Doctrine

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 12 mai 2021, n° 18/14090

Chronologie de l'affaire

TGI Toulon 30 juillet 2018	>	**CA Aix-en-Provence Infirmation partielle 12 mai 2021**

Sur la décision

Référence : CA Aix-en-Provence, ch. 1-5, 12 mai 2021, n° 18/14090

Juridiction : Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Numéro(s) : 18/14090

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Toulon, 30 juillet 2018, N° 15/03585

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

Sur les personnes

Président : Marie-Florence BRENGARD, président

Avocat(s) : Grégory PILLIARD, Sophie MARCHESE

Cabinet(s) : IMAVOCATS

Parties : Syndicat des copropriétaires LES GRENADINES NES

Texte intégral

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 12 MAI 2021

HG

N° 2021/ 232

Rôle N° RG 18/14090 – N° Portalis DBVB-V-B7C-BC7NA

X, Y, Z A

C/

Syndicat des copropriétaires LES GRENADINES NES

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

AARPI ESCLAPEZ-SINELLE-PILLIARD

SCP IMAVOCATS

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 30 Juillet 2018 enregistrée au répertoire général sous le n° 15/03585.

APPELANT

Monsieur X, Y, Z A

demeurant [...]

représenté par M^e^ Grégory PILLIARD de l'AARPI ESCLAPEZ-SINELLE-PILLIARD, avocat au barreau de TOULON substituée par M^e^ Caroline BORRIONE, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIME

Syndicat des copropriétaires LES GRENADINES, [...], pris en la personne de son syndic en exercice, **[...], SAS,** dont le siège social est : [...], [...], prise en la personne de son Président en exercice, demeurant de droit audit siège social

représenté par Me Sophie MARCHESE de la SCP IMAVOCATS, avocat au barreau de TOULON

--*-*-*

COMPOSITION **DE LA COUR**

L'affaire a été débattue le **02 Mars 2021** en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Hélène GIAMI, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Marie-Florence BRENGARD, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 Mai 2021.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Mai 2021,

Signé par Madame Marie-Florence BRENGARD, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSÉ **DU LITIGE :**

L'ensemble immobilier dénommé « résidence les Grenadines » et situé [...]) est soumis au statut de la copropriété.

X A est propriétaire du lot 32, consistant en un garage, situé au rez-de-chaussée n°G2, dans cette copropriété.

X C et son épouse D E F sont propriétaires des lots 13 (garage situé au sous-sol n°G13), 58 (appartement), [...] et 31 (garage situé au rez-de-chaussée n°1).

Lors de l'assemblée générale du 5 mars 2015, où seuls ont été convoqués les copropriétaires participant aux « charges spéciales accès cour », la résolution n°4 ratifiant les travaux du remplacement de la porte basculante a été adoptée, suivant devis de la société Kone pour un montant de 5 995 € TTC, à la majorité de l'article 24.

La résolution n°6 portant sur l'appel de fonds correspondant à cette somme de 5 995 € TTC au 1er avril 2015 réparti entre les seuls copropriétaires participant aux « charges spéciales accès cour », a également été adoptée, à la même majorité.

Par acte d'huissier du 29 juin 2015, X A et X C ont fait assigner le

syndicat des copropriétaires de la résidence « les grenadines » devant le tribunal de grande instance de Toulon afin de voir, avec exécution provisoire de la décision :

principalement

— annuler l'assemblée générale du 5 mars 2015,

subsidiairement

— annuler les résolutions n°4 et 6 de l'assemblée générale du 5 mars 2015,

— condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens et à leur payer 1 500 € de dommages et intérêts à chacun d'eux et 3 500 € à chacun d'eux sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par **jugement du 30 juillet 2018, le tribunal de grande instance de Toulon** a statué en ces termes :

« déclare l'action de X A et X C recevable ;

déboute X A et X C de l'intégralité de leurs demandes ;

condamne in solidum X A et X C à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence « les grenadines », pris en la personne de son syndic en exercice, la somme de 2.500 (deux mille cinq cents) euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamne in solidum X A et X C aux entiers dépens et autorise leur distraction au profit de la S.C.P. Imavocats ;

rejette la demande d'exécution provisoire ;

rejette le surplus des demandes. »

Par déclaration reçue le 27 août 2018, X A seul a fait appel de cette décision.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe par RPVA le 2 mai 2019, auxquelles il convient de se référer pour un exposé détaillé des moyens et prétentions, **X A** entend, au visa de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété :

— être déclaré recevable et bien fondé en son appel,

— infirmer le jugement en l'ensemble de ses dispositions sauf en en qu'il a rejeté la demande indemnitaire du syndicat des copropriétaires

statuant à nouveau,

— annuler l'assemblée générale du 5 mars 2015,

subsidiairement

— annuler les résolutions n°4 et 6 de l'assemblée générale du 5 mars 2015,

en tout état de cause

— condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer 1 500 € de dommages et intérêts,

— débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de son appel incident et de ses demandes, mal fondées

— condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens avec distraction pour ceux d'appel dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile et à lui payer 3 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées le 15 juillet 2019, auxquelles il convient de se référer pour un exposé détaillé des moyens et prétentions, **le syndicat des copropriétaires résidence les Grenadines, représenté par son syndic en exercice la SAS Abis syndic de copropriétés,** entend voir :

— confirmer le jugement, sauf en ce qu'il l'a débouté de ses demandes reconventionnelles,

statuant à nouveau,

— rejeter toutes les prétentions adverses,

— condamner X A au paiement de 2 000 € de dommages et intérêts et de

4 000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 16 février 2021.

MOTIFS **DE LA DÉCISION :**

Sur **la demande d'annulation de l'assemblée générale du 5 mars 2015 :**

Pour X A, aucune assemblée générale constituée uniquement des copropriétaires participant aux « charges spéciales accès cour » ne pouvait valablement être convoquée dès lors que le règlement de copropriété n'a pas mis à leur charge exclusive les dépenses d'entretien et de fonctionnement de la porte litigieuse, les conditions de l'article 24 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 n'étant pas remplies ;

en réalité il s'agissait d'une assemblée générale spéciale qui ne peut être réunie que si le règlement de copropriété prévoit une spécialisation des charges.

Le syndicat des copropriétaires se prévaut du règlement de copropriété en indiquant qu'il a prévu une spécialisation des charges pour les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité qu'ils présentent à l'égard de chacun.

Dans sa version applicable au jour de la convocation de l'assemblée générale litigieuse, l'alinéa 4 de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (repris en partie ensuite dans l'article 10 dernier alinéa) prévoit que :

« Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote

avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses ».

En l'espèce, le règlement de copropriété a prévu :

A) des parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception,

B) des parties communes spéciales à tous les copropriétaires d'appartements situés dans une même entrée,

C) des parties communes spéciales à tous les copropriétaires de garages dans le garage souterrain.

Il ressort de l'état descriptif de division que la copropriété se compose :

— d'un bâtiment élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de trois étages, comprenant :

au sous-sol : une rampe d'accès pour automobiles et seize garages,

au rez-de-chaussée : une boutique, neuf celliers, quatre parkings et huit garages,

au premier étage, sept appartements et quatre celliers,

au deuxième étage, sept appartements et quatre celliers,

au troisième étage, trois appartements,

— le tout est desservi par deux entrées dont une avec

ascenseur et deux cages d'escalier...

La configuration des lieux implique de distinguer d'une part le garage souterrain ayant un accès autonome, non concerné par le présent litige, et d'autre part, les garages situés au rez-de-chaussée.

En effet, la porte basculante remplacée permet l'accès au rez-de-chaussée, à l'arrière de l'immeuble, et non au sous-sol qui dispose d'un accès autonome.

Le règlement de copropriété n'a pas créé ni mentionné de parties communes spéciales pour le rez-de-chaussée ou pour l'accès cour.

Dans ces conditions, une assemblée générale constituée uniquement des copropriétaires participant aux « charges spéciales accès cour » ne pouvait valablement être convoquée puisque le règlement de copropriété n'a pas prévu à leur égard de parties communes spéciales ou de charges communes spéciales.

Seules des décisions antérieures d'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires ont décidé de mettre à la charge des seuls utilisateurs de l'installation les charges d'entretien afférentes à cette porte basculante.

La résolution 8 de l'assemblée générale du 13 novembre 1995 a d'ailleurs précisé que les frais d'installation de cette porte seraient répartis entre tous les copropriétaires tandis que son entretien serait à la charge des seuls utilisateurs de boxes en accès par cette porte.

Cette résolution faisait suite à une proposition de résolution 10 de l'assemblée générale du 17 juin 1994 envisageant d'améliorer la sécurité des personnes et des biens en installant un portail pour l'accès arrière de la résidence afin d'éviter l'intrusion de personnes s'abritant dans

les boxes automobiles et laissant ensuite traîner des déchets.

L'adoption de cette résolution ou de précédentes résolutions mettant à la charge exclusive des utilisateurs de la barrière qui préexistait à la porte basculante ses frais d'entretien, ne saurait valoir création des parties communes spéciales qui doivent être prévues par le règlement de copropriété.

Quant à son paragraphe relatif aux « votes particuliers » invoqué par le syndicat des copropriétaires, il ne constitue que le rappel de l'alinéa 4 de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en prévoyant que pour « les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prennent part au vote sur les décisions concernant ces dépenses ».

Il ne prévoit pas de charges communes spéciales pour le rez-de-chaussée ou pour l'accès cour.

Si la répartition des charges afférentes à l'élément d'équipement litigieux peut être envisagée selon le critère de l'utilité dans les conditions prévues par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, pour autant aucune assemblée générale spéciale constituée uniquement des copropriétaires participant aux « charges spéciales accès cour » ne pouvait valablement être réunie pour décider du remplacement de ce portail automatique initialement mis en place notamment pour éviter des intrusions extérieures à la copropriété faisant grief à l'ensemble des copropriétaires.

C'est dès lors à juste titre que X A sollicite la nullité de cette assemblée générale.

Le jugement sera infirmé en ce qu'il a rejeté cette demande.

Sur **la demande de dommages et intérêts de X A :**

Cette demande est fondée sur le préjudice qui découle des résolutions votées et répartissant entre seulement douze copropriétaires au lieu de l'ensemble la charge du remplacement du portail.

Mais l'assemblée générale étant annulée, les résolutions suivent le même sort et rendent nul l'appel de fonds.

Il en résulte que X A ne subit pas de préjudice à raison des décisions votées lors de l'assemblée générale annulée.

Le jugement ayant rejeté cette demande sera donc confirmé.

Sur **la demande de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires :**

Cette demande est fondée sur le prétendu fait fautif de X A à avoir engagé une action en justice contre le syndicat des copropriétaires qui serait à l'origine d'une mésentente entre les copropriétaires, et à ne pas avoir payé sa quote-part liée à l'appel de fonds qu'il contestait.

Mais le fait d'agir en justice, même à tort n'est fautif qu'en cas d'abus et si le fait de ne pas régler l'appel de fonds est fautif, le syndicat des copropriétaires ne justifie pas d'un préjudice en lien causal avec cette défaillance.

Sa demande de dommages et intérêts sera donc rejetée.

Le jugement ayant rejeté cette demande sera donc confirmé.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Infirme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a rejeté les demandes de dommages et intérêts de chacune des parties,

Statuant à nouveau pour le surplus,

Annule l'assemblée générale du 5 mars 2015,

Vu les articles 696 à 700 du code de procédure civile,

Vu l'absence de contestation de X C en ce qu'il a été condamné à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 2 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence « les grenadines », pris en la personne de son syndic en exercice, la SAS Abis, aux dépens d'appel, avec distraction dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile, et à payer

2 000 € à X A en application de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT