Doctrine

Cour d'appel de Versailles, 4e chambre 2e section, 5 mai 2021, n° 19/05168

Chronologie de l'affaire

TGI Nanterre 3 juin 2019	>	**CA Versailles** **Confirmation** **5 mai 2021**

Sur la décision

Référence : CA Versailles, 4e ch. 2e sect., 5 mai 2021, n° 19/05168

Juridiction : Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 19/05168

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Nanterre, 3 juin 2019, N° 15/10911

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

Sur les personnes

Président : Agnès BODARD-HERMANT, président

Avocat(s) : David TRUCHE, Eléonore ADDUARD, François BLANGY

Cabinet(s) : SCP LEGOND & ASSOCIES, SCP D AVOCATS CORDELIER & ASSOCIES, SELARL SILLARD CORDIER & ASSOCIES

Parties : Syndicat des copropriétaires DE LA RESIDENCE "LE PARC DE MEUDON" 92360 MEUDON

Texte intégral

...

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 03 Juin 2019 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

Code nac : 71F

N° Chambre : 8e

N° RG : 15/10911

Expéditions exécutoires

CONTRADICTOIRE

Expéditions

DU 05 MAI 2021

Copies

N° RG 19/05168 – N° Portalis DBV3-V-B7D-TKS4

délivrées le :

AFFAIRE :

à :

Me Stéphanie TERIITEHAU

Me Muriel MIE

C/

LE CINQ MAI DEUX MILLE VINGT ET UN,

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

ayant son siège social

[...]

[...]

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

Représentant : Maître Stéphanie TERIITEHAU de la SELEURL E TERIITEHAU, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 732

Représentant : Maître Maître Eléonore ADDUARD Substituant Maître François BLANGY de la SCP CORDELIER & Associés, avocat plaidant, barreau de PARIS, vestiaire : P0399

APPELANT

****

[...]

[...]

[...]

[...]

Représentant : Maître Muriel MIE de la SELARL CLAISSE & ASSOCIES, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 194 -

Représentant : Maître David TRUCHE de l'AARPI RENAUD BENTALEB (R & B), avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : C0739

INTIMES

****

Composition

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à

l'audience publique du 31 Mars 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Valentine BUCK, conseillère, et Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente.

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

Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente,

Madame Pascale CARIOU, Conseillère

Madame Valentine BUCK, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Madame Z DUCAMIN,

FAITS

M. et M[me] X sont propriétaires des lots n°2551 et 2607 d'un immeuble situé [...]

Roseraie à Meudon-la-Forêt.

Ils ont fait assigner le syndicat des copropriétaires suivant acte du 4 aout 2015 aux fins d'annulation

des résolutions n°13.1, 13.2, 13.3 et 13.5 de l'assemblée générale du 4 mai 2015.

:

— annulé les résolutions n°13.1, 13.2, 13.3 et 13.5 de l'assemblée générale du 04/05/2015.

— condamné le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Parc de Meudon » à Meudon la

Forêt, représenté par son syndic le cabinet La gestion foncière à payer à M. A X et Mme

Y C épouse X la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de

procédure civile ;

— dit qu'en application de l'article 10-1 de la loi du 10/07/1965, M. A X et M[me] Y

C épouse X seront dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de

procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires ;

— condamné le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Parc de Meudon » à Meudon la

Forêt, représenté par son syndic le cabinet La gestion foncière aux dépens qui seront recouvrés

conformément à l'article 699 du Code de procédure civile ;

— ordonné l'exécution provisoire.

a interjeté appel de ce jugement suivant

à l'encontre de M. et M[me] X.

Il demande à la cour, par ses , au visa des

dispositions de l'article 1240 du Code civil et des articles 24 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, de :

— le déclarer recevable et bien fondé en son appel.

En conséquence,

Statuant à nouveau ;

— débouter M. et M^me^ X de leur demande d'annulation des résolutions votées par l'assemblée

générale des copropriétaires le 4 mai 2015 n°13.1, 13.2, 13.3, et 13.5, et de l'intégralité de leurs

demandes ;

— condamner M. et M^me^ X à lui payer au syndicat des copropriétaires du [...]

[...], la somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de

procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, dont recouvrement direct au profit de la SELARL

D E agissant par M^e^ E sur le fondement de l'article 699 du Code de procédure

civile.

demandent à la cour, par leurs

au visa des dispositions des articles 10-1, 24, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, de :

— les recevoir en leurs conclusions et les en dire bien fondés,

Par conséquent,

— ,

— ordonner que M. et M^me^ X soient dispensés de toute participation à la dépense commune des

frais de procédure d'appel exposés par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « le Parc de

Meudon » à Meudon-la-Forêt, représenté par son syndic en exercice';

— condamner le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « le Parc de Meudon » à

Meudon-la-Forêt, représenté par son syndic en exercice à payer à M. et M^me^ X la somme de

5.000 € au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel, en application des dispositions de

l'article 700 du Code de procédure civile ;

— condamner le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « le Parc de Meudon » à

Meudon-la-Forêt, représenté par son syndic en exercice, aux dépens de l'instance.

Par '*conclusions d'incident aux fins de rejet des dernières conclusions et pièces de l'appelant*'

adressées à la cour et transmises par RPVA le 26 mars 2021, M. et M^me^ X concluent au rejet

des conclusions n°2 du syndicat des copropriétaires et des deux nouvelles pièces qu'elles comportent

comme déposées, en violation du principe du contradictoire, le 23 mars 2021 à 8h30 soit

tardivement, bien qu'avant la clôture prononcée à l'audience de mise en état du même jour à 9 H.

Par '*conclusions en réponse sur incident (...)*' transmises par le RPVA le jour de l'audience, soit le 31

mars 2021, le syndicat des copropriétaires conclut au rejet de celui-ci, soutenant que ses conclusions

n° 2 sont recevables en ce qu'elles répondent, antérieurement à la clôture et sans soulever ni

prétention nouvelle ni moyen nouveau, aux conclusions de M. et M^me^ X transmises le 1^er^

mars 2021.

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

conclusions susvisées pour plus ample exposé du litige.

SUR

•

Vu les articles 15 et 16 du code de procédure civile,

Il n'est pas contesté que les conclusions n° 2 et ses pièces 6-7 querellées ont été transmises par le

syndicat des copropriétaires le 23 mars 2021, via le RPVA , 30 minutes avant l'audience de mise en

état pour clôture, fixée ce même jour à 9h.

Il est ainsi établi que le syndicat des copropriétaires n'a pas répondu aux conclusions d'appelant du

1^er^ mars 2021 dans un délai permettant raisonnablement à M. et M^me^ X d'y répondre

utilement avant cette clôture, alors même :

— qu'il avait déjà obtenu, pour y répondre, le report de la clôture initialement fixée au 9 mars 2021,

— que ces conclusions n°2 contiennent une pièce nouvelle n°6 intitulé '*analyse comparative des*

campagnes 11/2019 et 11/2020" qui fait l'objet de dévelopements nouveaux appelant une réponse,

— qu'il n'invoque aucun motif expliquant pourquoi il n'a pu conclure ainsi avant le 23 mars 2021, en

réponse à des conclusions adverses dont il disposait depuis le 1er mars 2021.

Ces conclusions et la pièce 6 qu'elles comportent doivent donc être déclarées irrecevables, étant

observé que la pièce 7 n'a pas à l'être puisqu'elle est produite en pièce 11 par M. et Mme X.

Ce d'autant que la déclaration d'appel remonte au 12 juillet 2019 et que l'audience de plaidoiries était

fixée au 31 mars 2021.

• Sur la demande d'annulation des résolutions 13-1 à 13-3 de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 mai 2015

Ces résolutions ont pour objet le remplacement des compteurs d'eau chaude en place par des

compteurs en radio-relevé, la mission donnée au conseil syndical et au syndic pour le choix définitif

du prestataire et l'application d'un forfait de 150 m3 d'eau chaude aux copropriétaires ne permettant

pas le changement de compteurs.

Elles ont été adoptées à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

soutiennent pour les contester qu'elles s'analysent en une amélioration qui

bénéficie à la seule société Proxiserve dont elle facilite la tâche en remplaçant la relève manuelle des

index par des relevés automatiques ne nécessitant plus de personnel et que les compteurs ne sont pas

vétustes en l'état de l'obligation qu'a cette société de les remplacer gratuitement s'ils le sont.

annule la résolution 13-1 comme devant être votée à la majorité de l'article

25 n) de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant , au vu du rapport du conseil syndical du 17 décembre

2014 de travaux d'amélioration, ce dont atteste le remplacement des compteurs non pas à l'identique

mais en radio-relevé, même en l'absence de coût d'installation et d'augmentation du contrat de la

société chargée du service du comptage de l'eau, le grand nombre de compteurs difficile à relever

manuellement ne suffisant pas à en justifier le remplacement et ne s'analysant pas comme l'entretien

d'un élément d'équipement.

reprend les mêmes arguments qu'en première instance tirés de la

date de mise en place des compteurs en 1993 et de ce rapport du conseil syndical afin de justifier de

l'opportunité de ces résolutions.

retient que ces développements ne remettent pas utilement en cause la pertinence des motifs

du jugement entrepris que la cour adopte.

En effet, ils ne suffisent à établir :

— ni la vétusté des compteurs nécessitant leur remplacement , en l'état du contrat liant la société

Proxiserve au syndicat des copropriétaires (pièce 11 intimés) qui oblige cette société à remplacer

gratuitement les appareils défectueux,

— ni l'absence de fiabilité des informations collectées manuellement, celle-ci tenant manifestement au

vu du rapport précité du conseil syndical à plusieurs causes, en particulier au traitement de ces

informations, sans rapport nécessaire avec cette collecte manuelle,

— ni l'amélioration de l'efficacité énergétique de la copropriété, au sens de l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965, alors applicable, le syndicat des copropriétaires procédant par affirmation à cet égard.

Les résolutions litigieuses ne mentionnent d'ailleurs aucune de ces trois circonstances.

Il n'est pas contesté que les résolutions 13-2 et 13-3 sont la conséquence nécessaire de la résolution

13-1.

Le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il annule ces résolutions 13-1 à 13-3.

• Sur la demande d'annulation de la résolution 13-5 de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 mai 2015

Cette résolution concerne le remplacement '*des robinets d'arrêt en place sur la colonne d'eau chaude*

par un robinet d'arrêt quart de tour pour un coût unitaire maximal de 11 € TTC' . Elle a été votée à

la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 que M. et M[me] X conteste s'agissant selon

eux, de même que pour les compteurs, de travaux d'amélioration et non d'entretien .

Le jugement entrepris retient à bon droit que cette résolution 13-5 doit être annulée faute de preuve

de la vétusté alléguée de ces robinets et le syndicat des copropriétaires n'étaye pas plus en appel

qu'en première instance son allégation à ce titre.

A cet égard, le rapport du conseil syndical du 20 avril 2015 selon lequel il serait dépensé chaque

année 20.000 € pour le remplacement de ces robinets vétustes (pièce SDC 5) ne suffit pas à établir la

vétusté de ces robinets, utilement contestée par M. et M[me] X au vu de la pièce du syndicat des

copropriétaires produite par les intimés en pièce 31 et dont il résulte que cette dépense est limitée à

7.184 €, à mettre en perspective avec le nombre total de robinets, soit 2.896 selon M. et Mme

X que le syndicat des copropriétaires ne contredit pas.

Le jugement entrepris sera donc confirmé de ce chef.

• Sur les demandes accessoires

Le jugement entrepris a statué sur les dépens conformément à l'article 696 du code de procédure

civile et fait une juste appréciation de l'article 700 de ce code.

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

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

civile.

Enfin, le syndicat des copropriétaires demande l'infirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions mais ne formule aucune prétention ni moyen du chef de la dispense de l'article 10-1 de

la loi du 10 juillet 1965, qui doit donc être confirmé, comme le demande au demeurant à bon droit

M. et M[me] X

PAR

Statuant par arrêt contradictoire,

Déclare irrecevables les conclusions n° 2 transmises par le syndicat des copropriétaires du 2 rue de la

roseraie à Meudon La Fôret (92360), ainsi que la pièce 6 qu'elles contiennent ;

Confirme le jugement entrepris ;

Y ajoutant,

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...],

représenté par son syndic en exercice, aux dépens d'appel ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...],

représenté par son syndic en exercice, à payer à M. et M[me] X une indemnité de procédure de

3.000 euros et rejette toute autre demande.

— prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été

préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de

procédure civile.

— signé par Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente, et par Madame Z

DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,