

EXTRAIT DES MINUTES
DU GRIFFE

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 23 JUIN 2021

(n° **286** , 14 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 18/23938** - N° **Portalis 35L7-V-B7C-B6WW2**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 11 Septembre 2018 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 16/12832

APPELANTS

Représentés par Me _____, avocat au barreau de PARIS, toque : E0874

INTIME

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
représenté par son syndic, la société

Représenté par Me _____ le la **SELARL BLOB AVOCATS**, avocat au barreau de _____
ayant pour avocat plaidant : Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de **VERSAILLES**

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 Avril 2021, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Muriel PAGE, Conseillère, chargée du rapport.

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

en son rapport, composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre
Mme Muriel PAGE, Conseillère
Mme Nathalie BRET, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- 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 Mme Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

* * * * *

FAITS & PROCEDURE

L'immeuble sis _____, soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, comporte des caves en sous-sol, cinq étages carrés et un sixième étage sous combles.

Il est équipé d'un ascenseur situé dans la cour, à l'extérieur de l'immeuble, du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage.

M. _____ est propriétaire :

- du lot 120, composé d'un appartement au 3^{ème} étage,
- des lots 127, 141 et 142, composés de chambres de service au 6^{ème} étage,
- des lots 102 et 104 composés de caves en sous-sol.

Mme _____ née _____ est propriétaire :

- du lot 105, composé d'une cave en sous-sol,
- des lots 147 et 148 composés d'un appartement au 5^{ème} étage gauche (issu de la division du lot n° 123),
- en indivision avec ses enfants, des lots 140 et 149 composés d'une chambre et d'un appartement au 6^{ème} étage.

Depuis plusieurs années, il est soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires le remplacement de l'ascenseur extérieur de l'immeuble par un ascenseur à l'intérieur de l'immeuble. Les résolutions afférentes ont été rejetées, lors des assemblées générales du 15 juin 2011, du 13 juin 2012, du 12 juin 2013, à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable jusqu'au 27 mars 2014.

Les résolutions de l'assemblée générale du 1^{er} juillet 2014, dont celles relatives à la création de l'ascenseur intérieur et à la dépose de l'ascenseur extérieur, adoptées à la majorité de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965, ont été annulées par un jugement du tribunal de grande instance de Paris du 5 février 2016.

Le projet a de nouveau fait l'objet d'un vote, lors de l'assemblée générale du 23 juin 2015.

Par acte du 1^{er} septembre 2015, M. [] et Mme [] ont assigné le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance de Paris, aux fins de demander l'annulation de l'assemblée générale de la copropriété du 23 juin 2015 et, subsidiairement, l'annulation des résolutions 18-1 à 18-9, relatives à la création d'un ascenseur intérieur à l'immeuble.

Par jugement du 21 avril 2017, le tribunal de grande instance de Paris a débouté M. [] et Mme [] de leurs demandes.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de cette cour du 13 janvier 2021.

Le projet a également fait l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale du 14 juin 2016.

Par acte du 3 août 2016, M. [] et Mme [], ont fait délivrer assignation au syndicat des copropriétaires aux fins de demander l'annulation des sous-résolutions n°22-1 à 10 figurant sous la résolution n°22 de l'assemblée générale du 14 juin 2016 relative aux travaux de création d'un ascenseur à l'intérieur de l'immeuble jusqu'au 5^{ème} étage et dépose de l'ascenseur existant.

Par jugement du 11 septembre 2018, le tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté M. [] et Mme [] de leur demande en annulation de la résolution n°22 de l'assemblée générale du 14 juin 2016,
- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande en dommages et intérêts,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné in solidum M. [] et Mme [] aux dépens, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [] et Mme [] ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 12 novembre 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 31 mars 2021.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 2 mars 2021 par lesquelles M. [] et Mme [] appelants, invitent la cour, au visa des articles 8, 9, 25, 26 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, et 11 et 19-2 du décret du 17 mars 1967, à :

- infirmer le jugement en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a rejeté la demande du syndicat des copropriétaires aux fins de paiement de la somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive,

*en conséquence,
à titre principal,*

- annuler les sous résolutions figurant sous la résolution n°22 du procès-verbal de l'assemblée

générale des copropriétaires en date du 14 juin 2016 ainsi dénommées :

- 22.1 Engagement des travaux de création d'un ascenseur à l'intérieur de l'immeuble jusqu'au 5^{ème} étage, choix du ou des prestataire(s)
- 22.2 Choix de l'entreprise
- 22.3 Décision à prendre pour la dépose de l'ascenseur extérieur
- 22.4 Recours à un maître d'oeuvre
- 22.5 Délégation au conseil syndical pour décider des visites techniques supplémentaires
- 22.6 Décision à prendre pour une maîtrise d'oeuvre des travaux de staff au plafond du 5^{ème} étage

- 22.7 Souscription assurance dommages ouvrage
- 22.8 Décision à prendre concernant le choix du géomètre pour le calcul des nouveaux tantièmes suite à la création de l'ascenseur à l'intérieur
- 22.9 Honoraires de syndic sur les travaux de création d'un ascenseur à l'intérieur de l'immeuble jusqu'au 5^{ème} étage
- 22.10 Financement des travaux de création d'un ascenseur à l'intérieur de l'immeuble jusqu'au 5^{ème} étage

à titre subsidiaire,

- déclarer inopposable à leur endroit la décision de création d'un nouvel ascenseur, soit la résolution n°22 du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 juin 2016 comprenant les sous-résolutions n°22-1 à 22-10,

en tout état de cause,

- débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,
- dire qu'ils bénéficieront de la dispense de participation à la dépense commune des frais tant de la présente procédure que de celle de première instance, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens, recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à leur payer la somme de 3.000 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions en date du 26 mars 2021 par lesquelles le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [redacted] intimé, demande à la cour, au visa des articles 1240 du code civil, 901 et suivants du code de procédure civile, de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967, de :

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il l'a débouté de sa demande en dommages et intérêts, en conséquence,
- déclarer irrecevables les demandes tendant :
 - à l'inopposabilité des travaux votés par application de l'article 34 de la loi du 10 juillet 1965,
 - à l'annulation de l'assemblée générale du 14 juin 2016 et celle consécutive de la résolution 22, en raison de l'élection d'un seul scrutateur,
 - à l'annulation de la résolution 22 pour non respect des dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 et absence de mise en concurrence effective,
- débouter M. [redacted] et Mme [redacted] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
- infirmer en revanche le jugement en ce qu'il l'a débouté de sa demande en dommages et intérêts et, statuant à nouveau sur ce point,
- condamner in solidum ces derniers à lui payer les sommes de :
 - 15.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
 - 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, qui s'ajoutera à celle déjà allouée à ce titre en première instance,
- condamner ces derniers aux entiers dépens de première instance et d'appel ;

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 ;

En application de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur la demande en annulation de la résolution n°22 de l'assemblée générale du 14 juin 2016

Sur l'absence de désignation d'un deuxième scrutateur

Devant la cour, M. et Mme soutiennent qu'un seul scrutateur a été désigné lors de l'assemblée générale du 14 juin 2016 alors que le règlement de copropriété en prévoit deux, que l'assemblée générale est nulle en toutes ses résolutions et par voie de conséquence la résolution n° 22 est elle-même nulle ;

Le syndicat des copropriétaires soulève l'irrecevabilité de cette demande au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle en appel ;

Aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ;

Aux termes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ;

En l'espèce, M. et Mme ne peuvent demander l'annulation de l'assemblée générale du 14 juin 2016 en son entier dès lors que cette prétention est irrecevable en appel comme n'ayant pas été formulée en première instance ;

De surcroît, le délai pour agir de deux mois est dépassé ;

En conséquence, comme le souligne le syndicat des copropriétaires, l'annulation de l'assemblée générale dans son ensemble ne pouvant plus être réclamée, il ne peut en être déduit l'annulation de la résolution n° 22, laquelle n'a pas pour objet l'élection d'un scrutateur ;

Le moyen est inopérant et sera rejeté ;

Sur l'erreur affectant le vote des résolutions

M. et Mme font valoir que la résolution 22-3 relative à la dépose de l'ascenseur existant devait être votée par les seuls copropriétaires actuellement desservis par cet ascenseur ;

Ils soutiennent qu'en application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, seuls les copropriétaires concernés par certaines dépenses prennent part au vote sur les décisions concernant les dépenses en question ;

Ils ajoutent que le vote des autres résolutions relatives à la mise en oeuvre des travaux et à leur financement ne devait être opéré que par les copropriétaires dont les lots sont desservis par ce nouvel ascenseur selon les clés à établir par le géomètre ;

Aux termes de l'article 24 III de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la cause : " Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses." ;

En l'espèce, s'il résulte du règlement de copropriété en son chapitre IV, article 2 (définition des parties communes), que l'ascenseur et sa machinerie sont des parties communes à tous les copropriétaires, il est néanmoins exact que les charges d'ascenseur font l'objet d'une

répartition entre les seuls copropriétaires des lots 116 à 123, selon une clé de répartition spécifique (chapitre IV, article 4) ;

En page 60 du règlement de copropriété, il est en effet prévu que lorsque la question débattue en assemblée générale concerne les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses ;

Néanmoins, il résulte de la lecture des résolutions litigieuses que contrairement aux affirmations de M. et Mme celles-ci ne concernent ni des dépenses d'entretien ou de fonctionnement de l'ascenseur, ni même son remplacement, dès lors qu'il est prévu la création d'un nouvel ascenseur intérieur et la dépose de l'ancien situé à l'extérieur ;

Comme le souligne en outre le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires du rez-de-chaussée doivent bien voter toutes les résolutions ayant pour objet la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble et impliquant une emprise sur les parties communes ;

Le moyen est inopérant et sera rejeté ;

Sur l'abus de majorité

M. et Mme soutiennent que la décision de créer un nouvel ascenseur dans le jour de l'escalier n'a aucun sens alors qu'il suffirait de rénover l'ascenseur actuel, qui fonctionne et dont la maintenance est assurée ;

Ils ajoutent que la création d'un nouvel ascenseur constitue la solution technique la plus contraignante et la plus onéreuse ;

En l'espèce, il convient de constater que contrairement aux affirmations de M. et Mme, le projet tel qu'il a été voté par l'assemblée générale ne méconnaît pas l'intérêt collectif des copropriétaires ;

En premier lieu, il est établi que l'ascenseur extérieur est dangereux pour les occupants et techniciens de maintenance, ainsi qu'il ressort expressément du rapport d'audit technique du cabinet Assistas en date du 4 novembre 2015 ;

En effet, s'agissant de l'état général de l'installation, le rapport mentionne : "Dans l'ensemble, nous avons noté que l'appareil installé depuis plus de 50 ans continue d'assurer son service dans des conditions de fonctionnement insuffisantes pour les équipements situés dans le local machinerie (...) et très insuffisantes pour les équipements en gaine (pylône, cabine). Nous avons noté la présence d'un filet de retenu de matériaux, en partie verticale extérieure du pylône. (...).

Des actions correctives doivent être menées par l'entreprise afin d'assurer un fonctionnement optimal de cet appareil en toute sécurité (...).

Toutefois, compte tenu de l'état extérieur de la gaine, vitrages cassés toute hauteur, fers de pare close délités par l'oxydation et en présence d'un accès au local des poulies non sécurisé, le mainteneur de l'ascenseur serait en droit de mettre l'appareil à l'arrêt en raison des risques de chutes, de chutes d'objet et coupures pour ses intervenants." ;

En conclusion, il est indiqué que "l'état de conservation du pylône est inacceptable" et "les techniciens de la société sont en droit d'invoquer un droit de retrait sur cette installation" ;

En second lieu, le syndicat des copropriétaires justifie par les pièces versées aux débats, notamment au vu des devis produits et du rapport d'analyse du cabinet que le coût

de création d'un ascenseur neuf (avec ses frais annexes, soit la dépose de l'ancien situé en extérieur) n'est que très légèrement supérieur à celui de la rénovation de l'ascenseur existant ;

En effet, selon les devis comparés par le cabinet le coût de la rénovation se situe entre 163.765 € (devis et 179.672 € (devis contre un coût compris entre 180.329 € (devis II) et 195.776 € (devis de la société) pour le projet de dépose et création d'un nouvel ascenseur ;

De surcroît, il ressort des photographies produites et du rapport de M. de mars 2013, que l'ascenseur existant, installé sans permis de construire dans l'angle de la cour, a été installé devant des fenêtres (RDC à 6 pour la partie gauche) et 6^{ème} pour la partie avant ;

Selon M. , permettre l'installation d'un ascenseur dans le vide de l'escalier est la meilleure solution, pour plusieurs raisons, qu'il détaille dans son rapport, dont le retour à l'architecture initiale de l'immeuble avec des fenêtres dégagées sur l'ensemble du bâtiment ;

Dans ces conditions, le choix de la copropriété de préférer l'installation d'un nouvel ascenseur, apparaît bien conforme à l'intérêt collectif des copropriétaires ;

Enfin, il sera observé à la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 juin 2016, que M. et Mme qui pourtant la réclament aux termes de leurs conclusions d'appel, ont voté contre la rénovation complète de l'ascenseur extérieur (résolution 21.1) ;

L'abus de majorité n'est pas établi ;

Le moyen sera rejeté ;

Sur l'absence de mise en concurrence et le défaut d'information

Devant la cour, M. et Mme maintiennent que les copropriétaires n'ont pas été suffisamment informés quant au choix de l'entreprise désignée pour effectuer les travaux en ce que le budget voté par le syndicat des copropriétaires ne correspond pas à la proposition tarifaire de la société et en ce que les offres n'étaient pas comparables, puisque seule la société a présenté des plans de l'installation ;

Ils ajoutent que la maîtrise d'oeuvre du projet n'a pas fait l'objet d'une mise en concurrence ;

Le syndicat des copropriétaires soulève l'irrecevabilité du moyen développé par M. Butler et Mme dans leurs dernières conclusions au mépris de l'article 910-4 du code de procédure civile ;

Subsidiairement, il fait valoir que les copropriétaires étaient parfaitement informés lors de l'assemblée générale de 2016 puisque toutes les données utiles avaient été réunies au cours des deux années précédentes ;

Il ajoute que les résolutions litigieuses étaient bien accompagnées de propositions de missions chiffrées y compris pour la maîtrise d'oeuvre ;

Aux termes de l'article 910-4 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité, relevée d'office, les parties doivent présenter, dès les conclusions mentionnées aux articles 905-2 et 908 à 910, l'ensemble de leurs prétentions sur le fond. L'irrecevabilité peut également être invoquée par la partie contre laquelle sont formées des prétentions ultérieures. Néanmoins, et sans préjudice de l'alinéa 2 de l'article 802, demeurent recevables, dans les

limites des chefs du jugement critiqués, les prétentions destinées à répliquer aux conclusions et pièces adverses ou à faire juger les questions nées, postérieurement aux premières conclusions, de l'intervention d'un tiers ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ;

En l'espèce, le moyen tiré de l'absence de mise en concurrence et le défaut d'information n'est pas une prétention de sorte que l'irrecevabilité soulevée par le syndicat des copropriétaires n'est pas encourue et sera rejetée ;

Aux termes de l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans sa version applicable à la cause, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.-Pour la validité de la décision :

(...)

3° 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 ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi (...);

L'article 19-2 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 ;

En l'espèce, comme l'a justement énoncé le tribunal, il résulte des dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967, que seules les conditions essentielles des contrats proposés doivent être jointes à la convocation, l'obligation d'information et de mise en concurrence étant notamment remplie lorsque les informations requises résultent d'un rapport de synthèse émis par un professionnel qualifié, un expert ou un architecte ;

Dès lors, l'absence de plans joints aux devis des entreprises n'emportent aucune conséquence quant à l'information des copropriétaires dès lors que les devis ont été dûment analysés et comparés par le cabinet Bonnor, ingénieurs conseils, dans son rapport d'analyse comparative des offres ;

Sur ce point, le cabinet précisé que seule la société a proposé des plans d'installation, les quatre autres sociétés semblant accepter les plans du DCE qu'il a adressés ;

S'agissant du vote d'un budget légèrement inférieur à celui mentionné dans le devis de la société cet élément ne remet pas davantage en cause l'information reçue par les copropriétaires ;

Comme l'a précisé le tribunal, il résulte des pièces versées aux débats que le cabinet était présent lors de la tenue de l'assemblée générale litigieuse pour fournir le cas échéant toutes les informations utiles aux copropriétaires ;

S'agissant de l'absence de mise en concurrence pour la mission de maîtrise d'oeuvre qui a été confiée au cabinet (est exact que le montant de la prestation dépasse le seuil de 3.000 € voté par l'assemblée générale à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire ;

Néanmoins, en l'espèce, l'assemblée a pu valablement confier la mission de maîtrise d'oeuvre au cabinet Bonnor, lequel a rédigé les CCAP (cahier des clauses administratives

particulières) et CCTP (cahier des clauses techniques particulières), et a réalisé les différents plans de l'état existant et de l'état projeté ;

L'annulation de la résolution n'apparaît pas encourue dans un tel contexte ;

Comme en première instance, le grief relatif au défaut d'information des copropriétaires et de mise en concurrence n'est pas suffisamment caractérisé ;

Le jugement déféré en ce qu'il a rejeté le moyen de ce chef sera confirmé ;

Sur le caractère extraordinaire de la décision de substitution d'un ascenseur

Devant la cour, M. et Mme soutiennent que la résolution aurait dû être soumise au vote de l'assemblée générale à l'unanimité ;

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que l'assemblée peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ;

Aux termes de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ;

En l'espèce, la dépose d'un ascenseur extérieur vétuste par la création d'un nouvel ascenseur intérieur neuf, constituent des travaux de transformation d'un élément d'équipement existant au sens de l'article 30 précité, qui relèvent de la majorité de l'article 25 ;

L'unanimité n'était pas requise ;

Le moyen tiré du caractère extraordinaire de la décision n'est pas fondé et sera rejeté ;

Sur l'atteinte à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance

Devant la cour, M. et Mme font valoir que la jouissance des parties privatives sera nécessairement affectée par la création d'un nouvel ascenseur qui va notamment modifier leurs conditions d'accès ;

Ils ajoutent que les dimensions de l'escalier vont être réduites, que le projet suppose l'appropriation d'une cave sous l'escalier pour la réalisation du local technique outre qu'un doute existe quant à la nécessité de percer le plancher haut du 5^{ème} étage de l'immeuble, qui constitue le plancher bas des chambres de service de M.

Aux termes de l'article 26 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ;

S'agissant des conditions d'accès aux parties privatives, l'argument est inopérant dès lors que les portes palières resteront accessibles par l'escalier et qu'une vue desdites portes palières existe déjà depuis les paliers ;

S'agissant des nuisances sonores, elles ne sont pas établies ;

Concernant l'esthétique de la cage d'escalier, celle-ci ne constitue pas une modalité de la jouissance des parties privatives, puisque la cage d'escalier n'est pas visible de l'intérieur des appartements ;

S'agissant de la réduction de la largeur de l'escalier, il résulte du rapport de M. de mars 2013, que la largeur étant de 3,46 mètres environ, il pourrait être installé un ascenseur de 1,10 mètre de largeur permettant d'avoir un emmarchement de 1,20 mètre ;

Les plans de l'état projeté font en effet état d'un emmarchement de plus de 1,20 mètre de sorte que les allégations de M. et Mme sur l'impossibilité d'évacuer un brancard ou de transporter du mobilier sont dénuées de fondement ;

Sur l'appropriation de la cave sous l'escalier, aucun élément ne vient démontrer qu'il s'agit d'une cave privative leur appartenant et le syndicat des copropriétaires énonce qu'il s'agit d'installer la cuvette de l'ascenseur dans les parties communes des sous-sols, situées sous l'escalier ;

Comme le soulignent M. et Mme aucune résolution dont l'objet serait l'acquisition d'une cave par le syndicat des copropriétaires, n'a été soumise au vote des copropriétaires ;

Quant au plan des caves produit en pièce 15 en appel, il ne permet pas davantage de démontrer que l'une des caves est impactée par le projet de création de l'ascenseur ;

En revanche, il est établi que l'accès à la machinerie de l'ascenseur actuel s'effectue par l'intermédiaire d'une chambre de service privée au 6^{ème} étage et M a indiqué que l'une des raisons de préférer la solution du nouvel ascenseur était de permettre au propriétaire de cette chambre d'en retrouver l'utilisation comme à l'initiale, sans servitude ;

Par ailleurs, l'atteinte au plancher bas des chambres de services de M. n'est pas établie ;

M. et Mme ne justifient pas d'une modification à la destination de leurs parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, au sens de l'article 26 précité ;

Le moyen sera rejeté et le jugement confirmé sur ce point ;

Sur l'atteinte à la destination et l'harmonie de l'immeuble

Aux termes de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ;

Devant la cour, M. et Mme maintiennent que le projet de création d'un nouvel ascenseur à l'intérieur de l'immeuble n'est pas conforme à la destination de l'immeuble, en ce qu'il affecterait son cachet ;

En l'espèce, il est exact que l'immeuble est un immeuble de standing se situant dans le périmètre de protection des monuments historiques ;

Il a été construit en 1880 et ses parties communes se présentent dans leur état d'origine, ainsi qu'il ressort du courriel de M. , chargé de mission à la commission du vieux Paris ;

Néanmoins, il n'est pas établi que l'implantation d'un ascenseur, dont les caractéristiques ont été définies par M. avec la pose de nouvelles mains courantes en bois, viendra dénaturer l'esthétique de la cage d'escalier et porter atteinte au cachet de l'immeuble ;

En effet, les motifs du plafond ne seront pas modifiés et seule sera déplacée la tige de bec de gaz d'éclairage d'origine ;

Les caractéristiques essentielles de l'escalier sont préservées ;

Egalement, il a été vu que l'installation d'un ascenseur dans le vide de l'escalier permettra le retour à l'architecture initiale de l'immeuble avec des fenêtres dégagées sur l'ensemble du bâtiment ;

L'atteinte à la destination et à l'harmonie de l'immeuble n'est pas démontrée ;

Sur le non respect des dispositions de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965

Devant la cour, M. et Mme font valoir que n'ont pas été respectées les dispositions de l'article 30 qui imposent à l'assemblée générale de statuer, lors de la même assemblée que celle ayant voté l'installation de l'ascenseur, sur la répartition du coût des travaux et sur la charge des indemnités prévues à l'article 36, c'est à dire la grille de répartition des frais d'installation ;

Ils ajoutent qu'aucune résolution ne comporte l'information de l'article 33 relative aux modalités de paiement pour les copropriétaires opposants :

Aux termes de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la cause : "L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés." ;

Aux termes de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 : "La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndic n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.” ;

En l'espèce, la résolution n° 22.10 a eu précisément pour objet le financement des travaux, pour lesquels les copropriétaires ont appliqué la grille de charges ascenseur déjà existantes sans qu'il ne soit besoin d'en voter une nouvelle ;

S'agissant de la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement, les copropriétaires se sont prononcés sur ce point dès lors qu'ils ont décidé (résolution 22.8) de faire appel à un géomètre pour établir les nouvelles bases de répartition des travaux et d'entretien du nouvel ascenseur ;

Quant aux indemnités prévues à l'article 36 visées par l'article 30, elles sont sans lien avec le projet voté puisqu'elles concernent des travaux de surélévation ;

Enfin, M. _____ et Mme _____ ne justifient pas que les résolutions litigieuses devaient comporter l'information de l'article 33 précité, sous peine de nullité ;

Le moyen est inopérant ;

Sur la non conformité technique à la réglementation handicapée

En l'espèce, il résulte du rapport du cabinet _____ (cahier des clauses techniques particulières) que l'appareil devra comporter tous les dispositifs de sécurité imposés par les normes en vigueur, dont le décret du 26 février 2007 relatif à l'accessibilité des personnes handicapées ;

M. _____ et Mme _____ ; démontrent pas l'impossibilité de réaliser une rampe d'accès pour franchir les trois marches menant à l'escalier principal ;

Enfin, il résulte des dispositions de l'arrêté du 1^{er} août 2006, visé par M. Butler et Mme Aignan, que celui-ci s'applique aux bâtiments d'habitation collectifs neufs, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Le moyen est inopérant et sera rejeté ;

L'ensemble des moyens soulevés par M. _____ et Mme _____ au soutien de leur demande d'annulation des résolutions litigieuses étant rejetés, le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il les a déboutés de leur demande d'annulation des sous-résolutions n° 22-1 à 22-10 de la résolution n°22 de l'assemblée générale du 14 juin 2016 ;

Sur le caractère somptuaire de la décision et son inopposabilité

Devant la cour, M. _____ et Mme _____ font valoir que la décision prise leur est inopposable en raison de son caractère somptuaire ;

Le syndicat des copropriétaires soulève l'irrecevabilité de cette prétention nouvelle en appel et subsidiairement fait valoir que le caractère somptuaire du projet n'est pas rapporté ;

Aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ;

Aux termes de l'article 566 du code de procédure civile, les parties ne peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge que les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire ;

Le juge d'appel doit vérifier au besoin d'office, que les conditions prévues par cet article 566 ne sont pas remplies avant de prononcer l'irrecevabilité d'une demande nouvelle ;

En l'espèce, M. et Mme font valoir que leur demande fondée sur l'article 34 de la loi du 10 juillet 1965 constitue l'accessoire, la conséquence et le complément nécessaire de l'action en contestation des résolutions litigieuses formées en première instance ;

Néanmoins, la demande aux fins de rendre inopposables les résolutions litigieuses est une demande qui n'est ni l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire de la demande formée devant les premiers juges tendant à l'annulation desdites résolutions litigieuses ;

Il convient de déclarer M. et Mme irrecevables en cette demande ;

Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour abus de procédure formée par le syndicat des copropriétaires

En application des dispositions de l'article 32-1 du code de procédure civile, l'exercice d'une action en justice ne dégénère en abus que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou s'il s'agit d'une erreur grave équipollente au dol ; l'appréciation inexacte qu'une partie se fait de ses droits n'est pas constitutive en soi d'une faute ;

Le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve de ce que l'action de M. et Mme aurait dégénéré en abus ;

Comme le souligne le syndicat des copropriétaires, M. et Mme devront assumer une partie importante de la dépense envisagée au regard du nombre de millièmes dont ils disposent ;

Le jugement déféré en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts sera confirmé ;

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

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement déféré sur le sort des dépens et l'application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

M. et Mme, parties perdantes, doivent être condamnés in solidum, aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires de la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter les demandes par application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 formulées par M. et Mme ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Déclare irrecevables M. [redacted] et Mme [redacted] en leur demande aux fins de rendre inopposables les résolutions litigieuses ;

Déclare recevables mais non fondés les moyens tirés de l'absence de désignation d'un deuxième scrutateur, non respect des dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 et absence de mise en concurrence ;

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne in solidum M. [redacted] et Mme [redacted] aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [redacted] la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE

LE PRESIDENT

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis de mettre ledit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le président et le greffier. La présente formule exécutoire a été signée par le directeur de greffe de la cour d'appel de Paris. Le directeur de greffe

