Doctrine

Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 4 octobre 2017, n° 15/09721

Chronologie de l'affaire

TGI Paris
18 novembre 2014
>
TGI Paris
9 avril 2015
>
CA Paris
Infirmation
3 octobre 2017

Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 4 - ch. 2, 4 oct. 2017, n° 15/09721

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 15/09721

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Paris, 10 avril 2015, N° 11/14481

Dispositif :Déclare la demande ou le recours irrecevable

Sur les personnes

Président :Jean-Loup CARRIERE, président

Avocat(s) :Arnaud GRAIGNIC, Grégory RIBALTCHENKO, Laurence D'ORSO, Véronique COUTURIER CHOLLET

Cabinet(s) :SCP D'AVOCATS CABINET D'ORSO

Parties :
Syndicat des copropriétaires 76-78 BOULEVARD EXELMANS ET 65 RUE MICHEL ANGE 75016 PARIS, SAS ANDRE DEGUELDRE PHILIPPE DEGUELDRE ET CIE

Texte intégral

Grosses délivrées

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 – Chambre 2

ARRÊT DU 04 OCTOBRE 2017

(n° , 15 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/09721

Décision déférée à la Cour : Jugement du 10 Avril 2015 -Tribunal de Grande Instance de PARIS – RG n° 11/14481

APPELANTS

Monsieur N X

Né le [...] à [...]

[...]

[...]

Madame O P épouse X

Née le [...] à [...]

[...]

[...]

Monsieur Q R

Né le [...] à [...]

[...]

[...]

Madame S T épouse Y

Née le [...] à [...]

[...]

[...]

Madame U G épouse Z

Née le [...] à [...]

[…]

[…]

Monsieur AM-AN A

Né le […] à […]

[…]

[…]

Madame W AA épouse A

Née le […] à […]

[…]

[…]

Représentés et assistés de M^{e} Véronique COUTURIER CHOLLET, avocat au barreau de PARIS, toque : D0061

INTIMÉS

Syndicat des copropriétaires DU 76-78 BOULEVARD EXELMANS ET DU 65 RUE MICHEL ANGE […], représenté par son syndic, AH M AI M ET CIE, SAS inscrite au RCS de PARIS, SIRET n° 632 009 031 00014, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

[…]

[…]

Représenté et assisté de M^{e} Arnaud GRAIGNIC, avocat au barreau de PARIS, toque : U0004

AH M AI M ET CIE, SAS inscrite au RCS de PARIS, SIRET n° 632 009 031 00014, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

[…]

[…]

Représentée par M^{e} Laurence D'ORSO et assistée de M^{e} Grégory RIBALTCHENKO de la SCP CABINET D'ORSO, avocats au barreau de PARIS, toque : P0343

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 23 Février 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. AM-Loup CARRIERE, Président de Chambre, chargé du rapport.

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

M. AM-Loup CARRIERE, président de Chambre,

M. Frédéric ARBELLOT, conseiller,

M^{me} Laure COMTE, vice-présidente placée,

Greffier, lors des débats : M^{me} AB AC

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. AM-Loup CARRIERE, président et par M Amédée TOUKO TOMTA, greffier présent lors de la mise à disposition.

***

FAITS & PROCÉDURE

M. N X, M^{me} O P épouse X, M. AM-AN A, M^{me} W AA épouse A, M. Q Y, M^{me} S T épouse Y, M^{me} U G épouse Z et M. AG H sont propriétaires de lots dans l'immeuble soumis au statut de la copropriété situé […] à Paris 16^{e}.

Par acte du 3 octobre 2011 M. N X, M^{me} O P, M. AM-AN A, M^{me} W AA, M. Q Y, M^{me} S T épouse Y, M^{me} U G épouse Z et M. AG H ont assigné devant le tribunal le […] à Paris 16^{e}, ci après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, et la SAS AH M, AI M & Cie, ci après la société M pour demander, au principal, l'annulation de l'assemblée générale du 8 juin 2011, subsidiairement celle des résolutions n°

16, 37 et 43 à 46 de cette assemblée, la constatation de la nullité du mandat du syndic, la condamnation du syndic à leur verser à chacun la somme de 500 € à titre de dommages intérêts, outre le paiement de la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de

procédure civile, et la dispense de participation aux frais de la procédure.

Ils ont contesté la régularité de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 juin 2011 et en ont sollicité l'annulation en indiquant que le syndic a convoqué l'assemblée générale pour le 8 juin 2011, alors que la résolution n°23 de l'assemblée générale du 20 mai 2010 prévoyait que les assemblées générales devraient se tenir au plus tard le 30 avril, que la tenue de la feuille de présence n'a pas été respectée au vu de la contradiction des deux feuilles de présence produites par le syndic, que les modalités de représentation des indivisions et sociétés à l'assemblée n'ont pas été respectées pour la désignation du bureau.

Ils ont sollicité l'annulation de la décision n°16 au motif que l'assemblée générale a renouvelé le mandat du syndic sans indication de date, et sans contrat, et qu'il existe une contradiction entre les honoraires de la décision de l'assemblée avec les conditions essentielles du contrat figurant à la convocation et qu'en outre certaines clauses du contrat de

syndic sont abusives ou illicites.

Ils ont sollicité l'annulation de la décision n°37 relative aux charges ascenseurs, la répartition actuelle ne respectant pas l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, en raison des habitations créées au 10^{e} étage.

Ils ont sollicité l'annulation des décisions 43 à 46, le syndicat ne pouvant déléguer au conseil syndical le soin d'assurer sa défense.

Ils ont sollicité l'annulation du mandat du syndic à compter du 9 septembre 2011, celui-ci n'ayant pas respecté l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé, ainsi que le démontrent les pièces fournies, en violation de l'article 18 de la loi de 1965.

Le syndicat des copropriétaires a sollicité le débouté de l'ensemble des demandes, et à titre reconventionnel, la somme de 15.000 € à titre de dommages intérêts, et celle de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il a soulevé l'irrecevabilité de la demande d'annulation de l'assemblée générale du 8 juin 2011, au motif que les requérants n'ont pas voté contre l'intégralité des résolutions de celle-ci ; il a soutenu qu'une clause ou une résolution prévoyant que l'assemblée devait se tenir à une certaine période n'a pas de caractère contraignant ; il a fait valoir que les réserves des requérants n'ont été émises que postérieurement à la tenue de l'assemblée générale.

Il a contesté la nullité de la résolution n°16, aucune distorsion n'existant entre le contrat et le texte des résolutions ; il a contesté la nullité de la résolution n°37, le tribunal s'étant déjà prononcé par jugement du 14 décembre 2012, et ayant relevé que la grille de répartition des charges n'était pas contraire aux dispositions de l'article 11 de la loi de 1965.

Il a contesté la nullité des résolutions 43 à 46, en indiquant que la délégation n'est pas générale, mais précise, et a pour but d'éviter la convocation d'une nouvelle assemblée générale ;

Il a précisé qu'un compte bancaire séparé a bien été ouvert en juillet 2011.

La société M, syndic, a soutenu que la demande d'annulation de l'assemblée générale dans son entier est irrecevable, puisque les demandeurs étaient présents ou représentés, et ont voté certaines résolutions, qu'en outre, le syndic avait mandat pour convoquer l'assemblée générale, et que l'assemblée générale précédente, celle du 20 mai 2010, n'a pas été annulée par le tribunal ; il a fait valoir que la résolution fixant l'assemblée générale au premier trimestre de l'année est un souhait, assorti d'aucune sanction, et ne justifie donc pas l'annulation de l'assemblée générale dans son ensemble, que les indivisions et les sociétés étaient valablement représentées ;

Il a indiqué qu'il n'existe aucune distorsion entre les honoraires du syndic, puisque deux résolutions prévoyaient cette rémunération, avec un compte bancaire séparé ou non, que l'article 29 du décret de 1967 n'impose pas que la résolution précise elle-même les dates calendaires de prise d'effet et d'échéance du mandat du syndic, mais que ces dates soient visées dans le contrat de syndic, ce qui est le cas ;

Il a fait valoir que la grille de répartition des charges d'ascenseur a déjà été validée par une décision antérieure du tribunal de grande instance de Paris ;

Il a soutenu que la délégation de compétence est encadrée et précise, concernant uniquement le pouvoir de faire appel de décisions, qui sont à présent définitives ;

Il a fait valoir que le compte bancaire séparé a bien été ouvert dans un délai de trois mois ;

Il a contesté l'existence de clauses illicites, les frais et débours pouvant être facturés en sus, selon barèmes prévus au contrat ;

Il a sollicité reconventionnellement la condamnation de chaque demandeur à lui verser une somme de 500 € à titre de procédure abusive, et celle de 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 10 avril 2015 le tribunal de grande instance de Paris a :

— déclaré recevables M. N X, M^me^ O P, M. AM-AN A, M^me^ W AA, M. Q Y, M^me^ S T épouse Y, M^me^ U G et M. AG H en leurs demandes d'annulation,

— débouté M. N X, M^me^ O P, M. AM-AN A, M^me^ W AA, M. Q Y, M^me^ S T épouse Y, M^me^ U G et M. AG H de l'ensemble de leurs demandes,

— débouté le [...] à Paris, et la société Cabinet M de leurs demandes de dommages intérêts,

— débouté M. N X, M^me^ O P, M. AM-AN A, M^me^ W AA, M. Q Y, M^me^ S T épouse Y, M^me^ U G et M. AG H de leur demande de dispense de participation à la dépense commune,

— condamné in solidum M. N X, M^me^ O P, M. AM-AN A, M^me^ W AA, M. Q Y, M^me^ S T épouse Y, M^me^ U G et M. AG H aux dépens, ainsi qu'à payer au [...] à Paris, et à la société Cabinet M, la somme de 2.000 € chacun par application de l'article 700 du code de procédure civile,

— ordonné l'exécution provisoire.

M. N X, M^me^ O P épouse X, M. AM-AN A, M^me^ W AA épouse A, M. Q Y, M^me^ S T épouse Y & M^me^ U G épouse Z ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 14 mai 2015.

La procédure devant la cour a été clôturée le 15 février 2017.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 14 février 2014 par lesquelles M. N X, M^me^ O P épouse X, M. AM-AN A, M^me^ W AA épouse A, M. Q Y, M^me^ S T épouse Y & M^me^ U G épouse Z, appelants, demandent à la cour de :

— donner acte à M. AM-AN A, M^me^ W AA épouse A, M. Q Y, M^me^ S T épouse Y de leur désistement pur et simple de leur appel,

— donner acte à M. N X, M^me^ O P épouse X & M^me^ U G épouse Z de ce qu'ils renoncent à solliciter :

• la nullité de l'assemblée générale du 8 juin 2011 en son entier,

• la nullité des résolutions n° 43 à 46 de l'assemblée générale du 8 juin 2011,

• la nullité des clauses dites abusives du contrat de syndic,

— infirmer le jugement en ce qu'il les a :

• débouté de l'ensemble de leurs demandes,

• condamné in solidum à payer au syndicat des copropriétaires et à la société M, la somme de 2.000 € chacun en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

• débouté de leur demande de dispense de participation à la dépense commune,

• condamné in solidum aux dépens,

et statuant à nouveau,

— annuler la résolution n°16 de l'assemblée générale du 8 juin 2011,

— annuler la résolution n°37 de l'assemblée du 8 juin 2011,

— en conséquence de l'annulation de la résolution n°37 :

• ordonner au syndicat des copropriétaires de se mettre en conformité avec les dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard, dans les trois mois du prononcé de l'arrêt,

• ordonner que les bases de répartition des charges d'ascenseurs soient modifiées en fonction du critère d'utilité,

• déclarer nulle la grille de répartition des charges d'ascenseurs existante, à compter de la saisine du tribunal de grande instance de Paris par acte introductif d'instance du 3 octobre 2011,

• dire que l'annulation de la résolution n°37 vaut adoption du projet de résolution tel que proposé par les copropriétaires appelants, lors de l'assemblée du 8 juin 2011,

au visa des articles 1341 ancien et suivants du code civil,

— dire que ni le cabinet M, ni le syndicat des copropriétaires ne rapportent la preuve de l'existence de l'ouverture d'un compte bancaire séparé dans les 3 mois de l'assemblée du 8 juin 2011,

— dire nul de plein droit à compter du 9 septembre 2011 le mandat du Cabinet M pour manquement à son obligation d'ouvrir un compte séparé dans les 3 mois de l'assemblée du 8 juin 2011 au visa de l'article 18 de la loi de 1965,

— débouter le syndicat des coproprietaires et le cabinet M de l'ensemble de leurs demandes et notamment à titre de dommages et intérêts et d'article 700 du code de procédure civile,

— condamner respectivement le cabinet M et le syndicat des copropriétaires à leur verser à chacun, la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— les dire exonérés des frais de procédure du syndicat au visa de l'article 10-1 de la loi,

— condamner le cabinet M et le syndicat des copropriétaires aux dépens de premiere instance et d'appel ;

Vu les conclusions en date du 6 février 2017 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [...] à Paris 16e, intimé ayant relevé appel incident, demande à la cour de :

— constater que M. et Mme F et M. et Mme A se sont désistés de leur appel et qu'ils acceptent en conséquence, le débouté pur et simple de l'ensemble de leurs demandes et les condamnations prononcées à leur encontre par le jugement entrepris,

— constater que M. et Mme X, Mme G épouse Z ont renoncé à leur demande de l'annulation en son entier de l'assemblée générale du 8 Juin 2011 et leurs demandes d'annulation des résolutions n°43 et 46,

en tout état de cause,

— déclarer irrecevables, par application des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile, les demandes nouvelles présentées pour la première fois devant la cour par les appelants, à savoir :

• qu'il soit ordonné au syndicat de se mettre en conformité avec les dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 sous astreinte de 1.000 € par jour de retard dans les trois mois du prononcé de l'arrêt à intervenir,

• qu'il soit ordonné au syndicat des copropriétaires de revoir les bases de répartition des charges d'ascenseur en fonction du critère d'utilité,

• que soit déclarée nulle la grille de répartition des charges d'ascenseur existante à compter du 3 octobre 2011, date de l'assignation,

• que soit déclarée approuvée (par qui ') le projet de résolution qu'ils ont fait inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 8 juin 2011,

en tout état de cause,

— déclarer irrecevables M. N X, Mme O P épouse X, Mme U G épouse Z et M. AG AL H en leur demande d'annulation en son entier de l'assemblée générale du 8 juin 2011 ainsi que leurs demandes d'annulation des résolutions n°16 et 37,

— débouter purement et simplement M. N X, Mme O P épouse X, Mme U G épouse Z et M. AG AL H de leur appel,

— confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

— condamner in solidum M. N X, Mme O P épouse X, M. AM-AN A, Mme W AA épouse A, M. Q Y, Mme S T

épouse Y, Mme U G épouse Z et M. AG AL H à lui payer la somme de 15.000 € à titre de dommages et intérêts,

— condamner in solidum M. N X, Mme O P épouse X, M. AM-AN A, Mme W AA épouse A, M. Q Y, Mme S T épouse Y, Mme U G épouse Z et M. AG AL H aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 7.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 31 janvier 2017 par lesquelles la SAS AH M, AI M & Cie, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 18 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, 17 et 21 du décret du 17 mars 1967, 32-1, 122, 559 et 564 du code de procédure civile, de :

— dire que les appelants sont irrecevables en leurs demandes nouvelles en appel tendant à :

ordonner au syndicat des copropriétaires de se mettre en conformité avec les dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard dans les trois mois du prononcé de l'arrêt à intervenir,

• ordonner que les bases de répartition des charges d'ascenseurs soient modifiées en fonction du critère de l'utilité,

•

• déclarer nulle la grille de répartition des charges d'ascenseurs existante, à compter du 3 octobre 2011, date de l'assignation,

• dire que l'annulation de la résolution n° 37 vaut adoption du projet de résolution, tel que proposé par les copropriétaires appelants lors de l'assemblée du 8 juin 2011,

— prendre acte du désistement des appelants de leurs demandes portant sur :

• la nullité de l'assemblée générale du 8 juin 2011 en son entier,

• la nullité des résolutions n° 43 à 46 de l'assemblée générale du 8 juin 2011,

• la nullité de clauses prétendument abusives du contrat de syndic,

— en conséquence, dire que le jugement est définitif en ce qu'il les en a débouté,

— lui donner acte de ce qu'elle s'en rapporte à justice sur la demande d'annulation de la résolution n° 37 de l'assemblée générale du 8 juin 2011,

— débouter les appelants du surplus de leurs demandes,

— confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum M. N X, Mme O P épouse X, M. AM-AN A, Mme W AA épouse A, M. Q Y, Mme S T épouse Y, Mme U G épouse Z et M. AG AL H aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

y ajoutant,

— condamner chacun des appelants à lui payer la somme de 500 € pour procédure et appel abusifs,

— condamner in solidum les appelants aux dépens d'appel, ainsi qu'à lui payer la somme de 7.500 € 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 ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur les procédure

• Sur les demandes du syndicat et de la société M contre M. H

M. AG H, demandeur en première instance, n'a pas relevé appel du jugement ; le syndicat des copropriétaires et la société M ne l'ont pas assigné devant la cour et ne lui ont pas signifié leurs conclusions par voie d'huissier ; le jugement est donc définitif à l'égard de M. H ;

Les demandes formulées devant la cour par le syndicat des copropriétaires et la société M contre M. H sont donc irrecevables ;

• Sur le désistement d'appel de M. et Mme A et M. et Mme I

Il convient, en application des dispositions combinées des articles 394 et suivants, 401, 403 et 405 du code de procédure civile de donner acte à M. et Mme A et M. et Mme I de leur désistement, de constater l'extinction de l'instance entre M. et Mme A et M. et Mme I d'une part, le syndicat des copropriétaires et la société Deguledre d'autre part, et le dessaisissement partiel de la cour ;

En application des dispositions de l'article 399 du code de procédure civile, le désistement emporte, sauf convention contraire, soumission de payer les frais de l'instance éteinte ; en l'espèce, il n'y a pas eu d'accord entre les parties pour laisser à chacune d'entre elle la charge de ses frais et dépens ;

Le jugement est définitif en ses dispositions concernant M. et Mme A et M. et Mme I ;

• Sur le désistement partiel de M. et Mme X et Mme G

M. et Mme X et Mme G se désistent de leurs demandes tendant à la nullité de l'assemblée générale du 8 juin 2011 en son entier, la nullité des résolutions n° 43 à 46 de l'assemblée générale du 8 juin 2011 et à la nullité de clauses abusives du contrat de syndic ;

Le jugement est définitif en ce qu'il les a débouté de ces demandes ; la cour n'y reviendra donc pas ;

Sur la demande d'annulation de la résolution n°16 de l'assemblée générale du 8 juin 2011

Cette résolution est ainsi rédigée :

'L'assemblée décide de renouveler (avec compte bancaire séparé) le mandat de syndic à la société M & Cie, conformément à la loi du 10 juillet 1965, et ce jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale qui aura à approuver les comptes de charges de l'exercice 2011, clos au 31 décembre 2011.

Dans le cadre de la libération des prix, le syndic propose de porter le montant de ses honoraires de gestion à 14 986 € TTC. L'assemblée accepte cette proposition';

L'article 29 du décret du 17 mars 1967 dispose :

'Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965';

• Sur l'absence des dates calendaires du contrat de mandat du syndic

Le contrat de syndic qui était joint à la convocation fixait la durée du contrat de mandat de la façon suivante :

'Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée maximale de 24 mois. Il entrera en vigueur rétroactivement le 1er janvier 2011 suite à l'assemblée générale du 8 juin 2011 pour se terminer à la date de l'assemblée générale qui se tiendra en 2012 et qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011, ou éventuellement à la date de réunion de la seconde assemblée générale, la plus lointaine de ces deux assemblées devant se tenir le 31 décembre 2013 au plus tard';

M. et Mme X et Mme G font valoir que la résolution n° 16 engendre le renouvellement du mandat du syndic à compter de la date de l'assemblée, soit le 8 juin 2011, mais le contrat communiqué à l'appui de l'information des copropriétaires prévoit, quant à lui un effet rétroactif du renouvellement à compter du 1er janvier 2011 ; ils soutiennent que faute d'avoir fait approuver les dates calendaires de prise d'effet et d'échéance du mandat, les copropriétaires ne peuvent voter en toute connaissance de cause, la majorité ignorant que le caractère rétroactif du mandat leur est inopposable ;

Selon l'article 28 du décret du 17 mars 1967, le contrat de mandat du syndic ne peut excéder en principe une durée de trois ans ; il a pour point de départ la date de l'assemblée qui l'a

approuvé ;

En l'espèce, le contrat de syndic est prévu pour une durée maximale de trois années (31 décembre 2013 au plus tard), et est donc régulier ;

Les premiers juges ont exactement relevé, par ailleurs, que le caractère rétroactif de ce contrat, s'il est inopposable aux copropriétaires, n'entache pas la régularité de la conclusion du contrat de mandat, qui a pris effet au jour de l'assemblée générale soit le 8 juin

2011 ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de la

résolution n°16 de ce chef ;

• Sur les contradictions entre le contrat joint et la résolution n°16 votée

M. et Mme X et Mme G sollicitent l'annulation de la résolution n°16 au motif

que les honoraires mentionnés au contrat de mandat ne sont pas les mêmes que ceux prévus dans la résolution votée ;

La résolution n°16 prévoyait que les honoraires annuels du syndic le cabinet M seraient fixés à la somme de 14 986 € TTC en cas de compte bancaire séparé, la résolution n°15, non adopté, fixant les honoraires à la somme de 12 000 € TTC en cas de compte bancaire unique ;

Dans le contrat de mandat de syndic, ces sommes sont inversées (à savoir 12.000 € en cas de compte séparé et 14.986 € en cas de compte bancaire unique) ;

Les premiers juges ont exactement relevé que la résolution n°16 ayant adopté la rémunération du syndic à hauteur de 14 986 € TTC, avec compte bancaire séparé, et le principe étant la libre détermination des honoraires entre le syndic et son mandant, l'erreur affectant le contrat de mandat du syndic ne justifie pas l'annulation de la résolution n°16 ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de la

résolution n°16 de ce chef ;

Sur la demande d'annulation de la résolution n°37 de l'assemblée générale du 8 juin 2011

La résolution n° 37 repoussée à la majorité des voix, est ainsi libellée :

'Connaissance prise des dispositions réglementaires, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de répartir les frais de mise en conformité des ascenseurs en fonction de l'utilité réelle que ces équipements d'éléments communs représentent pour chacun des lots en tenant compte pour les appartements du 9e étage de leur surface développée au 10e étage...';

• Sur les demandes de M. et Mme X et Mme G en première instance

M. et Mme X et Mme G ont sollicité en première instance l'annulation de la résolution n°37 relative aux charges d'ascenseur et qu'il soit ordonné au syndicat de se mettre en conformité avec les dispositions

d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ; ils soutiennent que les charges d'ascenseur doivent être réparties en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot, en tenant compte pour les appartements situés au 9e étage de leur surface développée au 10e étage ;

En raison du principe d'autonomie de chaque assemblée générale, le fait que, par arrêt du 29 octobre 2016, cette cour a annulé la résolution n° 25 de l'assemblée générale du 20 mai 2010 rédigée dans les mêmes termes, ne rend pas sans objet la demande d'annulation de la résolution n°37 de l'assemblée générale du 8 juin 2011 formulée par M. et Mme X et Mme G ;

Il est acquis aux débats que 4 copropriétaires du 9e étage ont édifié des constructions sur des terrasses du 10e étage, mais que la grille d'ascenseur n'a été modifiée que pour tenir compte d'une seule de ces constructions après que le copropriétaire concerné, l'ait accepté amiablement ; les 3 autres copropriétaires se sont vus reconnaître, par arrêt de cette cour du 16 mai 2001, confirmé par arrêt de la Cour de Cassation du 17 décembre 2002, la propriété de leurs constructions en terrasse par prescription acquisitive :

La lecture de l'arrêt du 16 mai 2001 révèle que ces constructions édifiées sur les terrasses à jouissance privative étaient en réalité antérieures à la mise en copropriété de l'immeuble intervenue le 1er juin 1961 et qu'elles dataient même de la construction de l'immeuble ; les locaux de ce qui est devenu le 10e étage de l'immeuble sont reliés aux locaux correspondant du 9e étage par un escalier intérieur ; les appartements des 9e et 10e étages sont désormais des duplex ;

Toutefois, le règlement de copropriété et état descriptif de l'immeuble a été rédigé le 20 octobre 1955 et reçu en l'étude de Maître J, notaire, le 19 décembre 1958 ; il a été publié au 3e bureau des hypothèques de la Seine le 20 avril 1959, volume 3352 n° 13 ; il a été ensuite modifié en 1967, 1976 et 1978 et surtout le 23 octobre 1997 pour tenir compte d'une seule des constructions édifiée au 10e étage ;

S'agissant des locaux du 9e étage, le règlement et état descriptif d'origine du 20 octobre 1955 les désigne, pour chacun des 3 bâtiments qui composent l'immeuble, de la façon suivante :

— 1er bâtiment : 'un 9e étage de 4 pièces principales avec escalier d'accès à la terrasse, surplombant les bâtiments',

— 2e bâtiment : 'un 9e étage de deux appartements : l'un de 3 et l'autre 4 pièces principales, ces deux appartements ayant accès à la terrasse surplombant les bâtiments',

— 3e bâtiment : 'un 9e étage d'un appartement de 4 pièces principales avec accès à la terrasse, surplombant les bâtiments' ;

Ce règlement indique que 'les propriétaires des lots du 9e étage auront la jouissance exclusive et communément entre eux de la terrasse, avec possibilité d'y élever des constructions à titre précaire seulement et à leurs risques et périls' ; or ces constructions précaires sont devenues définitives de sorte que les lots du 9e étage ont été transformés en duplex sans aucune modification des tantièmes généraux et des tantièmes de charges ; c'est ainsi que cette a cour a dit, dans son arrêt du 16 mai 2001, que 'les constructions édifiées sur les terrasses à jouissance privative dudit immeuble sont la propriété respective de Mmes K, Faure, Birtot et Corrigan' ; en revanche la cour n'était pas saisie d'une demande de modification de la répartition des charges ;

Le règlement de copropriété et l'état descriptif actuel ne tiennent pas compte de la réalité de l'immeuble puisque qu'à l'exception d'une seule d'entre elles, les constructions du 10e étage n'y ont pas été intégrées ; s'agissant de l'ascenseur, il n'est pas contesté qu'il ne dessert les lots que jusqu'au 9e étage, la surface habitable du 10e étant relié au 9e par un escalier intérieur ; mais il n'en reste pas moins que l'augmentation de la surface habitable permet à un plus grand nombre de personnes d'habiter dans l'appartement ce qui est susceptible de générer une augmentation de l'utilisation de l'ascenseur ; en effet le critère de l'utilité est d'abord déterminé par le nombre de pièces principales des lots desservis par l'ascenseur puis par un coefficient d'étage prenant en compte la diminution de la fatigue des copropriétaires pour atteindre leurs lots et le gain de temps que leur procure l'ascenseur ; le fait que l'ascenseur n'assure pas une desserte directe du lot, ou qu'il ne constitue pas le seul accès, est indifférent ;

Il apparaît ainsi que la grille de répartition des charges ascenseur ne satisfait pas aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et que la décision n° 37 de l'assemblée générale du 8 juin 2011, qui a rejeté la demande de modification de la répartition des charges d'ascenseur, constitue un abus de majorité comme étant prise dans l'intérêt de certains copropriétaires au détriment de certains autres et comme étant contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 d'ordre public ;

L'annulation de la décision n° 37 de l'assemblée générale du 8 juin 2011 doit donc être prononcée ; le jugement doit donc être réformé sur ce point ;

• Sur les demandes de M. et Mme X et Mme G en appel

M. et Mme X et Mme G demandent à la cour, en conséquence de l'annulation de la résolution n°37 :

— d'ordonner au syndicat des copropriétaires de se mettre en conformité avec les dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard, dans les trois mois du prononcé de l'arrêt,

— d'ordonner que les bases de répartition des charges d'ascenseurs soient modifiées en fonction du critère d'utilité,

— de déclarer nulle la grille de répartition des charges d'ascenseurs existante, à compter de la saisine du tribunal de grande instance de Paris par acte introductif d'instance du 3 octobre 2011,

— de dire que l'annulation de la résolution n°37 vaut adoption du projet de résolution tel que proposé par les copropriétaires appelants, lors de l'assemblée du 8 juin 2011 ;

Aux termes de l'article 566 du code de procédure civile, 'les parties peuvent ainsi expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément';

La demande tendant à qu'il soit ordonné au syndicat de se mettre en conformité avec les dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas nouvelle puisqu'elle a été formulée en première instance et rejetée par le tribunal ; la demande d'astreinte est l'accessoire de la demande précédente, elle est recevable en application de l'article 566 du code de procédure civile ; il en est de même de la demande de modification des bases de répartition de charges d'ascenseurs en fonction du critère de l'utilité (article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965) et de la demande tendant à ce qu'il soit dit que l'annulation de la résolution n°37 vaut adoption du projet de résolution tel que proposé par les copropriétaires appelants, lors de l'assemblée du 8 juin 2011 ;

Le jugement doit être réformé en ce qu'il a débouté M. et M^me^ X et M^me^ G de leur demande tendant à ce qu'il soit ordonné au syndicat des copropriétaires de se mettre en conformité avec les dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Il doit être ordonné au syndicat des copropriétaires de mettre en conformité la grille de répartition des charges d'ascenseur avec les dispositions d'ordre public des articles 10 alinéa 1 et 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte ; en effet, d'une part la société M indique qu'elle prépare la mise à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale du vote de la désignation d'un géomètre pour présenter une nouvelle grille d'ascenseur au regard des disposions de l'article 10 précité, d'autre part les consorts X & autres n'avaient annexé aucune grille de substitution à leur projet de résolution pour qu'une autre répartition des charges puisse être adoptée ;

En l'absence de proposition de grille de substitution faite dans le projet de résolution, l'annulation de cette résolution n° 37 ne vaut pas adoption du projet de résolution ; M. et M^me^ X et M^me^ G doivent être déboutés de leur demande de ce chef ;

La demande tendant à ce que la grille de répartition des charges d'ascenseurs existante, soit déclarée nulle à compter de la saisine du tribunal de grande instance de Paris par acte introductif d'instance du 3 octobre 2011, constitue en revanche une demande nouvelle, qui est irrecevable en application de l'article 564 du code de procédure civile ;

Sur le défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé et la nullité du mandat du syndic

M. et M^me^ X et M^me^ G épouse Z sollicitent la nullité du mandat du cabinet

M à compter du 9 septembre 2011 au motif que le syndic n'a pas satisfait à son obligation d'ouvrir un compte séparé en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans le délai de trois mois suivant sa désignation ;

Avant l'assemblée du 8 juin 2011, l'assemblée dispensait le syndic d'ouvrir un compte

bancaire séparé au nom du syndicat ; il a été vu plus haut que l'assemblée du 8 juin 2011 a, aux termes de la résolution n°16, renouvelé le mandat de syndic de la société M sans dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé ;

Pour justifier de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, la société M produit :

— le projet de convention de compte courant de la banque BNP Paribas pour le compte à ouvrir au nom du syndicat sous le n° 30004 0813 10775061 (pièce M n° 13) si

l'assemblée du 8 juin 2011 venait à en décider (projet alors signé par M^me^ L, salariée de la banque BNP Paribas (pièce n° 23),

— la lettre de la société M demandant à la banque BNP Paribas, à la suite de l'assemblée, d'ouvrir un compte séparé au nom de la copropriété (pièce n°20),

— les conditions particulières de la convention de compte courant de la banque BNP

Paribas pour le compte ouvert au nom du syndicat sous le n° 30004 081310775061 signée par M. M le 14 juin 2011 à la suite de l'assemblée (pièce n° 21) et les conditions générales (pièce n° 37),

— une lettre de M^me^ L chargée de développement commercial de la banque BNP Paribas confirmant que le compte n° 0813 10775061 est bien un compte ouvert au nom du 76

[…],

— le 1^er^ relevé de ce compte bancaire n° 30004 0813 10775061 de juillet 2011 (pièce n° 7-1) justifiant que ce compte a été ouvert avant l'expiration du délai de trois mois requis par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965,

— les relevés postérieurs de ce compte en 2011, 2012, 2013 et 2015 qui montrent qu'il a bien été maintenu (pièces n° 14, 15 et 31), conformément aux décisions des assemblées générales postérieures à celle du 8 juin 2011 ;

Le syndicat des copropriétaires produit, quant à lui, des notes adressées en juillet 2011 à tous

les copropriétaires (pièces syndicat n° 6, 7 et 8) leur confirmant l'ouverture du compte bancaire séparé et

leur demandant de libeller désormais leurs chèques à l'ordre du 76/[...] ;

Les relevés de ce compte visent systématiquement comme titulaire du compte le 76 [...] et non la société M elle-même, étant précisé que la société M est uniquement visée sur des relevés comme destinataire ('le 76 [...] chez le Cabinet M') car la banque doit les lui adresser en sa qualité de représentant du syndicat ;

La banque a par la suite complété sur les relevés de compte la mention du '76 78

boulevard Exelmans' par la mention 'syndicat des copropriétaires' pour plus de précision ; il s'agit du même n° de compte 30004 0813 10775061 et donc du même titulaire, à savoir le syndicat des copropriétaires ;

De même, les conditions particulières de compte courant de la banque BNP Paribas

pour ce compte n° 30004 0813 10775061 (pièce M n° 21) et la lettre de M^me^ L

chargée de développement commercial de la banque BNP Paribas (pièce n° 22) mentionnent expressément qu'il s'agit du compte ouvert pour le 76/[...], de sorte qu'il est vain, pour M. et M^me^ X et M^me^ G d'arguer que ces pièces ne comportent pas la mention 'compte séparé', puisque ce compte, au vu du nom de son titulaire, est nécessairement séparé de celui de la société M ;

M. et M^me^ X et M^me^ G soutiennent que les conditions particulières de compte courant produites (pièce M n° 21) ne constitueraient pas une convention de compte courant ; en réalité, il ne peut pas y avoir de conditions particulières s'il n'existait pas une convention de compte courant ; par ailleurs, la société M produit les conditions générales de la convention de compte courant BNP Paribas (pièce n° 37) qui s'appliquent à tous les comptes BNP Paribas, seules les conditions particulières étant nominatives ;

S'agissant des quelques virements opérés directement par la société M sur le compte du syndicat n° 30004 0813 10775061, elles correspondent à des règlements de charges que des copropriétaires avaient libellé par erreur au nom de la société M ; les écritures 'Annulation Fichier CHQ' correspondent à des remises fichiers chèques comptabilisées deux fois par erreur par la banque, ainsi qu'elle en atteste (pièce Deguledre n° 38) ;

M. et M^me^ X et M^me^ G soutiennent encore que les TIP adressés à l'époque où la copropriété fonctionnait avec le compte bancaire de la société M seraient restés

inchangés après la décision d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, de sorte que

les règlements effectués par TIP continueraient selon eux de transiter sur le compte

bancaire de la société M ; en réalité, il convient de se référer à la série de chiffres figurant en bas des TIP ; les TIP adressés après l'assemblée du 8 juin 2011 visent bien dans cette série de chiffres le n° de compte du syndicat, savoir le n° 10775061 (pièces X n° 23 et 24), à la différence des TIP antérieurs à cette assemblée (pièce X n° 22) ; de plus, les relevés de compte bancaire du syndicat visent tout autant les règlements des copropriétaires effectués par TIP ;

Si les TIP postérieurs à l'assemblée du 8 juin 2011 continuent de viser le numéro national

d'émetteur de la société M, c'est parce qu'ils sont émis par ce syndic, puisqu'il est le représentant du syndicat, mais dès lors qu'un règlement est effectué par TIP, il ne peut être crédité que sur le compte du syndicat, puisque les TIP visent bien son n° de compte ;

Enfin, la banque BNP Paribas atteste par l'intermédiaire de sa chargée d'affaires, M^me^ AJ AK, que le compte n° 00813 10775061 qu'elle a ouvert dans ses livres le 22 juin 2011 est bien un compte séparé au nom du syndicat (pièce M n° 23) ;

Les premiers juges ont justement retenu que la société M a respecté son obligation d'ouvrir un compte courant séparé dans les trois mois de sa désignation ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de nullité du contrat de

syndic ;

Sur les demandes de dommages-intérêts

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 et la société M ne rapportent pas la preuve de ce que l'action de M. et M^me^ X, M. et M^me^ A, M. et M^me^ I et M^me^ G aurait dégénéré en abus, et ce, d'autant qu'une des demandes, à savoir l'annulation de la résolution n°37, est accueillie par la cour ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires et la société M de leur demande de dommages-intérêts ;

Pour les mêmes motifs, la demande de dommages-intérêts pour appel abusif formulée par la société M doit être rejetée ;

Sur les dépens et l'application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

Il résulte de ce qui précède que l'essentiel des prétentions de M. et M^me^ X, M. et M^me^ A,

M. et M^me^ I et M^me^ G sont rejetées ;

Le sens du présent arrêt conduit donc à confirmer le jugement sur les dépens, l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et le rejet de la demande de dispense de participation à la dépense commune des

frais de procédure formulée par M. et Mme X, M. et Mme A, M. et Mme I et Mme G ;

M. et Mme X, M. et Mme A, M. et Mme I et Mme G épouse Z, parties perdantes, doivent être condamnés in solidum aux dépens d'appel ;

M. et Mme X, M. et Mme A et Mme G doivent être condamnés in solidum à payer les sommes supplémentaires suivante par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

— au [...] à Paris 16e : 2.000 €

— à la société AH M, AI M & Cie : 4.000 € ;

M. et Mme A et M. et Mme I s'étant désistés de leur appel, il n'y a pas lieu de les condamner à payer au syndicat et à la société M une somme par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par M. et Mme X & Mme G épouse Z, ainsi que leur demande de dispense de participation à la dépense commune des frais de la procédure d'appel ;

PAR CES MOTIFS

la Cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Déclare irrecevables les demandes formulées devant la cour par le syndicat des copropriétaires et la société M contre M. H ;

Donne acte à M. AM-AN A, Mme W AA épouse A, M. Q Y, Mme S T épouse Y de leur désistement d'appel ;

Constate l'extinction de l'instance entre M. AM-AN A, Mme W AA épouse A, M. Q Y, Mme S T épouse Y d'une part, le [...] à Paris 16e et la SAS AH M, AI M & Cie d'autre part, et le dessaisissement partiel de la cour ;

Donne acte à M. N X, Mme O P épouse X et Mme U G épouse Z de ce qu'ils renoncent à solliciter la nullité de l'assemblée générale du 8 juin 2011 en son entier, la nullité des résolutions n° 43 à 46 de l'assemblée générale du 8 juin 2011 et la nullité des clauses dites abusives du contrat de syndic ;

Constate que le jugement est définitif en ce qu'il les a débouté de ces demandes ;

Réforme le jugement en ce qu'il a :

— rejeté la demande d'annulation de la résolution n° 37 de l'assemblée générale du 8 juin 2011,

— rejeté la demande tendant à ce qu'il soit ordonné au syndicat des copropriétaires de se mettre en conformité avec les dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Statuant à nouveau,

Prononce l'annulation de la décision n° 37 de l'assemblée générale du 8 juin 2011 ;

Ordonne au [...] à Paris 16e de mettre en conformité la grille de répartition des charges d'ascenseur avec les dispositions d'ordre public des articles 10 alinéa 1 et 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Y ajoutant,

Déboute M. et Mme X et Mme G épouse Z de leur demande tendant ce que l'annulation de la résolution n° 37 de l'assemblée générale du 8 juin 2011 vaut adoption du projet de résolution ;

Déclare irrecevable la demande de M. et Mme X et Mme G épouse Z tendant à ce que la grille de répartition des charges d'ascenseurs existante, soit déclarée nulle à compter de la saisine du tribunal de grande instance de Paris par acte introductif d'instance du 3 octobre 2011 ;

Déboute la société AH M, AI M & Cie de sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif ;

Condamne in solidum M. N X, Mme O P épouse X, M. AM-AN A, Mme W AA épouse A, M. Q Y, Mme S T épouse Y, Mme U G épouse Z aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum M. N X, Mme O P épouse X & Mme U G épouse Z à payer les sommes supplémentaires suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

— au [...] à Paris 16e : 2.000 €

— à la société AH M, AI M & Cie : 4.000 € ;

Déboute M. N X, Mme O P épouse X & Mme U G épouse Z de leur demande de dispense de participation à la dépense commune des frais de la procédure d'appel ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT