



Cour d'appel de Versailles, 4e chambre 2e section, 14 avril 2021, n° 18/08623

Chronologie de l'affaire

TGI Nanterre 22 octobre 2018	>	CA Versailles Information partielle 14 avril 2021
---------------------------------	---	---

Sur la décision

Référence : CA Versailles, 4e ch. 2e sect., 14 avr. 2021, n° 18/08623

Juridiction : Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 18/08623

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Nanterre, 22 octobre 2018, N° 16/094422

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président : Agnès BODARD-HERMANT, président

Avocat(s) : Marie-Charlotte TOUZET, Véronique GRAMOND

Cabinet(s) : KERVERSAU - AVOCAT, CARDEX AVOCATS

Parties : Syndicat des copropriétaires VILLA D'AUBIGNE

Texte intégral

COUR D'APPEL	Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 22 Octobre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE
DE	
VERSAILLES	N° Chambre : 8 ^e
Code nac : 71F	N° RG : 16/094422
4 ^e chambre 2 ^e section	Expéditions exécutoires
ARRET N°	Expéditions
CONTRADICTOIRE	Copies
DU 14 AVRIL 2021	délivrées le :
N° RG 18/08623 – N° Portalis DBV3-V-B7C-S3ES	à :
AFFAIRE :	M ^e Véronique GRAMOND
Le SDC « Villa d'Aubigné » représenté par son syndic en exercice, le Cabinet Lavigne et Zavani	M ^e Stéphanie ARENA
C/	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
M ^{me} A X	AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
	LE QUATORZE AVRIL DEUX MILLE VINGT ET UN,

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

Le SDC « Villa d'Aubigné » représenté par son syndic en exercice, la société Lavigne et Zavani

[...]

Ayant son siège [...]

[...]

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

Représentant : Maître Véronique GRAMOND de la SELARL GRAMOND-KERVERSAU, société d'avocats, avocat postulant et plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : P0016

APPELANT

Madame A X

née le [...] à [...]

de nationalité Française

[...]

[...]

Représentant : Maître Stéphanie ARENA, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 637

Représentant : Maître Marie-charlotte TOUZET de la SELARL CARDEX AVOCAT, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire U0001 -

INTIMEE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 17 Mars 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Valentine BUCK, Conseillère et Madame Agnès BODARD-HERMANT, présidente.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente

Madame Pascale CARIOU, Conseillère,

Madame Valentine BUCK, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Madame Z DUCAMIN,

FAITS ET PROCEDURE,

M^{me} X est propriétaire des lots n°8 et 45 du bâtiment B d'un immeuble situé 3 à [...]

Bleuets à La Garenne-Colombes.

Elle a fait assigner le syndicat des copropriétaires suivant acte du 21 juillet 2016 aux fins

d'annulation de l'assemblée générale du 29 juin 2016, subsidiairement, de sa résolution n°7 portant

sur la scission de la copropriété par retrait de la parcelle B 305 sur laquelle est édifié le bâtiment A.

Par jugement du 22 octobre 2018, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

— déclaré M^{me} A X irrecevable en sa demande de nullité de l'intégralité des résolutions

de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dénommé « villa d'Aubigné » situé 3 à 11

[...] en date du 29 juin 2016;

— prononcé l'annulation de la résolution n°7 de l'assemblée générale copropriétaires de l'immeuble

dénommé « villa d'Aubigné » situé 3 à [...] en date du 29 juin

2016;

— déclaré forcloser les demandes d'annulation des résolutions n°13 à 20 de l'assemblée générale des

copropriétaires l'immeuble dénommé « villa d'Aubigné » situé 3 à [...]

Colombes en date du 29 juin 2016;

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « villa d'Aubigné » situé 3 à 11

[...] à payer à M^{me} A X la somme de 4.000 € en

application de l'article 700 du Code de procédure civile;

— ordonné l'exécution provisoire du jugement dans toutes ses dispositions;

— condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens;

— dispensé M^{me} A X de toute participation aux frais de la procédure en application des

dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de ce jugement suivant déclaration du 20

décembre 2018 à l'encontre de M^{me} X.

Il demande à la cour, par ses dernières conclusions signifiées le 3 septembre 2019, au visa des

dispositions des articles 2, 5 et 28 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 11 et 13 du décret du 17

mars 1967, de :

— infirmer le jugement dont appel :

* en ce qu'il a annulé la 7^e résolution de l'assemblée générale du 29 juin 2016,

* en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires à verser à M^{me} X la somme de

4.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et en tous les dépens et en ce qu'il

l'a dispensée de participer aux frais occasionnés par la procédure qu'elle a initiée.

— le confirmer pour le surplus;

Statuant à nouveau,

— dire M^{me} X irrecevable et mal fondée en ses demandes,

— l'en débouter

En tout état de cause,

— dire que M^{me} X n'est pas dispensée de contribuer aux frais de la procédure qu'elle a initiée;

— la condamner à régler au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € en application de

l'article 700 du code de procédure civile et en tous les dépens de première instance et d'appel dont

recouvrement direct au profit de M^e Gramond, avocat, conformément aux dispositions de l'article

699 du code de procédure civile.

M^{me} X demande à la cour, par ses dernières conclusions signifiées le 5 juin 2019, au visa

des dispositions des articles 10-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965, de :

— déclarer M^{me} X recevable et bien fondée en ses présentes conclusions,

— confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions en prononçant la nullité de la résolution

n°7 de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 29 juin 2016, comme contraires aux

dispositions de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965,

— condamner le syndicat des copropriétaires sis 3 à [...] et à l'[...]

Murgers et Veuve Y – La Garenne Colombes à verser à M^{me} X la somme de 4.000€ au

titre de l'article 700 pour les frais exposés en appel et confirmer la condamnation de 1^{re} instance au

titre de l'article 700

— condamner le syndicat des copropriétaires sis 3 à [...] et à l'[...]

Murgers et Veuve Y ' La Garenne Colombes aux entiers dépens

— dispenser M^{me} X de toute participation aux frais de procédure sur le fondement de l'article

10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Conformément à l'article 455 du Code de procédure civile, il est renvoyé à la décision et aux

conclusions susvisées pour plus ample exposé du litige.

SUR CE LA COUR

Vu l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965,

Il n'est pas en débat que par la résolution 7 litigieuse, l'assemblée générale des copropriétaires du 29

juin 2016 a adopté, à la majorité de 20 copropriétaires représentant 5351 tantièmes, le projet de

délibération suivante :

L'assemblée générale délibère et autorise :

L'établissement d'un plan de scission et d'un état descriptif de division et scission de copropriété

contenant le règlement de copropriété aux fins d'extraire la parcelle B 305 de la copropriété. La

parcelle B 423 étant destinée à servir de nouvelle assiette à la copropriété. Documents établis par

C D, Géometre Expert.

La scission par le syndicat des copropriétaires de la parcelle B 423 et de la parcelle B 305,

représentées sur le plan de scission établi par un géometre expert sont demeurés joints à la présente

convocation, ce qui aura pour effet de réduire l'assiette de la copropriété à la parcelle B 423.

Le syndic de copropriété s'engage à procéder à toutes formalités d'usage permettant cette scission et

fera son affaire personnelle quant aux frais engagés par la réalisation de cette scission. Il est ainsi

précisé qu'aucun frais ne sera supporté par le syndicat des copropriétaires.

Le syndic de la copropriété dans le cadre de son mandat est habilité à régulariser au nom du

syndicat des copropriétaires tous actes relatifs à cette scission incluant le nouvel état descriptif de

division et de scission de copropriété que comprend le règlement de copropriété. Néanmoins,

mandat lui est donné au cours de cette assemblée pour procéder à la régularisation de tout acte.

Le syndic informe que les actes seront signés en l'Etude de Maître Cyril Lelong, Notaire à Colombes

et que le syndic fera son affaire personnelle des frais. . .'

Le jugement entrepris annule à bon droit cette résolution au visa de l'article susvisé au motif, adopté,

tiré de ce que cette résolution n'a pas été initiée par le propriétaire du lot 1 concerné par la scission,

mais par le syndic.

En effet, le syndicat des copropriétaires, qui ne le conteste pas, ne propose aucun élément

jurisprudentiel ou doctrinal, pour combattre l'annulation, de ce chef, de cette résolution 7.

Il suffira d'ajouter qu'il importe peu que le propriétaire en cause ait donné son accord à la résolution

qui n'aurait que pour seul objectif de mettre les documents contractuels en phase avec la réalité de la

gestion du bâtiment B dont l'assiette est totalement indépendante de celle du bâtiment A qui se

trouve sur la parcelle à détacher de la copropriété et dont la gestion est strictement séparée.

En tout état de cause, il n'est justifié d'aucune information ni d'aucun vote sur les conséquences

matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division, au sens de l'article 28 précité, ne

serait-ce que pour justifier que cette scission n'en comporte pas, alors que l'intimée conteste la

possibilité même d'une cession de la parcelle B 305 en cause, en l'état d'un droit de jouissance, sur

une surface de 1936 m², du lot 1 constitué par le bâtiment A sur la partie commune de cette parcelle

et des conséquences que la scission de parcelle envisagée emporterait en terme de soulte et de

partage des droits accessoires aux parties communes.

Le jugement entrepris doit donc être confirmé en ce qu'il a annulé cette résolution 7.

Chaque des parties étant partiellement perdante, chacune d'elle gardera la charge de ses dépens de

première instance et l'équité ne commande pas de faire droit aux demandes d'indemnité de

procédure. Le jugement entrepris sera infirmé de ces chefs.

De même, il sera infirmé du chef de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'intimée ayant été

déboutée de ses autres demandes. Ainsi et au vu de l'ensemble des éléments en débat, aucune

circonstance ne justifie qu'elle soit dispensée de sa participation à la dépense commune des frais de

la procédure qu'elle a elle-même initiée, partiellement en vain.

Le syndicat des copropriétaires dont le recours échoue doit supporter les dépens d'appel et l'équité

commande de le condamner comme suit en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant par arrêt contradictoire,

Dans les limites de la saisine,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il annule la résolution 7 de l'assemblée générale des

copropriétaires de l'immeuble situé 3 à [...] Colombes, datée du 29 juin

2016;

Infirmes le jugement entrepris des chefs de la dispense de participation de M^{me} X aux frais

de procédure, des dépens et de l'indemnité de procédure;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens de première instance;

Condamne le syndicat des copropriétaires aux dépens d'appel;

Condamne le syndicat des copropriétaires du 3 à [...] Colombes à payer

à M^{me} X une indemnité de procédure de 2.000 euros et rejette toute autre demande.

—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 Agnès BODARD-HERMANT, DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été
Présidente, et par Madame Z remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,