilité de l'appel relevé par

Le syndicat des copropriétaires demande à la cour de déclarer irrecevables Mme et en leur appel au regard de l'article 542 du code de procédure civile ;

Aux termes de l'article 542 du code de procédure civile, "l'appel tend, par la critique du jugement rendu par une juridiction du premier degré, à sa réformation ou à son annulation par la cour d'appel" ;

Aux termes de l'article 914 du code de procédure civile, dans sa version applicable en la cause, "le conseiller de la mise en état est, lorsqu'il est désigné et jusqu'à son dessaisissement, seul compétent pour prononcer la caducité de l'appel, pour déclarer l'appel irrecevable et trancher à cette occasion toute question ayant trait à la recevabilité de l'appel ou pour déclarer les conclusions irrecevables en application des articles 909 et 910. Les parties ne sont plus recevables à invoquer la caducité ou l'irrecevabilité après son dessaisissement, à moins que leur cause ne survienne ou ne soit révélée postérieurement";

Le syndicat n'a pas soulevé l'irrecevabilité de l'appel au regard de l'article 542 du code de procédure civile devant le conseiller de la mise en état ;

Le syndicat des copropriétaires est donc irrecevable à soulever devant la cour l'irrecevabilité de l'appel ;

Sur les demandes en nullité de l'assemblée générale du 24 juin 2014

- *Sur la nullité de l'assemblée générale du 24 juin 2014 pour nullité de droit du mandat du syndic en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965*

Le syndicat soulève l'irrecevabilité de cette demande comme étant nouvelle en appel ;

Aux termes de l'article 565 du code de procédure civile, "les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent" ;

S'agissant d'une demande tendant à voir prononcer l'annulation de l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale du 24 juin 2014 pour nullité de plein droit du mandat du syndic en application de l'article 18 la loi du 10 juillet 1965, cette demande, qui tend aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, n'est pas nouvelle et est donc recevable en application de l'article 565 précité ;

Sur le bien fondé de cette demande, l'article 18 la loi du 10 juillet 1965, tel que modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, dans sa première version applicable à compter du 26 mars 2015, dispose notamment que : "II.- Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : [...]

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation" ;

Ces dispositions ne sont applicables au mandat de syndic en cours qu'à compter du 26 mars 2015 ; aucune nullité de plein droit du mandat n'est encourue s'agissant des assemblées générales que le syndic a convoquées avant cette date ;

Mmes _____ ont demandé au tribunal, aux termes de l'assignation du 16 septembre 2014, de prononcer l'annulation de l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale du 24 juin 2014, soit antérieurement au 26 mars 2015 ; l'article 18 n'étant pas applicable en la cause, la demande en nullité de l'assemblée générale du 24 juin 2014 pour nullité de plein droit du mandat du syndic doit être rejetée ;

- *Sur la nullité de l'assemblée générale du 24 juin 2014 pour non respect du délai de convocation de l'assemblée générale*

Il résulte de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 que la convocation à une assemblée générale doit être notifiée, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long ;

Selon l'article 13 alinéa 1^{er} du décret du 17 mars 1967, "l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I" ;

L'absence de notification d'une convocation ou la convocation hors des formes et délais prescrits par le décret du 17 mars 1967 entraînent la nullité de l'assemblée consécutive dans son intégralité ;

Mmes _____ soutiennent que la convocation de l'assemblée du 24 juin 2014 n'a pas été notifiée à Mme _____ dans le délai de vingt et un jours prévu par l'article 9 du décret du 17 mars 1967, soit, au plus tard, le 2 juin 2014 (à minuit) ;

Elles exposent que la convocation a été présenté et reçu au domicile de Mme _____ (situé à San Francisco, USA), le 6 juin 2014, donc moins de vingt et un jours avant la date de l'assemblée du 24 juin 2014 ; elles expliquent qu'en juin 2014, Mme _____ qui avait quitté son domicile situé à San Francisco, USA, le 4 juin 2014, pour rejoindre la France (pièce n° 31) avait signalé au svndic, par courrier recommandé avec accusé de réception du 15 juin 2014 (pièce n° 4), que la convocation avait été présentée à son domicile le 6 juin 2014 et que compte tenu de ce retard de notification, elle avait demandé une copie de la convocation, mais ses demandes sont restées sans réponse ; ellels font valoir qu'en raison de l'absence de notification de la convocation dans le délai légal, Mm _____ n'a pas pu assister à l'assemblée, qu'elle a adressé à Mme _____ une procuration pour se faire représenter à l'assemblée (sans avoir été mis en mesure d'examiner les documents dont chaque copropriétaire est en droit d'avoir connaissance avant l'assemblée : ordre du jour, pièces annexées à la convocation, etc.) ;

Les appelantes produisent une copie du courrier de convocation notifié à Mme _____ (pièce 3) ; l'enveloppe ne mentionne pas la date de réception ou de 1^{ère} présentation de la convocation à Mme _____ pas plus que la date d'expédition) ;

Le syndicat des copropriétaires ne produit pas la preuve, qui lui incombe, de la régularité de la convocation de Mme _____ à l'assemblée générale du 24 juin 2014 au regard des dispositions de l'article 9 du décret du du 17 mars 1967, étant précisé que ce syndicat n'invoque en outre aucune urgence justifiant la convocation de Mme _____ ; dans un délai de moins de 21 jours avant assemblée générale du 24 juin 2014 ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a débouté Mmes _____ et _____ de leur demande tendant à voir prononcer l'annulation de l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale du 24 juin 2014 ;

L'annulation de l'ensemble des résolutions votées par l'assemblée générale du 24 juin 2014 doit être prononcée ;

Sur la remise en état de la terrasse relevant du lot n° 17068 à la suite de l'exécution de travaux votés par les résolutions n° 24-1 à 24-7 de l'assemblée générale du 24 juin 2014

Les résolutions n° 24-1 à 24-7 de l'assemblée générale du 24 juin 2014 ont voté des travaux d'étanchéité afin de remédier au problème d'infiltration des terrasses G61 et G63 (pièce ° 1) ;

Mmes et soutiennent qu'outre ces travaux d'étanchéité, des travaux de rehaussement ont également été réalisés, remontant le niveau des planchers des terrasses de 18 cm, modifiant ainsi les conditions de jouissance de leurs parties privatives en violation de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; elles ne produisent cependant aucune justification à l'appui de leurs affirmations ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté Mmes et de leur demande tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires à remettre en état la terrasse objet d'un droit de jouissance privatif rattaché par le règlement de copropriété au lot n° 17068 (appartement H 71) appartenant à Mme en déposant les travaux non compris dans les résolutions n° 24-1 à 24-7 de l'assemblée générale du 24 juin 2014 ;

Sur les dépens. l'application de l'article 700 du code de procédure civile et de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Le sens du présent arrêt conduit à infirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le syndicat des copropriétaires, partie perdante, doit être condamné aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à payer à Mmes et la somme de 2 500 euros, à chacune, par application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance et en appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par le syndicat des copropriétaires ;

Selon les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, "le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires" ;

Mmes et , gagnant leur procès au principal en appel contre le syndicat, il y a lieu de faire application de ce texte à leur profit ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Déclare le syndicat des copropriétaires irrecevable à soulever devant la cour l'irrecevabilité de l'appel ;

Confirme le jugement, sauf en ce qu'il a :

- débouté Mmes et de leur demande tendant à voir prononcer l'annulation de l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale du 24 juin 2014 ;
- condamné in solidum Mmes et aux dépens, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Statuant à nouveau sur les chefs réformés et y ajoutant,

Annule l'ensemble des résolutions votées par l'assemblée générale du 24 juin 2014 ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à payer à Mmes la somme de 2 500 euros, à chacune, par application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance et en appel ;

Dispense Mmes, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre le présent arrêt à exécution. Aux Procureurs Généraux, aux Procureurs de la République près des Tribunaux de Grande Instance d'y veiller. À tous Commandants et Officiers de la force publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.



