



Cour d'appel de Versailles, 4e chambre 2e section, 23 juin 2021, n° 19/05835

Chronologie de l'affaire

TGI Nanterre 14 janvier 2019	>	CA Versailles Information partielle 23 juin 2021
---------------------------------	---	--

Sur la décision

Référence : CA Versailles, 4e ch. 2e sect., 23 juin 2021, n° 19/05835

Juridiction : Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 19/05835

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Nanterre, 14 janvier 2019, N° 16/01303

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

Sur les personnes

Président : Agnès BODARD-HERMANT, président

Avocat(s) :

Agnès LEBATTEUX SIMON, Evelyne ELBAZ

Cabinet(s) :

AVOCALYS, CABINET ELBAZ - GABAY - COHEN, SCP ZURFLUH-LEBATTEUX-RARNEY-RODELL, CABINET DE L'ORANGERIE

Parties :

SCI SCI 2 RUE DU PARC c/ Syndicat des copropriétaires SDC 59 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92300 LEVALLOIS PERRET

Texte intégral

COUR D'APPEL	Syndicat des copropriétaires 59 RUE Y Z A 92300 LEVALLOIS PERRET SDC représenté par son syndic, la société NEXITY LAMY
DE	
VERSAILLES	Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 14 Janvier 2019 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE
Code nac : 71F	
4° chambre 2° section	N° Chambre : 8°
ARRET N°	N° RG : 16/01303
CONTRADICTOIRE	Expéditions exécutoires
DU 23 JUIN 2021	Expéditions
N° RG 19/05835 – N° Portalis DBV3-V-B7D-TMQX	Copies
AFFAIRE :	délivrées le :
SOCIETE [...]	à :
C/	M ^e Monique TARDY
	M ^e Catherine CIZERON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE VINGT TROIS JUIN DEUX MILLE VINGT ET UN,

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

Société [...]

Ayant son siège [...]

[...]

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

Représentant : Maître Monique TARDY de l'ASSOCIATION AVOCALYS, avocat postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 620

Représentant : Maître Agnès LEBATTEUX SIMON de la SCP ZURFLUH – LEBATTEUX – SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat plaident, au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 -

APPELANTE

Syndicat des copropriétaires 59 RUE Y Z A 92300 LEVALLOIS PERRET SDC représenté par son syndic, la société NEXITY LAMY

Ayant son siège [...]

[...]

[...]

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

Représentant : Maître Catherine CIZERON de la SELARL CABINET DE L'ORANGERIE, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES, – N° du dossier 190289 – vestiaire : C.404

Représentant : Maître Evelyne ELBAZ de la SELARL CABINET ELBAZ, avocat plaident, au barreau de PARIS, vestiaire : L0107

INTIME

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 19 Mai 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente et Madame Valentine BUCK, conseillère, chargée du rapport.

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 X DUCAMIN,

FAITS ET PROCEDURE,

La SCI du [...] est propriétaire du lot [...], unique lot du bâtiment D, au sein d'une

copropriété composé de quatre bâtiments, située au 59 rue Y Z A à Levallois-Perret

(92300).

Le 27 janvier 2016, elle a assigné le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande

instance de Nanterre aux fins d'annulation de la résolution n°11 de l'assemblée générale du 10

décembre 2015, approuvant le budget prévisionnel pour l'exercice 2016, et d'annulation des

assemblées générales qui se sont tenues entre 2011 et 2014.

Par jugement rendu le 14 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

—débouté la SCI du [...] de sa demande de communication de pièces sous astreinte;

—débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] Y Z-A à

Levallois-Perret de sa fin de non recevoir fondée sur la forclusion de la demande d'annulation des

procès-verbaux des assemblées générales tenues entre 2011 et 2014;

— annulé les assemblées générales des copropriétaires de l'immeuble sis 59 rue Y

Z-A à Levallois-Perret en date des 1^{er} mars 2013, 9 octobre 2013 et 24 novembre

2014, ainsi que de toute assemblée générale des copropriétaires qui se serait tenue au cours des

années 2011 et 2012;

— condamné la SCI du [...] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 59

avenue Y Z-A à Levallois-Perret les sommes de :

— 7892,82 euros en ce qui concerne les charges de copropriété impayées de l'exercice du 1^{er} janvier

2014 au 31 décembre 2014;

— 4 482,73 euros en ce qui concerne les charges de copropriété impayées de l'exercice du 1^{er} janvier

2016 au 31 décembre 2016;

— 1000 euros à titre de dommages et intérêts,

— dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile;

— débouté les parties de toutes demandes plus amples ou contraires;

— ordonné l'exécution provisoire du présent jugement;

— fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par moitié par chaque partie.

La SCI du [...] a interjeté appel de cette décision le 5 août 2019.

Par conclusions signifiées le 22 avril 2020, la SCI du [...] demande à la cour de :

A titre principal,

— confirmer le jugement en ce qu'il a annulé les assemblées générales de 2011 à 2014;

— infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamnée à verser au syndicat des copropriétaires les sommes

de 7 892,82 euros au titre des charges de l'exercice 2014, de 4 482,73 euros au titre des charges de

l'exercice 2016, de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts, qu'il a débouté le syndicat des

copropriétaires de ses demandes incidentes;

A titre subsidiaire,

— juger que le syndicat des copropriétaires a commis une faute qui a entraîné un préjudice

correspondant au montant des condamnations éventuellement prononcées par la juridiction de céans;

— condamner le syndicat à verser à la SCI du [...], à titre de dommages et intérêts, une

indemnité égale au montant des arriérés de charges auquel elle serait condamnée.

— prononcer la compensation de l'indemnisation au titre du préjudice subi avec le montant de

la condamnation éventuellement prononcée par la cour;

A titre très subsidiaire,

— juger que le syndicat des copropriétaires s'est enrichi de manière injustifiée et que la SCI du 2 rue

du parc s'est appauvrie de manière injustifiée de la somme correspondant au montant de la

condamnation éventuellement prononcée par la cour;

— condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la SCI du [...] une indemnité

correspondant au montant des arriérés de charges auquel elle serait condamnée;

— prononcer la compensation de l'indemnisation au titre du préjudice subi avec le montant de la

condamnation éventuellement prononcée par la cour;

En tout état de cause,

— condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la SCI du [...] la somme de 8 000

euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

— condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens;

Par dernières conclusions signifiées le 28 janvier 2020, le syndicat des copropriétaires sollicite de :

— Dire et juger le syndicat des copropriétaires recevable et bien fondé en ses demandes, fins et

prétentions,

— Dire et juger la SCI du [...] irrecevable en ses demandes subsidiaire et très subsidiaire,

— Débouter la SCI du [...] de l'intégralité de ses demandes,

— Confirmer le jugement, sauf en ce qu'il a annulé les assemblées générales des 1^{er} mars 2013, 9

octobre 2013 et 24 novembre 2014, ainsi que les assemblées générales qui se seraient tenues en 2011

et 2012, et débouté le syndicat des copropriétaires d'une partie de ses demandes reconventionnelles,

Statuant à nouveau,

— Condamner la SCI du [...] à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 20 813,15

euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 1^{er} février 2017,

Y ajoutant,

— Condamner la SCI du [...] à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 5 000

euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— Condamner la SCI du [...] aux entiers dépens, lesquels pourront être recouvrés par la

SELARL Cabinet Elbaz, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 mai 2021.

MOTIFS

Sur les demandes d'annulation des assemblées générales entre 2011 et 2014

- Sur la fin de non recevoir

Comme devant le tribunal, le syndicat des copropriétaires soulève, sur le fondement de l'article 42 de

la loi de 1965, le caractère tardif des demandes de la SCI du [...] qui, par des conclusions

signifiées le 14 avril 2017, conteste la validité d'assemblées générales notifiées depuis plus de deux

ans pour la plus récente.

La SCI du [...] que le copropriétaire non convoqué à une assemblée générale

dispose d'un délai de 10 ans pour contester cette assemblée et qu'elle n'a jamais été destinataire des

procès-verbaux d'assemblées générales.

Sur ce,

Selon l'article 42 alinéa deux de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au litige, 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.

Comme devant le tribunal, le syndicat des copropriétaires ne justifie pas avoir notifié à la SCI du 2

rue du parc les procès-verbaux des assemblées générales tenues entre 2011 et 2014 de sorte que le

délai de deux mois pour les contester n'a pas commencé à courir. Le jugement déféré sera donc

confirmé en ce qu'il a rejeté cette fin de non recevoir.

- Sur la nullité des assemblées générales

Le syndicat des copropriétaires reproche au jugement déféré d'avoir inversé la charge de la preuve en

retenant qu'il n'avait pas produit les convocations aux assemblées générales.

La SCI du [...] qu'il lui est impossible de rapporter la preuve d'un fait négatif de

sorte qu'il appartient bien au syndicat des copropriétaires de prouver qu'il lui avait adressé les

convocations aux assemblées générales.

Sur ce,

Comme l'a relevé le tribunal, en application de l'article 7 du décret du 17 mars 1967, si un

copropriétaire n'est pas convoqué à l'assemblée générale, la nullité de celle-ci est encourue. Cette

convocation étant à la charge du syndic, le tribunal n'a pas renversé la charge de la preuve en

constatant que le syndicat des copropriétaires ne rapportait pas la preuve d'une convocation régulière

de la SCI du [...] aux assemblées litigieuses.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a annulé les assemblées générales du 1^{er} mars 2013, du 9

octobre 2013, du 24 novembre 2014 et celles tenues en 2011 et 2012.

Sur la demande en paiement de charges de copropriété

Le syndicat des copropriétaires précise que lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 19

décembre 2019, les comptes des exercices 2011 à 2014 ont été à nouveau approuvés, de sorte

que l'annulation des assemblées générales de 2011 à 2013 par le tribunal n'a plus d'incidence sur

l'exigibilité de la créance, que les charges sont des charges relatives à la conservation, à l'entretien et

à l'administration des parties communes, lesquelles sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires

sans considération pour leur utilité, en application de l'article 10, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965,

que si le bâtiment D dans lequel se trouve le lot de la SCI du [...] est un bâtiment distinct, il

fait néanmoins partie du syndicat des copropriétaires et doit donc supporter les charges communes

générales, outre les charges communes spéciales de ce bâtiment.

La SCI du [...] avoir assigné le syndicat des copropriétaires en contestation de

l'assemblée générale du 26 novembre 2019, que s'agissant de l'exercice 2014, les comptes n'avaient

pas été approuvés par l'assemblée générale du 10 décembre 2015 la résolution n°5 ayant été rejetée,

que s'agissant de l'exercice 2016, le syndicat des copropriétaires lui a imputé plus de charges que

celles prévues au règlement de copropriété, sans contrepartie.

Sur ce,

Selon l'article 10 alinéas un et deux 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 proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises

dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Par ailleurs, le règlement de copropriété distingue les charges communes générales supportées par

tous les copropriétaires dont la SCI du [...], des charges spéciales propres aux propriétaires

des bâtiments A, B et C et propres au propriétaire du bâtiment D.

En l'espèce, le tribunal a reconnu le bien-fondé de l'action en recouvrement des charges de

copropriété des seuls exercices 2014 et 2016 au motif que le surplus des demandes reposait sur des

assemblées générales annulées.

Le montant réclamé par le syndicat des copropriétaires est celui qui figure sur un décompte arrêté au

1^{er} février 2017 de charges sur les exercices 2012 à 2016, de travaux au 1^{er} janvier 2017 et

d'avances au 1^{er} février 2017.

Pour prouver le caractère certain, liquide et exigible de sa créance, le syndicat des copropriétaires

produit des appels de fonds, le procès-verbal de l'assemblée générale du 1^{er} mars 2013, une

attestation du 27 janvier 2017 du syndic d'absence de recours contre les assemblées générales du 1^{er}

mars 2013, du 9 octobre 2013, du 24 novembre 2014 et du 10 décembre 2015, le contrat du syndic,

le procès-verbal de l'assemblée générale du 16 décembre 2019.

Certes, les assemblées générales du 1^{er} mars 2013, du 9 octobre 2013, du 24 novembre 2014 et

celles tenues en 2011 et 2012 sont annulées dans le cadre du présent litige. Cependant, malgré une

grande confusion dans les conclusions et les pièces versées par le syndicat des copropriétaires sur des

assemblées générales des 7 novembre 2019, 16 ou 19 décembre 2019, la SCI du [...] ne

conteste pas, en versant aux débats une assignation en annulation délivrée le 11 février 2020 (sa

pièce n°12), que le 7 novembre 2019 les copropriétaires ont voté les résolutions n°4 à 8 portant

approbation des exercices notamment 2013 et 2014.

Il en résulte que les charges réclamées :

— au titre de l'année 2012 (3 671,16 euros) sont injustifiées, les assemblées générales concernant cet

exercice ayant été annulées et aucune approbation de ces comptes par une autre assemblée générale

n'étant invoquée par les parties;

— au titre de l'année 2013 ($1\,186,52 \times 4 + 662,10 = 5\,408,18$ euros) sont justifiées par l'approbation

de l'exercice lors de l'assemblée générale du 7 novembre 2019;

— au titre de l'année 2014 ($1\,186,52 \times 4 - 2717,11 = 2\,028,97$ euros) sont justifiées par

l'approbation de l'exercice lors de l'assemblée générale du 7 novembre 2019, même si cet exercice

avait été dans un premier temps rejeté suivant la résolution n°5 de l'assemblée générale du 10

décembre 2015;

— au titre de l'année 2015 (3 377,22 euros) sont injustifiées, les assemblées générales concernant cet

exercice ayant été annulées et aucune approbation de ces comptes par une autre assemblée générale

n'étant invoquée par les parties;

— au titre des appels de provision de l'année 2016 ($1\,199,63 \times 4 = 4\,798,52$ euros) sont justifiées,

l'assemblée générale du 10 décembre 2015 ayant approuvé la résolution n°11 sur le budget

prévisionnel de l'exercice 2016, les appels de fond produits par le syndicat des copropriétaires

adressés à la SCI du [...] précisant bien qu'ils concernent les 'charges communes générales',

et la SCI du [...] ne caractérisant pas en quoi les dépenses énumérées dans le relevé des

dépenses générales annexé à la convocation à l'assemblée générale ne correspondent pas à la

définition des charges communes générales du règlement de copropriété notamment aux 'frais

d'entretien et de réparation des parties communes à tous les copropriétaires' ni en quoi elles ne

seraient d'aucune utilité pour son lot qui serait totalement autonome;

— les frais de mise en demeure (52 euros) ne sont justifiés par aucune pièce et ne constituent en outre

pas des charges de copropriété en tant que telles;

— les appels de fonds pour travaux et avances de janvier et février 2017 (2317,32 euros) ne sont pas

justifiés par la production des procès-verbaux d'assemblée générale ayant voté ces dépenses.

Au total, le syndicat des copropriétaires est bien fondé à demander à la SCI du [...] les

sommes des :

— 5408,18 euros au titre des charges de copropriété de l'année 2013;

— 2028,97 euros au titre des charges de copropriété de l'année 2014;

— 4798,52 euros au titre des appels de provision de l'année 2016.

Le jugement sera donc infirmé de ce chef.

Sur la demande de dommages et intérêts

Le syndicat des copropriétaires soutient que le refus persistant et injustifié de la SCI du [...]

de s'acquitter de ses charges a contraint les autres copropriétaires à en faire l'avance pour éviter les

conséquences de la carence de ce copropriétaire débiteur, que le non-paiement répété des sommes

réclamées, sans raison valable, constitue une faute qui cause à la collectivité des copropriétaires,

privée de sommes importantes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, un préjudice

financier direct et certain, distinct de celui compensé par l'allocation d'intérêts moratoires.

Il estime que la SCI du 2 rue parc ne peut prétendre que son défaut de paiement des charges serait

justifié par un oubli du syndicat des copropriétaires de lui envoyer les appels de fonds, qu'en sa

qualité de copropriétaire, elle ne pouvait ignorer qu'elle se trouvait débitrice de charges, qu'elle n'a

entrepris aucune démarche pour s'enquérir du montant des charges en l'absence d'appels de fonds.

La SCI du [...] estime ne pas avoir commis de faute à l'égard de la copropriété, que c'est le

syndic qui a «découvert» son existence au cours de l'année 2015.

Sur ce,

C'est à juste titre et par des motifs que la cour adopte, que le tribunal a alloué au syndicat des

copropriétaires la somme de 1000 euros de dommages et intérêts pour la désorganisation des

comptes de la copropriété qu'a entraîné le non-paiement des charges par la SCI du 2 du parc.

Au demeurant, si les charges ont été réclamées à la suite de la 'découverte' en 2015 par le syndic du

propriétaire du lot [...], la SCI du 2 du parc qui avait cette qualité depuis de nombreuses années ne

s'est pas manifestée à ce titre auprès du syndic pour s'informer de sa situation.

Sur les demandes au titre de la responsabilité du syndicat des copropriétaires et de la

restitution d'indûs

A titre subsidiaire, la SCI du [...] soutient que c'est le syndicat des copropriétaires qui a

commis une faute en n'appliquant pas le règlement de copropriété qui prévoyait l'existence d'un lot

[...] du bâtiment D, qui ne l'a jamais convoquée aux assemblées générales ni ne lui a notifié les

procès-verbaux. Elle expose qu'elle a dû prendre en charge des frais à titre personnel qui aurait dû

être engagés par le syndicat des copropriétaires, que cette faute lui a causé un préjudice qui

correspond strictement aux charges nécessaires de fonctionnement qu'elle a dû engager à la place du

syndicat des copropriétaires, que si elle devait être condamnée à payer les charges des exercices

2014 et 2016, ces sommes seront compensées avec le montant des dommages et intérêts qui lui sont

dus par le syndicat des copropriétaires, montant strictement égal aux charges ainsi réclamées.

A titre encore subsidiaire, la SCI du [...] invoque un enrichissement injustifié du syndicat

des copropriétaires, que les charges réclamées par le syndicat n'ont trouvé aucune contrepartie à son

profit, que dès lors, si la cour la condamne à régler des sommes au titre de charges qui ne lui ont

jamais bénéficié et qui n'ont jamais fait l'objet de frais engagés par le syndicat des copropriétaires,

elle ne pourra que juger que le syndicat des copropriétaires s'est enrichi du montant de ces sommes et

que la SCI s'en est appauvrie.

Elle conclut que le syndicat des copropriétaires a bénéficié d'un enrichissement injustifié,

correspondant au montant de la condamnation que la cour aura fixé.

Le syndicat des copropriétaires considère que ces demandes subsidiaires sont nouvelles au sens de

l'article 564 du code de procédure civile. Sur le fond, il soutient que la SCI du [...] n'a

jamais été privée de la jouissance des parties communes et qu'elle ne s'est plainte d'un défaut de

convocation aux assemblées générales qu'à compter du jour où le syndic lui a demandé de régler les

charges impayées. Il rétorque que dès lors que le paiement des charges résulte d'une obligation

contractuelle, elles ont bien une cause, à savoir l'entretien, la conservation et l'administration de

l'immeuble, que le syndicat des copropriétaires n'a bénéficié d'aucun enrichissement, les fonds ne

servant qu'à l'entretien et l'administration de l'immeuble.

Sur ce,

Il est constant que la SCI du [...] n'avait pas demandé, devant les premiers juges, de

dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, ni la

restitution d'indus. Toutefois, ces prétentions sont la conséquence des prétentions soumises au

premier juge au sens de l'article 566 du code de procédure civile et sont donc recevables à ce titre.

En revanche, la SCI du [...] se contente d'allégations et ne justifie par aucun élément versé

aux débats avoir été contrainte de supporter seule des frais que le syndicat des copropriétaires aurait

dû engager, tels que la souscription d'une assurance, ni de frais à la hauteur des charges finalement

réclamées par le syndicat des copropriétaires. Par conséquent, faute pour elle de prouver un

préjudice, elle est mal fondée à rechercher la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur le

fondement de l'article 14 alinéa quatre de la loi du 10 juillet 1965.

De la même façon, la SCI du 2 du parc ne justifie pas que les charges réclamées, dues en principe par

tout copropriétaire, constituent un enrichissement injustifié au profit du syndicat des copropriétaires.

Se contentant là encore d'affirmations, elle ne prouve pas avoir été privée de la jouissance des parties

communes ou ne précise pas quels honoraires du syndic seraient injustifiés. Elle sera donc déboutée

de sa demande d'indemnité au titre d'un enrichissement injustifié.

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

Le sens de l'arrêt commande de rejeter les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure

civile et de condamner chacune des parties à supporter la moitié des dépens en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a condamné la SCI du [...] à payer au

syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] Y Z A à Levallois-Perret :

— 7892,82 euros au titre des charges de copropriété impayées de l'exercice du 1^{er} janvier 2014 au 31

décembre 2014,

— 4482,73 euros au titre des charges de copropriété impayées de l'exercice du 1^{er} janvier 2016 au 31

décembre 2016.

Statuant à nouveau,

Condamne la SCI du [...] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 59

avenue Y Z A à Levallois-Perret les sommes des :

— 5408,18 euros au titre des charges de copropriété de l'année 2013;

— 2028,97 euros au titre des charges de copropriété de l'année 2014;

— 4798,52 euros au titre des appels de provision de l'année 2016.

Y ajoutant,

Déboute la SCI du [...] de ses demandes au titre de la responsabilité du syndicat des

copropriétaires et de la restitution d'indûs;

Déboute les parties de leurs demandes au titre des frais irrépétibles;

Condamne la SCI du [...] et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...]

Y Z A à Levallois-Perret à supporter chacun la moitié des dépens exposés en cause

d'appel.

— 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 X

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

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,