Doctrine

Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 10 janvier 2018, n° 15/24728

Chronologie de l'affaire

CA Reims
3 février 2014
>
CA Paris
Infirmation
9 janvier 2018

Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 4 - ch. 2, 10 janv. 2018, n° 15/24728

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 15/24728

Décision précédente :Cour d'appel de Reims, 4 février 2014, N° 12/01030

Dispositif :Infirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président :, président

Avocat(s) :Dominique ROUSSEL, François TEYTAUD

Parties :Syndicat des copropriétaires DU 3 COURS ANATOLE FRANCE A REIMS (51)

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 10 JANVIER 2018

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/24728

Sur renvoi après cassation, selon l'arrêt rendu le 08 octobre 2015 par la 3e Chambre Civile de la Cour de Cassation (pourvoi n°G 14-16-071), de l'arrêt N°78 du 04 février 2014 de la Cour d'Appel de B (RG: 12/01030), sur appel d'un jugement rendu le 28 Février 2012 par le Tribunal de Grande Instance de B – RG n° 09/01825

APPELANT

Syndicat des copropriétaires DU 3 COURS ANATOLE FRANCE A B (51) représenté par son Syndic en exercice la société SEFIC SA dont le siège social est 11, Place Royale 51100 B elle-même agissant poursuites et diligences ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

C/o société [...]

51100 B

Représenté par Me François TEYTAUD, avocat au barreau de PARIS, toque : J125

Ayant pour avocat plaidant Me AE ROUSSEL, avocat au barreau de B

INTIMES

Monsieur K Y

né le [...] à B

[...]

51100 B

Représenté par Me Eric AUDINEAU, avocat postulant et ayant pour avocat plaidant Me Farida KARCHER de l'AARPI AUDINEAU GUITTON, avocats au barreau de PARIS, toque : D0502

Madame M X

née le [...] à LONGEVILLE-LES METZ

[…]

[…]

Défaillante

Non touchée par la déclaration de renvoi, non représentée

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 Octobre 2017, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller

Mme Béatrice Z-BONATTI, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : M. AG AH-AI

ARRÊT : PAR DÉFAUT

— 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 et par M. AG AH-AI, greffier présent lors de la mise à disposition.

***

FAITS & PROCÉDURE

L'immeuble situé […] à B (Marne) qui appartenait à M. X a

été vendu par lots séparés, devenant un ensemble immobilier soumis au régime de la

copropriété.

Par acte authentique du 19 septembre 2007 Mme O Z veuve X et Mme M X ont vendu le lot de copropriété n°16 à M. K Y, déjà propriétaire des lots 9 et 17 de cette copropriété.

Par actes des 19 juin et 2 juillet 2009, le syndicat des copropriétaires du […] à B, ci après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, a assigné respectivement M. Y ainsi que Mme Z et Mme X en annulation de cette

vente. Il a fait valoir que le lot 16 constitué d'une buanderie servant de garage à vélos devait être considéré comme une partie commune dans la mesure où l'ensemble des copropriétaires en avait la jouissance depuis plus de trente ans.

Mme Z est décédée le […].

Par jugement avant dire droit du 14 juin 2011 le tribunal a invité les parties à conclure sur l'application de l'article 1599 du code civil.

Le syndicat des copropriétaires a alors conclu à l'inopposabilité de la vente litigieuse et à la restitution de ce lot au syndicat sous astreinte, les défendeurs s'opposant à ces demandes.

Par jugement du 28 février 2012, le tribunal de grande instance de B a :

— débouté le syndicat des copropriétaires du […] à B de l'intégralité de ses demandes,

— condamné le syndicat des copropriétaires du […] à B aux dépens, ainsi qu'à payer les sommes suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile :

' à Mme M X : 1.000 €,

' à M. K Y : 2.500 €,

— dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire.

Le syndicat des copropriétaires du […] à B a relevé appel de ce jugement le 17 avril 2012.

Par arrêt du 4 février 2014 la cour d'appel de B a :

— confirmé le jugement,

— condamné le syndicat des copropriétaires du 3 cour Anatole Franc à B aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer à M. Y et Mme X, chacun, la somme de 1.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

— débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires du […] à B, la Cour de Cassation, 3e chambre civile, a, par arrêt du 8 octobre 2015, :

— cassé et annulé, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 février 2014, entre les parties, par la cour d'appel de B,

— remis, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant

ledit arrêt et, pour être fait droit, les a renvoyé devant la cour d'appel de Paris,

— condamné M. Y et Mme X aux dépens,

— condamné M. Y et Mme X à payer au syndicat des copropriétaires du […] la somme globale de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires du […] à B a saisi la cour de renvoi par déclaration en date du 4 décembre 2015.

La procédure devant la cour a été clôturée le 6 septembre 2017.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 26 février 2016 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du […] à B, demandeur à la saisine, invite la cour, au visa des articles 1599, 2229

et suivants du code civil, à :

— infirmer le jugement,

— constater sa possession paisible, continue et publique pendant plus de trente ans de la buanderie,

— lui déclarer inopposable la cession réalisée par les consorts Z-X au profit de M. K AJ AK Y, suivant acte authentique reçu par Maître A P, notaire à Metz, le 19 septembre 2007 et publié à la conservation des hypothèques de B le 4 octobre 2007 sous la référence d'enliassement 2007 P 78 48, et portant sur le lot n° 16 d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à B (Marne) [...] édifié sur une parcelle cadastrée [...], pour une contenance de 5 ares 29 centiares de sol, et formant les 9/1.000èmes des parties communes générales suivant règlement de copropriété en date du 20 septembre 1956 établi par Maître A, notaire à B, et publié à la conservation des hypothèques de B le 8 novembre 1956 sous la référence volume 5908 – n° 32,

— dire que le lot n° 16 de l'ensemble immobilier situé [...] à B lui sera restitué, sous astreinte définitive de 500 € par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,

— condamner solidairement M. K Y et M^me^ M X à payer aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à lui payer la somme de au Syndicat des 10.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 11 avril 2016 par lesquelles M. K Y, défendeur à la saisine, demande à la cour, au visa des articles 6, 1315, 2261 et 2262 du code civil, 4, 14, 26 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, de :

— confirmer le jugement,

— débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes,

— condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme supplémentaire de 10.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

M^me^ M X, qui n'a pas été assignée devant la cour et à laquelle les conclusions du syndicat et de M. X n'ont pas été signifiées, n'a pas constitué avocat ;

SUR CE,

Les demandes du syndicat contre M^me^ X, qui n'a pas été valablement attraite devant cette cour, ne sont pas recevables ;

Sur l'arrêt de la Cour de Cassation

L'arrêt du 8 octobre 2015 dit, au visa de l'article 2272 du code civil :

« Attendu que, pour rejeter la demande [du syndicat], l'arrêt relève que la qualification de partie privative du garage n'est pas contestée et se trouve corroborée par le règlement de copropriété et qu'aucun vote n'a entériné un changement de destination du lot ou des modalités de jouissance de celui-ci et retient que l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 interdit d'imposer à un copropriétaire la transformation d'une partie privative en partie commune, fût-ce par le jeu de la prescription acquisitive et que, l'objet d'un syndicat de

copropriétaires étant de conserver et d'administrer l'immeuble, celui-ci ne peut porter atteinte aux droits fondamentaux des copropriétaires et donc acquérir par prescription les parties privatives de l'un de ses membres ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires acquière par prescription la propriété d'un lot, la cour d'appel a violé le texte susvisé" ;

La Cour de Cassation a définitivement jugé dans son arrêt du 8 octobre 2015 qu'aucune disposition ne s'oppose à ce que le syndicat des copropriétaires du [...] à B acquiert par prescription le lot n° 16 en application de l'article 2272 du code civil ; cette cour ne reviendra donc pas sur ce point ;

Sur l'acquisition du lot n° 16 par le syndicat par prescription acquisitive

Le syndicat des copropriétaires revendique la propriété du lot n° 16 en considérant qu'il a acquis par le biais de la prescription acquisitive ce lot, se fondant sur l'article 2272 du code civil aux termes duquel « le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans »;

Pour acquérir par prescription, il convient que les conditions prévues à l'article 2261 soient réunis :

« Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible,

publique, non équivoque, et à titre de propriétaire" ;

Par ailleurs, selon l'article 2262 du même code, « les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession, ni prescription »;

La prescription acquisitive suppose un possession paisible, publique, continue et non équivoque pendant 30 ans ; cette possession doit se manifester par des actes matériels de jouissance ;

Il doit être rappelé que selon acte authentique du 19 septembre 2007, M^me^ O Z et M^me^ M X ont vendu à M. K Y une buanderie servant de garage à vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble du [...] à B ;

Il résulte des pièces produites par le syndicat que local constituant le lot n° 16, était utilisé depuis plusieurs années comme garage à vélo et local à poussettes, par l'ensemble des copropriétaires occupants et locataires de l'immeuble ;

Les attestations produites par le syndicat émanant de copropriétaires peuvent servir d'indications quant à la durée de l'utilisation de ce local conne garage à vélos ;

M. Q R (pièce n° 9) indique :

« Lors de mon arrivée dans la copropriété en 1991, il existait un local commun situé au fond de la cour entre les deux garages de gauche. Ce local appartenant à la copropriété était constitué en entrant d'une buanderie

équipée d'un grand lavoir en ciment alimenté en eau par un robinet branché sur les communs et attenant à cette buanderie se situait à gauche le garage à vélo. Dans le lavoir étaient stationné en permanence vélos, scooter, poussettes et dans le garage à vélo, environ 6 à 8 vélos étaient en permanence accrochés suspendus sur des crochets prévus à cet usage, le garage à vélo était fermé à clé par une serrure dont chaque résident avait un double de clé.

L'ensemble buanderie et garage à vélo était éclairé par une ligne électrique branchée sur le réseau des communs.

Le mur de séparation entre la buanderie, le garage à vélo et le garage de M. Y [alors propriétaire du lot attenant n° 17] était construit en briques";

M. S T (Pièce n° 8) explique :

« le local situé entre le garage de M. Y et de M. C servait dans sa première partie de garage à vélos. Ce local était alimenté en eau et en électricité. Depuis la mise en place du tri des déchets par la ville, ce local me servait de dépôt pour les sacs jaunes »;

Les locataires et d'autres copropriétaires occupants attestent également que ce local était utilisé comme partie commune (pièces n°2,3, 15 à 18) ;

M. U V (pièce n° 6) atteste :

« Locataire du local commercial sis à B ([…] depuis le 1er juillet 2006, j'ai pu constater depuis cette date la présence d'un emplacement commun ouvert et situé en fond de cour qui était utilisé de façon courante et régulière par les occupants de l'immeuble comme garage à vélos et poussettes.

Cet espace n'existe plus depuis que le propriétaire du garage mitoyen [M. Y] a fait

poser une porte de garage obstruant l'accès";

M. W AA (pièce n°7) déclare :

« Lorsque j'occupais, en tant que locataire l'appartement de M. AB AC, situé […] à B, j'ai garé mon vélo dans la buanderie située en dessous de l'appartement loué. Je peux aussi témoigner que d'autres occupants locataires ou propriétaires en faisait de même, pour leur vélo ou motocyclette, puisque ce lieu était commun à tous" ;

Dans un courrier adressé au syndic, M. AB AC indique :

« Je fais suite à votre courrier du 3 août 2007, nous informant de l'éventuelle acquisition par M. Y du lot 16 de la copropriété faisant office de buanderie et de garage à vélo et jusqu'alors considéré comme étant une partie commune de la copropriété'. En effet, les alimentations électriques et en eau potable ainsi que les évacuations d'eaux usées de mes appartements transitent par le local buanderie »;

Dans un courrier adressé au syndic le 4 décembre 2007, la représentante de l'indivision Sayen AF (pièce n°3) écrit :

« Je suis née dans cet immeuble et j'ai toujours été persuadée que la buanderie qui servait de garage à vélos était une partie commune de la copropriété.

Aujourd'hui, je déplore donc qu'il n'y ait plus de local à vélo ou à poussette dans cet immeuble";

M. D (pièce n° 15), nu propriétaire d'un appartement dans l'immeuble atteste que "le local utilisé actuellement par M. Y K a toujours été une partie intégrante de la

copropriété.

En effet, dès 1964, date de l'acquisition de l'appartement par Mme E AD, ma grande-mère, je me rendais dans ce local pour y déposer ma bicyclette lorsque je lui rendais visite et ce pendant de longues années. ..";

Mme E, usufruitière de cet appartement, atteste (pièce 16) que "la destination du local en question : emplacement vélos, plus un point d'eau a toujours été dans les parties

communes des copropriétaires et résidents de l'immeuble";

M. AE AF indique (pièce 17) :

« J'ai grandi au 3 Cours Anatole France où habitaient mes parents déjà avant ma naissance.

J'ai toujours connu une buanderie au fond de la cour à gauche, vitrée avec une porte, qui nous servait de garage à vélos, à poussette, avec une avancée à l'abri des intempéries en angle.

En 1972, j'y rangeais mon solex.

En 1988, la poussette de ma fille qui y gara également son vélo lorsqu'elle allait voir sa grand mère au début des années 2000";

Mme F atteste (pièce 18) :

« Mon père, M. G ayant exercé sa profession d'assureur au rez-de-chaussée de l'immeuble du […] de 1964 19.. J'ai passé une bonne partie de ma jeunesse à jouer dans la cour de l'immeuble et me souviens parfaitement d'un local au fond de la cour à gauche où il y avait une partie avec des bacs à laver et dans l'autre partie, un garage à vélos commun à l'immeuble";

Ces témoignages ne constituent pas seulement la constatation d'une tolérance laissée par le propriétaire de ce lot mais démontre d'une occupation utilisation continue depuis au moins 1964 de ce local en local commun ;

Par ailleurs, le procès verbal de l'assemblée générale ordinaire du 15 avril 1981 (pièce 11) mentionne :

« Le syndic demande que la règle établie pour l'évacuation des ordures ménagères soit respectée et de ne pas stocker celle-ci dans la buanderie (garage à vélos et motos) »;

Le procès verbal de l'assemblée générale ordinaire du 12 avril 1984 (pièce 12) mentionne :

« Des plaintes sont exprimées sur la propreté et l'entretien du pallier d'escalier du rez-de-chaussée du

chartil, de la cour et de la buanderie (garage à vélos et motos).

Cet entretien de parties communes a déjà été rappelé plusieurs fois comme suit :

la cour et la buanderie, par les usagers de la cour, de part le stationnement de leur voiture, vélos-moteur et moto dans la buanderie et par les occupants des garages";

Surtout, les charges liées à ce local ont été payées par le syndicat ; c'est ainsi que les travaux approuvés en assemblée générale et réalisés dans ce local ont été réglés par le syndicat des copropriétaires comme tous les travaux affectant les parties communes (pièces 4 et 5) ; de plus, les impôts relatifs à ce lot ont été payés par l'ensemble des copropriétaires ;

Il est à noter que M. Y, confronté à l'opposition du syndicat lors de la vente du lot n° 16, a fait les démarches auprès de l'administration fiscale qui lui a répondu par courrier du 26 novembre 2007 libellé comme suit :

« En réponse à votre demande reçue le 26 novembre 2007, j'ai l'honneur de vous confirmer que le lot

n° 16 de la copropriété […] (état de division en lots du 20 septembre 1956) n'avait pas été relié informatiquement au descriptif de l'ancienne buanderie transformée en garage.

Cette omission a eu pour conséquence de porter, à tort, les taxes foncières au compte « les copropriétaires […] » alors qu'elle devait être mise au compte des consorts X.

Notre service a procédé à la rectification de cette anomalie. Suite à la publication de l'acte de cession du 19 /09 /2007, la taxe foncière 2008 de ce garage sera mise à votre nom.

Dans le cadre de l'article R 211-1 du Livre des procédures fiscales qui prévoit le dégrèvement d'office jusqu'au 31 décembre de la 4e année suivant celle au cours de laquelle le délai de réclamation a pris fin, le dégrèvement des taxes foncières de 2002 à 2007 a été prononcée, ce jour, au profit des copropriétaires du […]";

Il ressort de cette correspondance que depuis la mise en copropriété de l'immeuble, en 1965, et jusqu'à la réclamation de M. H en novembre 2007, l'administration fiscale a toujours considéré que le lot n°16 était commun, et que la copropriété a toujours payé cet impôt et ne l'a pas contesté ;

Il résulte des attestations des divers occupants de l'immeuble, du paiement par le syndicat des copropriétaires des charges afférentes à ce local (impôts et charges, travaux) que la possession était publique, non-équivoque et continue depuis 1965, c'est à dire pendant plus de 30 ans ;

En outre, lorsque que le notaire chargé de régulariser l'acte de cession entre M. Y et les consorts Z et X a informé le syndicat des copropriétaires de la vente, le syndic a contesté cette vente, en indiquant que la propriété de la buanderie était commune et

acquise par usucapion ; les propriétaires de l'époque, les consorts Z et X n'ont engagé aucune action judiciaire en revendication pour mettre fin à la possession commune du lot n°16 ;

Il convient d'ajouter que dans sa résolution n°17, l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mars 1965, il a été décidé (pièce n°1) :

« Lot n° 16 Buanderie. M. I déclare avec l'unanimité des copropriétaires que ce lot est partie commune de l'immeuble qu'il l'a toujours été et que par conséquent ce lot ne peut être vendu et qu'il leur a toujours été indispensable, M. J est prié de voir avec le notaire pour faire un additif au cahier des charges de la co-propriété qui annule ce lot et le

répartisse" ; bien que le syndic n'ait pas fait les démarches nécessaires suite à cette résolution pour que le règlement de copropriété soit modifié, cette résolution montre que la buanderie était déjà utilisée par l'ensemble des co-propriétaires bien avant cette date, de telle sorte qu'au plus tôt la prescription trentenaire a expiré en 1995 ;

Il doit être remarqué que M. X est à l'origine de la mise en copropriété de l'immeuble en 1956 ; il a revendu tout les lots à l'exception du lot n°16 qu'il a abandonné, étant acquis aux débats qu'il ne s'est jamais comporté comme propriétaire de ce lot, lequel ne pouvait être vendu qu'avec un lot principal constitué par un appartement ;

Il apparaît qu'après la vente de tout les lots, à l'exception du lot n°16 abandonné par M. X et laissé à la disposition du syndicat pour devenir partie commune, M. X n'était plus copropriétaire dans l'immeuble ; il n'avait donc pas à être convoqué aux assemblées générales, de sorte que le vice de clandestinité allégué par M. Y n'est pas établi ;

Le syndicat des copropriétaires justifie donc avoir acquis la propriété commune de ce lot n°16 par

usucapion depuis l'année 1995 ; M. Y n'est devenu copropriétaire dans l'immeuble qu'à compter du mois de mars 2005 ; à cette date la prescription était déjà acquise ;

M. Y fait encore valoir que son lot n°17 est inclus dans le même volume que le lot n°16 dont la copropriété réclame la propriété ; en réalité, les lots 16 et 17 sont deux lots différents séparés par un mur, ainsi qu'il résulte de la convocation à l'assemblée générale du 22 février 2007 (pièce n°13) comportant un projet de résolution n° 9 ainsi libellée :

« Autorisation à donner à M. Y de réaliser des travaux tendant à améliorer l'accessibilité à son garage en procédant à la destruction du mur de séparation de son garage avec la buanderie (mur pour partie dans le garage de M. Y et autre partie en commun), la suppression du lavoir, la reconstruction du mur (selon le plan joint) et la mise en place d'un lavabo et d'un robinet dans la buanderie, le tout aux frais de M. Y » ;

Cette résolution n'a pas été votée puisque M. Y a renoncé à faire réaliser ces travaux ;

Il résulte cependant de la question posée en vue de l'assemblée générale que l'utilisation commune du lot n°16 était une utilisation à usage de buanderie et que

M. Y a reconnu que cette buanderie était une partie commune ;

Le jugement doit donc être infirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes ;

La vente du lot n° 16 suivant acte authentique du 19 septembre 2007 doit donc être déclarée inopposable au syndicat et le local doit être restitué à ce dernier, dans un délai de 2 mois à compter de la signification de l'arrêt, sous astreinte de 300 € par jour de retard ;

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

Le sens du présent arrêt conduit à infirmer le jugement déféré sur le sort des dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

M. Y, partie perdante, doit être condamné aux dépens de première instance et d'appel, qui comprennent ceux de l'arrêt cassé en application de l'article 639 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 10.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par M. Y ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement ;

Déclare irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires du [...] à B contre M^{me} M X ;

Infirme le jugement ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Déclare inopposable au syndicat des copropriétaires du [...] à B (51100) la cession réalisée par les consorts Z-X au profit de M. K AJ AK Y, suivant acte authentique reçu par Maître A P, notaire à Metz, le 19 septembre 2007 et

publié à la conservation des hypothèques de B le 4 octobre 2007 sous la référence d'enliassement 2007 P 78 48, et portant sur le lot n° 16 de l'ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à B (Marne) [...] édifié sur une parcelle cadastrée [...], pour une contenance de 5 ares 29 centiares de sol, et formant les 9/1.000èmes des parties communes générales suivant règlement de copropriété en date du 20 septembre 1956 établi par Maître A, notaire à B, et publié à la conservation des hypothèques de B le 8 novembre 1956 sous la référence volume 5908 – n° 32 ;

Ordonne à M. K Y de restituer au syndicat des copropriétaires du [...] à B (51100) le lot n° 16 de l'immeuble, dans une délai de 2 mois à compter de la signification de l'arrêt, sous astreinte de 300 € par jour de retard passé ce délai ;

Condamne M. K Y aux dépens de première instance et d'appel, qui comprennent ceux de l'arrêt cassé et qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [...] à B la somme de 10.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT