

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 10 MARS 2021 (n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/01881 - N° Portalis 35L7- V B7B B2QEW

Décision déferée à la Cour : Jugement du 25 Novembre 2016 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 14/07351

APPELANTE

Madame D K H née le 05 Janvier 1942 à Paris 12ème

...

...

Représentée par Me Florence GUERRE de la SELARL PELLERIN - DE MARIA - GUERRE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0018 ayant pour avocat plaçant : Me Bruno BARDECHE, avocat au barreau de PARIS, toque : D976

INTIMES

Société LARBOULLET IMMOBILIER

SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 400 752 077

...

...

Représentée par Me Bruno LEPLUS, avocat au barreau de PARIS, toque : E1230

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 21 RUE DE LISBONNE 75008 PARIS représenté
par son syndic, le CABINET LARBOULLET IMMOBILIER

SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 400 752 077

C/O CABINET LARBOULLET IMMOBILIER

...

...

représenté par Me Christine SARAZIN et plaidant par Me Marine PECHENARD - SCP
LEHMAN & ASSOCIES - avocat au barreau de PARIS, toque : P.286

INTERVENANTE FORCEEE

Société ALLIANZ IARD

SA immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 542 110 291

Représentée par Me Sylvie KONG THONG de l'AARPI Dominique OLIVIER - Sylvie
KONG THONG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0069

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 13 Janvier 2021, en audience publique, devant la Cour
composée de :

M. Jean Loup CARRIERE, Président de Chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à
l'audience par Mme Nathalie BRET, Conseillère, dans les conditions prévues par l'article
804 du code de procédure civile.

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 Jean Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Dominique CARMENT,
Greffière présente lors du prononcé.

FAITS ET PROCÉDURE

L'immeuble de six étages sis ... est soumis au statut de la copropriété et est géré par son syndic, la SAS Larboullet Immobilier. Il comporte notamment huit appartements, six studios, une remise, des chambres de bonne et une loge de concierge.

Mme D K H est propriétaire non occupante d'un appartement composant le lot n°6 au 2ème étage de cet immeuble.

Le 6 mars 2014, s'est tenue une assemblée générale au cours de laquelle les copropriétaires ont adopté notamment :

- les résolutions n°12, 13 et 14 relatives à la suppression des services de conciergerie, à l'habilitation du syndic à faire établir par un géomètre expert un projet d'acte modificatif, portant sur la création d'un nouveau lot et la modification de la base de répartition des tantièmes de copropriété, et au principe de la vente de la loge,
- les résolutions n°15 et 16, relatives au ravalement de la facade côté rue et à sa réalisation confiée à l'entreprise EMS Max, Servant sous la maîtrise d'oeuvre de M. G

Par exploit d'huissier en date du 13 mai 2014, Mme H a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, représenté par son syndic, la SAS Larboullet Immobilier, et la SAS Larboullet Immobilier, en sa qualité de syndic, aux fins de voir annuler les résolutions n°12, 13, 14, 15 et 16 votées lors de l'assemblée générale du 6 mars 2014, de condamner la SAS Larboullet Immobilier à lui verser la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice personnel et d'ordonner, le cas échéant, une expertise pour déterminer le type de ravalement qui conviendrait le mieux à l'immeuble.

Par jugement du 25 novembre 2016, le tribunal de grande instance de Paris a :

- rejeté l'irrecevabilité de l'action en dommages et intérêts de Mme D K H en raison de la prescription soulevée par la SAS Larboullet Immobilier,
- débouté Mme H de sa demande d'annulation des résolutions n°12, 13, 14, 15 et 16 votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis ..., qui s'est tenue le 6 mars 2014,
- débouté Mme H de sa demande d'expertise,
- débouté Mme H de sa demande de dommages et intérêts,
- débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis ..., représenté par son syndic, la SAS Larboullet Immobilier, de sa demande de dommages et intérêts,
- débouté les parties du surplus de leurs prétentions respectives,
- condamné Mme H aux entiers dépens, dont distraction conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

- condamné Mme H à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis ..., représenté par son syndic, la SAS Larboullet Immobilier, et à la SAS Larboullet Immobilier, la somme de 3.000 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Mme H a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 23 janvier 2017.

Par ordonnance du 27 septembre 2017, le conseiller de la mise en état a déclaré la société Larboullet Immobilier, intimée, irrecevable à conclure.

La procédure devant la cour a été clôturée le 11 mars 2020.

L'affaire a été fixée à l'audience de plaidoirie du 13 mai 2020 et a fait l'objet d'un renvoi, à la demande de Mme H, à l'audience du 13 janvier 2021.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 25 février 2020 par lesquelles Mme D K H, appelante, invite la cour, au visa des articles 8, 14, 15, 18, 26 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 1382 du code civil, à :

- réformer le jugement du 25 novembre 2016 et en conséquence,

Statuant à nouveau,

- annuler les 12ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème résolutions votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis ... le 6 mars 2014,
- dire qu'en supprimant la concierge, régression de la copropriété, et en faisant voter les résolutions n°12, 13 et 14 sans préciser la majorité réellement requise, le cabinet Larboullet a commis une faute engageant sa responsabilité,
- condamner en conséquence à titre personnel le cabinet Larboullet à payer à Mme H la somme de 20.000 € à titre de dommages intérêts,
- faire application de l'article 10-1 avant dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 en disant que Mme H sera dispensée de la participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,
- rejeter la demande de dommages et intérêts du syndic,

Subsidiairement

- désigner tout expert qu'il plaira à la cour avec pour mission d'examiner la façade côté rue de l'immeuble situé ..., et de préconiser quel type de ravalement convient pour l'immeuble, et quel type d'entreprise il y a lieu de désigner,
- condamner également le cabinet Larboullet à titre personnel à payer à Mme H la somme de 5.000 € sur la base de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner le cabinet Larboullet tant à titre personnel qu'ès qualités de représentant du syndicat des copropriétaires, en tous les dépens dont distraction au profit de la SCP avocat aux offres de droit ;

Vu les conclusions en date du 4 mai 2017 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, intimé, invite la cour, au visa des articles 26 de la loi du 10 juillet 1965 et 1240 du code civil, à :

- confirmer le jugement du 25 novembre 2016,

Et y ajoutant,

- condamner Mme H à lui verser la somme de 5.000 € au titre du préjudice subi du fait de cette procédure injustifiée,
- condamner Mme H à lui payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du cpc ainsi que les dépens dont distraction conformément à l'article 699 du cpc ;

Vu les conclusions en date du 2 mars 2020 par lesquelles la société Allianz lard, intervenante volontaire, invite la cour à :

- dire et juger recevable et bien fondée l'intervention volontaire de la société Allianz lard,
- débouter Mme H de toutes demandes contre la société Larboullet et contre Allianz lard,
- mettre hors de cause la société Larboullet Immobilier et la société Allianz lard,
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- subsidiairement, dire et juger que la compagnie Allianz lard n'est tenue de garantir la société Larboullet Immobilier que dans la limite de ses obligations contractuelles avec une franchise de 10% du montant du sinistre avec un minimum de 1.500 € et un maximum de 4.500 €,
- en application de l'article 696 du code de procédure civile, condamner Mme H aux dépens d'appel qui seront recouvrés en application de l'article 699 du cpc ;

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 déferée 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 ;

Les moyens soutenus par les parties, excepté l'intervention volontaire de la SA Allianz lard, ne font que réitérer sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation,

Il convient seulement de souligner et d'ajouter les points suivants :

Au préalable, il convient de préciser que si dans le dispositif de ses conclusions, Mme H sollicite de réformer le jugement du 25 novembre 2016, il ressort du contenu de ses conclusions, qu'elle ne sollicite pas l'infirmerie du jugement en ce qu'il a rejeté l'irrecevabilité de son action en dommages et intérêts en raison de la prescription soulevée par la SAS Larboullet Immobilier ;

Sur l'intervention volontaire de la SA Allianz Iard

La SA Allianz Iard sollicite de déclarer recevable son intervention volontaire, en qualité d'assureur de la responsabilité professionnelle du cabinet Larboullet, compte tenu de l'action en responsabilité à l'encontre du cabinet Larboullet, en qualité de syndic, à titre personnel ;

Aux termes de l'article 554 du code de procédure civile, 'Peuvent intervenir en cause d'appel dès lors qu'elles y ont intérêt les personnes qui n'ont été ni parties ni représentées en première instance ou qui y ont figuré en une autre qualité' ;

En l'espèce, selon le jugement du 25 novembre 2016, Mme H a assigné la SAS Larboullet Immobilier, en sa qualité de syndic, en responsabilité à titre personnel, et elle a formé appel du chef de ce jugement qui l'a déboutée de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de la SAS Larboullet Immobilier ;

Dès lors, l'intervention volontaire de la SA Allianz Iard, en qualité d'assureur responsabilité professionnelle de la société Larboullet Immobilier, syndic de la copropriété sise ..., est recevable ;

Sur la demande de nullité des résolutions n° 12, 13 et 14 de l'assemblée générale du 6 mars 2014

Aux termes de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de l'assemblée générale du 6 mars 2014, 'Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : ...

f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

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.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble....' ;

Lorsque l'existence du concierge est prévue par le règlement de copropriété, la suppression du poste de concierge requiert l'unanimité, parce qu'elle porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives résultant de ce règlement, hormis l'hypothèse où les solutions de substitution mises en place par la copropriété offrent aux copropriétaires des avantages strictement équivalents à ceux que leur proposait le service de conciergerie qui a été supprimé ;

En l'espèce, les résolutions n°12, 13 et 14 votées lors de l'assemblée générale du 6 mars 2014 sont ainsi libellées :

'12 Aliénation de la loge :

L'assemblée générale des copropriétaires donne son accord sur la suppression des services de conciergerie, l'entretien des parties communes étant effectué par une employée d'immeuble depuis le 23 octobre 2008.

Vote pour 680/1000

Vote contre 131/1000 (Mme H)

Cette résolution est adoptée.

13 Modificatif au règlement de copropriété :

L'assemblée générale habilite le syndic à faire établir par géomètre expert, un projet d'acte modificatif portant sur la création d'un nouveau lot et la modification de la base de répartition des tantièmes de copropriété.

Ce projet sera soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

Vote pour 680/1000

Vote contre 131/1000 (Mme H)

Cette résolution est adoptée.

14 Vente de la loge :

L'assemblée générale décide de procéder à la vente des locaux autrefois affectés au service de la conciergerie et désormais vides de toute occupation. Le prix de vente sera débattu lors d'une prochaine assemblée générale.

Vote pour 680/1000

Vote contre 131/1000 (Mme H)

Cette résolution est adoptée' ;

Il en ressort que ces résolutions ont été adoptées à la majorité des deux tiers ;

Le règlement de copropriété du 14 février 1946 stipule, dans ses articles 23 et suivants, 'Le service de la maison sera assuré par le concierge qui sera choisi par le syndic....Le concierge sera logé éclairé chauffé tout gratuitement dans les locaux établis à cet effet...Le

concierge montera le courrier et les menus paquets le matin, à midi et le soir....Il exercera une surveillance vigilante au point de vue des mœurs et de la bonne tenue. Il fermera la porte d'entrée à 20 heures au plus tard...Il effectuera chaque fois qu'il sera nécessaire le nettoyage de la cour...les glaces, cuivres, tapis, escaliers, paliers corridors, water closets...' ;

Concernant l'argument de Mme H relatif au standing de l'immeuble, il convient de considérer que même si le règlement de copropriété de 1946 précise que 'la maison devra toujours être habitée bourgeoisement', il ne résulte pas du constat d'huissier et des photographies de la façade, des parties communes intérieures et de la rue de l'immeuble (pièce 55), du prix du m2 autour du ... (pièces 38, 39) et de l'attestation isolée sur la valeur de l'appartement de Mme H (pièce 41), qu'il s'agisse d'un immeuble de standing pour lequel la présence d'un concierge fait partie de la destination de l'immeuble ; d'autre part, Mme H ne justifie pas, tel qu'elle l'allègue, que la suppression de la loge et du poste de concierge ont dévalorisé l'immeuble ;

Il n'est donc pas justifié que la suppression du poste de concierge porte atteinte à la destination de l'immeuble, au sens de l'article 26 précité ;

L'existence du concierge étant prévue par le règlement de copropriété, il y a lieu de considérer que la suppression du poste de concierge porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives résultant de ce règlement, sauf si les solutions de substitution mises en place par la copropriété offrent aux copropriétaires des avantages strictement équivalents à ceux que leur proposait le service de conciergerie, dont Mme H conteste la suppression ;

Il ressort des procès verbaux des assemblées générales du 1er juillet 2008 et du 31 mars 2009 et des contrats de travail du 30 décembre 1981 (pièce 64) et du 23 octobre 2008 (pièce 25) les éléments suivants :

- Mme X A I a été employée en qualité de gardienne à service permanent dans la copropriété, elle était hébergée dans la loge, son contrat de travail a fait l'objet d'un avenant le 30 décembre 1981 et fixait les heures d'ouverture de la loge de 7 heures à 12 heures et de 15 heures à 20 heures et le droit à un repos hebdomadaire du samedi 12 heures au dimanche 20 heures et à un congé annuel,
- le syndicat des copropriétaires a embauché Mme J en qualité d'employée d'immeuble à temps partiel (98 heures par mois), Mme J n'est pas hébergée dans la loge qui n'est plus occupée, le contrat à durée indéterminée à compter du 23 octobre 2008 précise au titre des tâches générales :

'Entrée et sortie des poubelles, nettoyage de la résidence, vitre, tapis, cuivres, cour, escaliers, cabine ascenseurs, portes palières, et toutes parties communes. Distribution portée du courrier',

Et au titre du programme de travail :

'Chaque jour distribution portée du courrier, entrée et sortie des poubelles,

Chaque semaine nettoyage de la cour, du trottoir devant la résidence, aspiration des tapis, nettoyage de la cage d'escalier,

Chaque mois nettoyage de la cabine ascenseur, cuivres, vitres et porte palières' ;

D'autre part, selon le procès verbal de l'assemblée générale du 24 février 2011 (pièce 7) et les conclusions concordantes des parties, la copropriété a fait installer, sur la porte cochère et sur la porte du bâtiment, une ouverture de porte dite 'centrale vigik' et une 'platine vidéo' permettant aux occupants de voir la personne sonnant à l'interphone ;

' sur la surveillance de l'immeuble, le contrôle des entrées et sorties

La solution de substitution à la présence quasi permanente de la gardienne dans l'immeuble, quant à la surveillance de l'immeuble, offre aux copropriétaires des avantages équivalents à ceux que leur proposait le service de conciergerie, puisque l'installation de la 'centrale vigik' et de la 'platine vidéo' permettent d'éviter des intrusions de personnes non autorisées à toute heure ; il y a lieu de relever, en sus, que cette installation fonctionne même aux heures auxquelles la gardienne était autrefois absente de l'immeuble, et y compris la nuit, alors que la convention collective des concierges d'immeuble a supprimé depuis le 1er janvier 1993 l'astreinte de nuit ;

Le seul cambriolage, justifié d'une pièce probante par Mme H, s'est produit en novembre 2010 (pièce 33), soit antérieurement à l'assemblée générale du 24 février 2011 qui a voté l'installation de la 'centrale vigik' et de la 'platine video', et en tout état de cause, en l'absence d'élément sur les circonstances de ce cambriolage, aucun élément ne certifie que la présence d'un concierge aurait pu l'empêcher ;

' sur la distribution du courrier et la réception des colis

La solution de substitution à la suppression du poste de concierge, concernant la distribution du courrier, offre aux copropriétaires des avantages équivalents à ceux que leur proposait le service de conciergerie puisque le contrat de l'employée d'immeuble prévoit la distribution portée du courrier chaque jour ;

Et il n'y a pas lieu de considérer que l'avantage est moindre, du fait que l'employée d'immeuble ne peut pas réceptionner les livraisons et colis qui sont livrés à tout moment, puisque c'était déjà le cas pour la concierge qui était de repos entre 12 heures et 15 heures et du samedi 12 heures au dimanche 20 heures ;

' sur le ménage dans les parties communes

La solution de substitution à la suppression du poste de concierge, concernant le ménage dans les parties communes, offre aux copropriétaires des avantages équivalents à ceux que leur proposait le service de conciergerie puisque le contrat de l'employée d'immeuble prévoit chaque semaine l'aspiration des tapis, le nettoyage de la cage d'escalier, de la cour

et du trottoir devant la résidence, et chaque mois le nettoyage de la cabine ascenseur, des cuivres, des vitres et des porte palières ;

Et il n'y a pas lieu de considérer que l'avantage est moindre, du fait que le règlement de copropriété fixe que le concierge 'effectuera chaque fois qu'il sera nécessaire le nettoyage de la cour' alors que la fréquence d'une semaine prévue dans le contrat de l'employée d'immeuble est équivalente ;

Ces éléments relatifs à l'équivalence des avantages sont corroborés par le mail du 21 avril 2014 adressé à Mme H par sa locataire, Mme Z B Y (pièce 26), précisant notamment '...je vois régulièrement notre gardienne. Le matin en partant travailler, la loge est souvent ouverte, monsieur ou madame sortant les poubelles. Et le soir, la loge est fermée vers 19h30 ou 20h. Le courrier est distribué chaque jour et madame est dans sa loge pour le trier. Je ne travaille pas le mercredi, jour de ménage. L'aspirateur est passé et les vitres nettoyées. La cage d'escalier est très bien tenue. Voici ce que je peux vous dire. Et donc que notre immeuble est bien entretenu et surveillé quotidiennement' ;

En conséquence, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a considéré que la suppression du poste de concierge ne portait pas atteinte ni à la destination de l'immeuble ni aux modalités de jouissance des parties privatives des copropriétaires et que c'est à bon droit que l'assemblée générale a voté à la majorité des deux tiers prévue à l'article 26 précité cette suppression de poste ;

Concernant la loge, celle ci ne servant plus à héberger la concierge du fait de la suppression de ce poste, le jugement sera confirmé en ce qu'il a considéré que c'est à bon droit que l'assemblée générale a voté à la majorité des deux tiers prévue à l'article 26 précité le principe de la vente de la loge et en ce qu'il a débouté Mme H de sa demande de prononcer l'annulation des résolutions n°12, 13 et 14 de l'assemblée générale du 6 mars 2014 ;

Sur la demande de nullité des résolutions n°15 et 16 votées lors de l'assemblée générale du 6 mars 2014

Mme H indique qu'elle ne s'oppose pas au ravalement, ni dans son principe, puisque c'est la conséquence d'une injonction de la Ville de Paris, ni dans son montant, mais dans sa modalité de mise à nu de la pierre, qui est contraire à l'intérêt collectif compte tenu du risque d'endommager irrémédiablement la pierre, alors qu'il serait souhaitable de réaliser un ravalement avec peinture ;

Le syndicat des copropriétaires oppose que les préconisations de l'architecte choisi par l'immeuble sont conformes aux prescriptions du service de l'urbanisme de la Ville de Paris relatives aux traitements de façades ;

Aux termes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de l'assemblée générale du 6 mars 2014, '....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. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa...' ;

En l'espèce, les résolutions n°15 et 16 adoptées lors de l'assemblée générale du 6 mars 2014 sont ainsi libellées :

'15 Ravalement de la façade sur rue suite à injonction en 2010 et rappel en 2012

15-1 Travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré et selon l'étude de M. F maître d'oeuvre, approuve la réalisation des travaux de ravalement façade rue et confie leur réalisation à l'entreprise EMS Max Servant....

15-2 Désignation d'un architecte ou d'un maître d'oeuvre....

15-3 Budget....

15-4 Honoraires syndic....

...

15-6 Appels....

16 Emprunt collectif...' ;

Le tribunal ne pouvant être saisi d'une demande de contestation d'une décision d'assemblée, pour le simple motif qu'elle serait inéquitable ou opportune, il appartient à Mme H de justifier du risque d'endommagement de la pierre de la façade ;

La seule pièce produite par Mme H est une lettre d'un architecte, M. C E (pièces 22 et 65), indiquant que la compétence du maître d'oeuvre n'est pas justifiée dans le contrat, que l'entreprise est qualifiée pour le ravalement peinture mais pas compétente pour le ravalement d'une façade en pierre de taille, qu'il manque un diagnostic technique, une méthodologie pour l'emploi de produit détergent, des précisions sur les raccords, que le ponçage de la pierre au disque abrasif est interdit par les architectes des bâtiments de France et que la solution proposée présente un risque de dégradation pour la réfection des joints ;

Toutefois cette attestation est isolée, n'est corroborée par aucune autre pièce du dossier et n'a donc pas de valeur probante ; en tout état de cause, elle ne démontre pas que la méthode de ravalement choisie par l'assemblée générale présente un risque d'endommager irrémédiablement la pierre de la façade, tel que l'allègue Mme H ;

En conséquence, Mme H ne justifiant pas que le type de ravalement voté est contraire à l'intérêt collectif, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande d'annulation des résolutions n°15 et 16 de l'assemblée générale du 6 mai 2014 ;

Sur l'expertise judiciaire sollicitée par Mme H

En l'espèce, sachant qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties dans l'administration de la preuve, Mme H ne produisant aucune pièce laissant penser que le type de ravalement voté est contraire à l'intérêt collectif, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande d'expertise judiciaire aux fins de préconiser le type de ravalement et d'entreprise qui convient pour l'immeuble ;

Sur la responsabilité du syndic

Mme H estime que la société Larboullet Immobilier, en qualité de syndic, a commis des fautes personnelles en se permettant :

" de transformer de façon profonde et durable, sans rien dire, le contrat de concierge, en supprimant ce poste pour le remplacer par un gardien à mi temps sans aucune information ni décision des copropriétaires,

' de ne pas faire exécuter des travaux votés (pour l'aménagement de la loge),

' de faire annuler une proposition votée et affirmer des inexactitudes dans le but de privilégier un copropriétaire récent au détriment de l'ensemble des copropriétaires (pour permettre à M. L agent immobilier d'acquiescer la loge),

' et volontairement de cacher à ceux ci les règles légales concernant les votes relatifs aux décisions importantes (vote aux 2/3 au lieu de l'unanimité)' ;

En l'espèce, il ressort du procès verbal d'assemblée générale extraordinaire du 1er juillet 2008 (pièce 12) que l'assemblée générale a adopté la résolution n°4 aux termes de laquelle 'L'assemblée générale des copropriétaires vote les travaux d'amélioration de la loge de gardien.

L'assemblée décide d'abandonner le projet de création d'une cuisine et d'une salle d'eau. L'assemblée décide de transformer le contrat de travail de Mme J en contrat à durée indéterminée.

...L'assemblée générale vote un budget de 4.000 € TTC et mandate le syndic et le conseil syndical afin de faire établir trois devis et choisir celui qui sera le plus intéressant...' ;

C'est donc conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires et sans commettre de faute personnelle, que le cabinet Larboullet Immobilier a signé, en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, le contrat de travail à durée indéterminée de Mme J le 23 octobre 2008 ; et malgré la mention 'décide de transformer' dans la résolution n°4 précitée, il n'est justifié d'aucun contrat antérieur signé par la société Larboullet Immobilier ;

L'assemblée générale a adopté le 31 mars 2009 la résolution n°20 'Annulation du budget de 4.000 € voté pour la réfection de la loge lors de l'assemblée générale du 01/07/2008 résolution 4 : Aucune décision sur l'affectation ultérieure de la loge n'ayant été prise, l'assemblée générale après en avoir délibéré décide d'annuler la résolution 4 du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 01/07/2008" ; c'est donc conformément à la décision de l'assemblée générale et sans commettre de faute personnelle que la société Larboullet Immobilier, en qualité de syndic, n'a pas exécuté les travaux votés le 1er juillet 2008 et annulés le 31 mars 2009 ;

La production par Mme H de l'acte authentique du 6 mai 2010, aux termes duquel la société Cotok, représentée par M. M, a acquis le lot 4, composé d'une remise sur cour à usage de garage, dans l'immeuble du ..., ne démontre pas l'existence de manoeuvres de la part de la société Larboullet Immobilier, en qualité de syndic, pour permettre à la société Cotok d'acquérir la loge située au rez de chaussée du même immeuble ;

Et au vu de l'analyse ci avant, il est justifié que c'est à raison et donc sans commettre de faute personnelle que le cabinet Larboullet Immobilier a fait voter les résolutions n°12, 13 et 14 de l'assemblée générale du 6 mars 2014 selon la majorité des deux tiers et non à l'unanimité ;

En conséquence, Mme H ne rapportant pas la preuve d'une faute personnelle commise par la société Larboullet Immobilier, en qualité de syndic de l'immeuble, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de dommages et intérêts à son encontre ;

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive

En application des dispositions des article 1240 du code civil et 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 Mme H aurait dégénéré en abus du droit de former un recours ;

Le jugement sera confirmé en ce qu'il l'a débouté de sa demande de dommages intérêts ;

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

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

Mme H, partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 4.000 €, 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 dernier alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 formulées par Mme H ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Déclare recevable l'intervention volontaire de la SA Allianz Iard, en qualité d'assureur responsabilité professionnelle de la société Larboullet Immobilier, syndic de la copropriété sise ... ;

Condamne Mme D K H aux dépens d'appel 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 ... la somme supplémentaire de 4.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Composition de la juridiction : Jean loup CARRIERE, Nathalie BRET, Dominique CARMENT, Florence GUERRE, Bruno BARDECHE, Me Bruno LEPLUS, Me Christine Sarazin, SCP LEHMAN & ASSOCIES, Me Sylvie KONG THONG, Sylvie KONG THONG
Décision attaquée : Tribunal de grande instance Paris 2016-11-25