Doctrine

Cour d'appel de Rouen, 1ère ch. civile, 26 mai 2021, n° 19/01318

Chronologie de l'affaire

TGI Rouen 29 janvier 2019	>	**CA Rouen** **Infirmation** **26 mai 2021**

Sur la décision

Référence : CA Rouen, 1re ch. civ., 26 mai 2021, n° 19/01318

Juridiction : Cour d'appel de Rouen

Numéro(s) : 19/01318

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Rouen, 29 janvier 2019, N° 17/01430

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

Sur les personnes

Président : Edwige WITTRANT, président

Avocat(s) : Djamel MERABET, Farid KACI

Parties : Société SDC DE LA RESIDENCE NOUVEL'R ILOT 72 B c/ Société SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE NOUVE L'R ILOT 72 B, Société SDC DE LA RESIDENCE NOUVEL'R ILOT 72B

Texte intégral

COUR

DÉCISION

[...]

Tribunal de grande instance de ROUEN du 29 janvier 2019

APPELANTS

né le [...] à [...]

[...]

[...]

représenté et assisté par Me Farid KACI, avocat au barreau de ROUEN

née le [...] à [...]

[...]

[...]

représentée et assistée par Me Farid KACI, avocat au barreau de ROUEN

[...]

[...]

représentée et assisté par Me Djamel MERABET de la Scp LENGLET, MALBESIN & Associés, avocat au barreau de ROUEN, plaidant par Me Z LETRAY

COMPOSITION

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été plaidée et débattue à l'audience du 22 février 2021 sans opposition des avocats devant Mme

Edwige WITTRANT, présidente de chambre, rapporteur,

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour composée de :

M[me] Edwige WITTRANT, présidente de chambre

M[me] Laurence de SURIREY, conseillère

M. B-François MELLET, conseiller

M[me] Z A

M[me] Edwige WITTRANT, présidente de chambre

M. François BERNARD, conseiller

M. B-François MELLET, conseiller

DEBATS

A l'audience publique du 22 février 2021, où l'affaire a été mise en délibéré au 12 mai 2021, date à laquelle le délibéré a été prorogé au 26 mai 2021

CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement le 26 mai 2021, 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[me] WITTRANT, présidente de chambre et par M[me] A, greffier.

*

* *

Monsieur B X et madame D E F épouse X sont propriétaires depuis le [...] d'une maison de ville dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis 9, 11, 13 et [...], [...] et [...], dont le syndic est assuré par la société Sollicimmo.

Par exploit d'huissier délivré le 10 avril 2017, les époux X ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72 B, représenté par son syndic en exercice la société Sollicimmo, aux fins de prononcer l'annulation des résolutions 4, 5, et 6 de l'assemblée générale du 5 décembre 2016.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B s'est opposé aux demandes d'annulation et a, au terme de la procédure, formé reconventionnellement une

demande en recouvrement des charges de copropriété impayées à l'encontre de monsieur et madame X.

Le tribunal de grande instance de Rouen a, suivant jugement en date du 29 janvier 2019, rejeté les demandes formées par les époux X tendant à l'annulation des résolutions 4, 5 et 6 de l'assemblée générale du 05 décembre 2016 et a, pour le surplus, ordonné la réouverture des débats, aux fins de permettre à la Résidence Nouvel'R Ilôt 72 B de produire un décompte actualisé des sommées réclamées aux époux X.

Suivant jugement en date du 7 mai 2019, le tribunal de grande instance de Rouen a :

— condamné solidairement les époux X à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72 B, représenté par son syndic en exercice la société Sollicimmo, la somme de 298,96 euros,

— condamné les époux X à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B, représenté par son syndic en exercice la société Sollicimmo, la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné les époux X aux entiers dépens.

Par déclaration électronique au greffe de la cour en date du 22 mars 2019, monsieur B X et madame D E F épouse X ont interjeté appel des dispositions du jugement en date du 29 janvier 2019.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B, représenté par son syndic en exercice la société Sollicimmo a constitué avocat le 22 mai 2019.

La clôture de la procédure est intervenue le 1er février 2021.

Dans leurs conclusions notifiées le 24 juin 2019, auxquelles il convient de se référer pour l'exposé des motifs, monsieur et madame X demandent à la cour, au visa de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, de :

— les déclarer recevables et bien fondés en leur appel,

— infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Rouen du 29 janvier 2019,

statuant à nouveau :

— prononcer l'annulation des résolutions n° 4, 5 et 6 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété Nouvel'R Ilôt 72B en date du 05 décembre 2016,

— condamner le syndicat des copropriétaires de la copropriété Nouvel'R Ilôt 72B, représenté par son syndic en exercice, la Sarl Sollicimmo, au paiement de la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Dans ses conclusions notifiées le 19 juillet 2019, auxquelles il convient de se référer pour l'exposé des motifs, le syndicat des copropriétaires de la résidence Nouvel'R Ilôt 72B représenté par son syndic la Sarl Sollicimmo demande à la cour au visa des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, de :

— déclarer les époux X mal fondés en leur appel du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Rouen le 29 janvier 2019 RG n°[...],

— confirmer en conséquence le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

— débouter en conséquence les époux X de leur demande d'annulation des résolutions 4, 5 et 6 du procès-verbal d'assemblée générale du syndicat des copropriétaires Nouvel'R Ilôt 72B en date du 05 décembre 2016,

— condamner solidairement les époux X à lui payer la somme de

3 000 euros au titre des frais irrépétibles de procédure exposés devant la cour,

— condamner solidairement les époux X aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la Scp Lenglet Malbesin & Associés, en application des dispositions des articles 696 et 699 du code de procédure civile.

Par déclaration électronique au greffe de la cour en date du 24 mai 2019, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B, représenté par son syndic en exercice la société Sollicimmo a interjeté appel des dispositions du jugement en date du 7 mai 2019.

Les époux X ont constitué avocat le 03 juillet 2019.

Par déclaration du 26 juin 2019, monsieur B X et madame D E F épouse X ont interjeté appel des dispositions du jugement en date du 7 mai 2019.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B, représenté par son syndic en exercice la société Sollicimmo a constitué avocat le 06 novembre 2019.

Une ordonnance de jonction de ces deux affaires est intervenue le 20 janvier 2020.

La clôture de la procédure est intervenue le 1er février 2021.

Dans ses conclusions d'appelant notifiées le 19 juillet 2019 ainsi que dans ses conclusions d'intimé et d'appel incident notifiées le 20 décembre 2019, auxquelles il convient de se référer pour l'exposé des motifs, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B, représenté par son syndic en exercice la société Sollicimmo demande à la cour, au visa des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et notamment des articles 10, 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, de :

— réformer le jugement du tribunal de grande instance de Rouen du 7 mai 2019 RG n° [...] en ce qu'il a condamné solidairement monsieur et madame X à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B représenté par son syndic en exercice la société Sollicimmo, la somme de 298,96 euros,

— condamner solidairement les époux X à lui payer la somme de

2 317,52 euros au titre des charges de copropriété impayées à fin mars 2019 (premier trimestre 2019 inclus),

— condamner solidairement les époux X à lui payer la somme de

3 000 euros au titre des frais irrépétibles exposés devant la cour,

— condamner in solidum les époux X aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la Scp Lenglet Malbesin & Associés, en application des dispositions des articles 696 et 699 du code de procédure civile.

Dans leurs conclusions d'appelant notifiées le 26 septembre 2019 ainsi que dans leurs conclusions d'intimé et d'appel incident notifiées le 18 octobre 2019, auxquelles il convient de se référer pour l'exposé des motifs, les époux X demandent à la cour, au visa des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et notamment des articles 10, 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, de :

— déclarer le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B mal fondé en son appel,

— infirmer la décision déférée,

— constater qu'ils ne sont débiteurs d'aucune créance de charges à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence Nouvel'R Ilôt 72B,

— condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence Nouvel'R Ilôt 72B au paiement d'une indemnité de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamner le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B aux entiers dépens de première instance et d'appel.

MOTIFS

I – Sur

Pour donner suite à la demande d'une des parties et en application de l'article 367 du code de procédure civile, il est de l'intérêt d'une bonne justice de juger ensemble les affaires enrôlées sous le RG n°19/01318 et le RG n°[...]. Il sera donc procéder à la jonction de ces deux procédures sous le RG n°[...].

Aux termes de l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 dans sa version applicable au litige :

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I – Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes; (...)

II – Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ; (...)

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ; (...)

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Aux termes du décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires :

* suivant l'article 8 :

Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux de l'article 14-2 précité et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes n°s 1, 2, 3, 4 et 5 du présent décret.

L'état financier présente l'état des créances et des dettes. Il comporte la situation de trésorerie mentionnée à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et fait apparaître le montant des emprunts restant dus.

Le compte de gestion général présente les charges et les produits de l'exercice. Il comprend le compte de gestion pour opérations courantes et le compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles.

L'état des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice fait apparaître en fin d'exercice le réalisé et le prévisionnel de chaque opération.

Les comptes de l'exercice clos sont à présenter pour leur approbation par les copropriétaires avec le budget voté correspondant à cet exercice et le comparatif des comptes approuvés de l'exercice précédent.

Les excédents ou insuffisances des charges ou produits sur opérations courantes sont répartis à l'arrêté des comptes entre chacun des copropriétaires en fonction des quotes-parts afférentes à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Il est précisé que pour les charges et produits pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles, la répartition est opérée selon les mêmes modalités et ne peut intervenir qu'à la clôture définitive de chacune des opérations concernées.

* suivant l'article 9 :

Les charges pour opérations courantes et produits attendus sur opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel, soumis au vote des copropriétaires. Ils sont présentés dans un document récapitulatif conforme au modèle de l'annexe n° 2.

* suivant l'article 10 :

Les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles font l'objet d'une double présentation :

- présentation par nature au sein du compte de gestion général et du budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 2 ;

- ventilation analytique par catégories de charges pour le compte de gestion général et pour le budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 3 et de l'annexe n° 4, dont les rubriques sont arrêtées en fonction des clauses du règlement de copropriété.

Pour l'approbation des comptes, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe

n° 2 et le total des charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles de l'annexe n° 4 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.

Pour le vote du budget prévisionnel, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe

n° 2.

Le premier juge a débouté les époux X de leurs demandes d'annulation des résolutions numéros 4, 5 et 6 votées lors de l'assemblée générale en date du 05 décembre 2016 en retenant que ces trois résolutions approuvant les comptes de l'année 2015, donnant quitus au syndic de sa gestion et approuvant le budget provisionnel pour l'année 2016 ont été adoptées par la majorité des copropriétaires, en connaissance de l'existence d'irrégularités comptables essentiellement formelles, dès lors qu'ils en ont été avisés lors de l'assemblée par monsieur X, que la prise de décisions éclairées en assemblée générale est avérée, que les sommes contestées au demeurant d'un faible montant sont justifiées par les factures produites aux débats par le syndicat et que l'existence d'un abus de majorité subi par les demandeurs n'est pas démontrée.

Les appelants maintiennent en appel leurs demandes d'annulation des trois résolutions litigieuses. Ils font valoir que des irrégularités affectent les annexes 2 et 3 en violation des dispositions de l'article 10 du décret du 14 mars 2005, que le compte n°110 'reprise des soldes' figurant en annexe 1 n'est pas prévu dans la nomenclature fixée par l'arrêté du 14 mars 2015, que le caractère d'urgence des travaux de fermeture de résidence portés en annexe 5 est contestable et qu'en tout cas, aucune assemblée générale n'a été convoquée à ce sujet en violation de l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

Il contestent en outre le montant du solde débiteur que le syndic leur impute en annexes 6 et 7 et critiquent la réalité de certaines dépenses figurant sur le relevé général des dépenses qui

leur a été soumis.

Ils ajoutent enfin que les débats en assemblée générale n'ont pu valablement couvrir les vices de forme et de fond affectant les documents comptables communiqués aux copropriétaires à l'occasion de la tenue de l'assemblée générale du 05 décembre 2016 alors que les dispositions d'ordre public de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 exigent une transmission de certains documents financiers et comptables, antérieure à l'assemblée, conforme aux exigences formelles prévues par les textes pour la validité même de la décision.

Le syndicat des copropriétaires réfute toute irrégularité et répond :

— qu'il y a concordance des comptes réalisés entre l'annexe 2 et l'annexe 3, avec un budget clos à 33 442,30 euros pour l'exercice 2015, conformément au décret SRU du 14 mai 2005,

— que la dépense de 1460,70 euros figurant à l'annexe 2 n'est pas reprise sur l'annexe 4 dès lors qu'elle ne constitue pas une opération exceptionnelle hors budget prévisionnel,

— que la somme de 11 236,10 euros figurant sur un compte n°110 intitulé reprise des soldes correspond à un enregistrement comptable du déficit de la copropriété constitué des impayés des charges de copropriété de certains copropriétaires, dont les époux X font partie,

— que la somme de 1135,20 euros figurant en annexe 5 correspond à des travaux de fermeture de la résidence réalisés en urgence eu égard au risque sécuritaire encouru par de jeunes enfants, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat maintient que les époux X sont débiteurs d'impayés de charges de copropriété et versent aux débats des pièces tendant à justifier les dépenses de copropriété contestées par les époux X.

En l'espèce, il résulte des pièces comptables ayant accompagné l'ordre du jour versées aux débats que le total des charges pour opérations courantes figurant à l'annexe n°2 était de 35 883,43 euros alors que le total des charges pour opérations courantes figurant à l'annexe n°3 était de 33 442,30 euros et ce, en violation des dispositions de l'article 10 du décret du 14 mars 2005.

Contrairement à ce qui a été retenu en première instance, l'explication donnée a posteriori par le syndic sur cette différence ne permet pas de purger le vice de forme exigé par l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ad validatem de la décision d'approbation des comptes prise par l'assemblée.

En outre, la cour constate un défaut de concordance de nature à induire en erreur les copropriétaires, entre le montant de 1460,70 euros inscrit en annexe 2 au titre de charges exceptionnelles et l'absence de toute mention à ce titre dans l'annexe 4 dont le libellé prévoit d'y faire figurer les travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel.

Ensuite, il est avéré que le compte numéro 110 figurant à l'annexe 1 au titre de la reprise des soldes ne figure pas dans la nomenclature prévue par l'article 7 titre II de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires dans sa version applicable au litige.

Or l'article 8 du même texte prévoit que *les classes de comptes et comptes retenus par les présentes règles spécifiques sont les seuls utilisables par le syndic pour l'enregistrement des opérations effectuées par le syndicat des copropriétaires*.

S'il n'est pas reproché au syndicat d'avoir souhaité faire figurer un déficit dans les comptes, il doit néanmoins être constaté que les règles de comptabilité spécifiques pesant sur les syndicats des copropriétaires n'ont pas été respectées, le compte litigieux n'existant pas.

Par ailleurs, s'agissant des travaux de fermeture de résidence réalisés par le syndic, payés à hauteur de 1135,20 euros et figurant à l'annexe 5, le syndicat justifie d'une facture datée du 07 septembre 2015, à hauteur de la somme payée et correspondant à la fabrication, la fourniture et la pose d'un garde-corps selon des mesures précises.

Le devis date du 22 juin 2015 et l'entreprise mentionne avoir reçu un accord par mail du 24 juin 2015.

La cour peut considérer, eu égard aux explications données par le syndicat et à l'existence d'une procédure judiciaire en cours liée à la construction immobilière, avec désignation d'un expert, que les travaux susvisés sont devenus urgents pour une question de sécurité des résidents et relevaient donc du pouvoir donné au syndic par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 d'y faire procéder sans autorisation de l'assemblée générale.

Il convient cependant de constater que l'article 37 du décret du 17 mars 1967 oblige alors le syndic à en informer les copropriétaires et à convoquer immédiatement une assemblée générale, ce dont le syndicat ne justifie pas alors que les époux X le contestent.

Il ressort donc des pièces que l'annexe numéro 5 est entachée d'une irrégularité en ce qui concerne le poste 'TB fermeture de la résidence'.

Il n'appartient pas à la cour, saisie d'une demande d'annulation de résolutions d'une assemblée générale, d'examiner les autres griefs développés par les époux X, portant sur la réalité de certaines dépenses figurant dans le relevé général des dépenses et les factures produites par le syndicat des copropriétaires à ce sujet, questions de fond n'intéressant pas le contrôle de la régularité formelle des pièces comptables et financières exigées par les textes en accompagnement de l'ordre du jour.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que les irrégularités affectant la présentation des documents devant accompagner l'ordre du jour de l'assemblée générale alors que ces exigences sont requises pour la validité des décisions prises lors de l'assemblée générale, rendent nulles les résolutions concernant l'approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015, le quitus donné au syndic pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2015, ainsi que l'approbation du budget prévisionnel du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la discussion provoquée par les époux X sur les irrégularités reprochées au cours de l'assemblée ne permet pas de purger celles-ci.

La décision entreprise sera en conséquence infirmée en ce qu'elle a débouté les époux X de leur demande d'annulation des résolutions 4, 5, et 6 de l'assemblée générale du 5 décembre 2016, qui sera au contraire prononcée.

III – Sur

Aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article

14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots (...).

Selon l'article 14-1 de la même loi, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. (...) Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté sauf modalités différentes adoptées par l'assemblée générale ; cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Selon l'article 14-2 de la même loi, les sommes afférentes aux dépenses pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel et sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Le premier juge a retenu à la charge des époux X un solde débiteur d'un montant de 298,96 euros au titre des charges de copropriété restées impayées.

Tant les époux X que le syndicat des copropriétaires contestent cette décision en appel.

Les époux X estiment avoir payé l'intégralité des charges de copropriété dues tandis que le syndicat revendique une créance à hauteur de

2 317,52 euros, charges du premier trimestre 2019 incluses.

Le syndicat justifie en appel des résolutions prises lors des assemblées générales des 23 octobre 2017 et 19 juin 2018 ayant approuvé les comptes de charges des exercices respectivement clos aux 31 décembre 2016 et 2017, étant précisé que les époux X ont voté contre ces résolutions.

Le procès verbal du 19 juin 2018 approuve également l'actualisation du budget prévisionnel 2018.

Certes, l'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quotepart de charges.

Si cette approbation, tant qu'elle n'a pas été annulée, interdit la contestation dans son principe de l'exigibilité des charges figurant aux comptes approuvés, un copropriétaire peut néanmoins contester son décompte individuel de charges.

Il convient donc d'examiner les pièces communiquées à l'appui des sommes réclamées par le syndicat et contestées par les époux X, étant constaté que l'annulation de l'approbation des comptes de l'année 2015 ne permet pas au syndicat de solliciter la liquidation d'une quelconque créance due au titre de ladite année.

Les époux X contestent être redevables de la somme de 279,82 euros au titre des charges du premier trimestre 2015 et de celle de 45,83 euros au titre de la répartition des charges au 31 décembre 2014.

Le syndicat fait remarquer à juste titre que la somme de 279,82 euros, effectivement imputée par erreur aux époux X, a été supprimée des charges réclamées (pièce 16 du

syndicat).

S'agissant du solde de 45,83 euros réclamé au titre de l'année 2014 et appelé le 28 juin 2016, il ressort de l'avis de mutation daté du 02 mars 2015 et notifié par le notaire au syndic (pièce

4 du syndicat) les informations suivantes :

'*le vendeur supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 28 novembre 2014, date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution.*

L'acquéreur supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. Etant observé par le vendeur qu'il n'a pas été entre cette date et celle des présentes décidé de travaux dont l'acquéreur n'aurait pas été informé'.

Or, dans le décompte produit en pièce 16, le syndic se contente d'inscrire la somme réclamée au titre de la répartition des charges au 31 décembre 2014, sans autre précision, en invoquant uniquement une date d'exigibilité du solde au 28 juin 2016 imputable au copropriétaire en place.

En l'absence d'explication sur la nature de ce solde, le syndicat ne justifie pas de l'imputabilité certaine de ce solde des charges de 2014 aux époux X et ne peut donc la réclamer à ces derniers.

Les époux X contestent ensuite être redevables de la somme de

277,02 euros au titre des frais de fermeture de la résidence.

Il a été constaté dans l'arrêt rendu le même jour que le syndic n'a pas respecté la procédure afférente à ces travaux, fixée par l'article 37 du décret du 17 mars 1967, ayant omis de réunir immédiatement une assemblée générale pour les ratifier.

A défaut d'une telle ratification qui ne peut résulter implicitement de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le syndicat ne peut réclamer aux copropriétaires paiement de leur quote-part du prix.

Or, la somme figurant dans le décompte (pièce 16 du syndicat) à la date du 02 juillet 2015 correspond nécessairement aux travaux litigieux (devis accepté le 24 juin 2015).

Les époux X peuvent en conséquence légitimement considérer qu'ils ne sont pas redevables sur le principe de cette créance, sans que la cour ne puisse trancher plus avant la question de sa liquidation, compte-tenu de l'annulation de la résolution relative à l'approbation des comptes de l'année 2015.

Les époux X contestent ensuite être redevables de la somme de

358,31 euros au titre d'une régularisation des charges 2015, l'estimant infondée.

Eu égard à l'annulation de l'approbation des comptes de l'année 2015, la cour ne peut trancher cette question portant sur la liquidation d'une créance revendiquée par le syndicat en pièce n°27 au titre de ladite année.

Les époux X contestent enfin être redevables de la somme de

645,88 euros au titre d'une provision pour frais d'expertise, faute d'avoir bénéficié d'information sur l'évolution de la procédure judiciaire en cours.

Il résulte néanmoins du procès-verbal de l'assemblée générale du 05 décembre 2016 en sa neuvième résolution qu'une information sur la procédure diligentée à l'encontre de la société

SCCV Rouen Rive Gauche a été effectuée par l'avocate du syndicat, qu'une telle information est également mentionnée en résolution numéro 7 du procès-verbal de l'assemblée générale du 23 octobre 2017, précision étant apportée que l'avocate du syndicat était présente pour effectuer le compte-rendu des expertises judiciaires et que l'information était également prévue (sans autre précision) en résolution numéro 17 du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 juin 2018.

En outre, le syndicat justifie bien d'un appel de charges en 2017 pour complément sur provision d'expertise judiciaire de 645,88 euros, charge pesant sur l'ensemble des copropriétaires et approuvée en assemblée générale, ainsi que de la désignation effective d'un expert judiciaire par le juge des référés du tribunal de grande instance de Rouen.

Le syndicat réclame aux époux X le paiement de la somme de

2 317,52 euros.

Le solde antérieur de 976,94 euros, toujours réclamé en appel (pièce n°33 du syndicat), n'est pas plus justifié qu'en première instance.

En effet, contrairement à ce que soutient le syndicat, la pièce n°16 chiffre un solde débiteur à hauteur de 1 415,38 euros, comprenant des charges de 2014 et 2015 non exigibles ou indues dans leur principe, sans que la partie demanderesse n'explicite précisément à quoi correspond le solde réclamé de 976,94 euros.

Il ne peut y être fait droit.

En outre, il résulte du décompte même du syndicat en pièce n° 33 (écriture datée du 12 février 2018) que les époux X se sont acquittés du solde de 145,95 euros dû au titre des charges de 2016 définitivement approuvées et donc exigibles.

En revanche, les époux X restent redevables du paiement de la somme de 645,88 euros au titre du complément sur provision d'expertise judiciaire, compris dans les charges de 2017 définitivement approuvées et donc exigibles, conformément aux développements exposés précédemment.

Enfin, les époux X justifient suffisamment s'être acquittés des sommes dues au titre des charges de 2018 et de l'appel de charges du premier trimestre 2019 (pièces n°25 à 27 des intéressés).

Les époux X seront donc solidairement condamnés à verser au syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B la somme de

645,88 euros au titre des charges de copropriété impayées, par infirmation de la décision entreprise du 07 mai 2019.

IV-

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B représenté par son syndic la Sarl Sollicimmo, partie succombant à titre principal, sera condamné aux dépens d'appel.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B représenté par son syndic la Sarl Sollicimmo, sera également condamné aux dépens de première instance par infirmation de la décision en date du 7 mai 2019.

La cour rappelle que monsieur B X et madame D E F épouse X sont dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure d'appel dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B, représenté par son syndic la Sarl Sollicimmo, sera en outre débouté de sa demande de frais irrépétibles d'appel et condamné à verser à monsieur B X et madame D E F épouse X la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire mis à disposition au greffe et en dernier ressort,

Ordonne la jonction des procédures enrôlées sous le RG n°19/01318 et le RG n°[...], sous le RG n°19/01318,

Infirme les jugements entrepris des 29 janvier 2019 et 07 mai 2019,

Statuant à nouveau des chefs critiqués,

Prononce la nullité des résolutions n°4, 5 et 6 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B en date du 05 décembre 2016,

Condamne monsieur B X et madame D E F épouse X, à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B représenté par son syndic la Sarl Sollicimmo, la somme de

645,88 euros au titre des charges de copropriété impayées ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B représenté par son syndic, la Sarl Sollicimmo, de sa demande présentée en appel au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B représenté par son syndic la Sarl Sollicimmo à verser à monsieur B X et madame D E F épouse X la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence Nouvel'R Ilôt 72B représenté par son syndic, la Sarl Sollicimmo, aux dépens de première instance et d'appel.

Le greffier, La présidente de chambre,