# 8 mars 2023
# Cour d'appel de Paris
# RG n° 17/08202

**Pôle 4 - Chambre 2**

## Texte de la **décision**

### Entête

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 08 MARS 2023

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/08202 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B3E7R

Décision déférée à la Cour : Jugement du 31 Mars 2017 -Tribunal de Grande Instance de PARIS RG n° 15/04224

APPELANTS

Monsieur [Y] [F]

né le 13 janvier 1938 à Paris 16ème

[Adresse 2]

[Localité 6]

Représenté par Me Olivier BAULAC de la SCP CABINET BAULAC & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0207

Madame [D] [F]

née le 06 décembre 1960 à Boulogne Billancourt (92)

[Adresse 3]

[Localité 6]

Représentée par Me Olivier BAULAC de la SCP CABINET BAULAC & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0207

Madame [V] [F]

née le 11 juillet 1964 à Boulogne Billancourt (92)

[Adresse 4]

[Localité 6]

Représentée par Me Olivier BAULAC de la SCP CABINET BAULAC & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0207

Monsieur [K] [F]

né le 04 juillet 1967 à Boulogne Billancourt (92)

[Adresse 5]

[Localité 6]

Représenté par Me Olivier BAULAC de la SCP CABINET BAULAC & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0207

INTIME

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES [Adresse 2] représenté par son syndic, le Cabinet [L] & ASSOCIES

C/O CABINET [L] & ASSOCIES

[Adresse 1]

[Localité 6]

Représenté par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

Ayant pour avocat plaidant Me Francis JURKEVITCH, avocat au barreau de PARIS, toque : B0734

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 Janvier 2023, 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.

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.

* * * * * * * * * * * * *

L'immeuble sis [Adresse 2] est soumis au statut de

la copropriété des immeubles bâtis.

Selon le règlement de copropriété du 8 août 1991, l'immeuble est composé de trois étages

et de 38 lots :

- les combles constitués des lots 1 à 3, composés pour le lot 1 d'un local dont la majeure

partie est inférieure à 1,80 mètre sous plafond et pour les lots 2 et 3 d'un local de

rangement,

- le 2ème étage constitué des lots 7, 8, 9, composés d'un local commercial et d'appartements,

- le 3ème étage constitué des lots 4, 5, 6, composés d'appartements,

- le 1er étage constitué des lots 10 et 13, composés d'appartements, et des lots 11 et 12

composés d'un usage précaire et exclusif de la terrasse,

- l'entresol constitué de 8 lots, composés de locaux commerciaux, d'appartements et d'un

usage précaire et exclusif de la terrasse,

- le rez-de-chaussée constitué de 13 lots, composés de locaux commerciaux et garages,

- le sous-sol constitué de 4 lots, composés de caves.

Ce règlement de copropriété prévoit une répartition des charges communes générales, des

charges d'escalier et des charges d'ascenseur.

Les travaux relatifs à la construction de l'ascenseur ont été votés lors de l'assemblée

générale du 14 juin 1995, en retenant une grille de répartition des frais d'installation, par des tantièmes de charges d'ascenseur pour les lots concernés, et le procès-verbal rappelle, sans la modifier, que la grille de répartition des frais d'exploitation de l'ascenseur est prévue au règlement de copropriété.

La construction de l'ascenseur a été achevée en 1997.

Selon ce même procès-verbal du 14 juin 1995, l'assemblée générale a autorisé Mme [T]

propriétaire d'un appartement au 3ème étage (lots 5 et 6), à poursuivre ses travaux

d'aménagement de combles constitués par le lot 1.

Des règlements de copropriété modificatifs sont intervenus :

- celui du 14 février 1992 a créé un lot 39 en entre-sol suite à la transformation de parties

communes et a modifié la désignation de lots au premier étage, entre-sol et rez-de-chaussée

relativement aux terrasses,

- celui du 29 mars 1996 a remplacé le lot 17 en entre-sol par les lots 40 et 41, le lot 26 au

rez-de-chaussée par les lots 42 et 43 et le lot 28 au rez-de-chaussée par les lots 44 à 46,

- celui du 23 juillet 1997 a remplacé le lot 25 au rez-de-chaussée par les lots 47 et 48 et a

établi un nouvel état descriptif de division des lots 1 à 48.

M. [Y] [F] est propriétaire du lot n°9 composé d'un appartement au 2ème étage de l'immeuble. Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] sont propriétaires en indivision des lots n° 7 et 8. Les 3 lots 7, 8 et 9 ont été réunis.

Se plaignant de ce que la répartition des charges entre les différents lots de copropriété est

apparue discriminatoire et qu'au fil du temps des combles ont été aménagés par des

copropriétaires sans modification des tantièmes de charges générales et spéciales, les consorts [F] ont obtenu la désignation d'un expert en la personne de M. [E] [S] par ordonnance de référé du 24 janvier 2014 au contradictoire du syndicat des copropriétaires.

L'expert, qui a eu pour mission de donner son avis sur la répartition actuelle des charges

de copropriété, a déposé son rapport de 6 février 2015 au terme duquel il a conclu que le mode de calcul des tantièmes des clés générales, ascenseur et escalier n'est pas cohérent et qu'une refonte globale des lots et de l'état descriptif de division paraît s'imposer.

Par acte du 19 mars 2015, M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V]

[F] et M. [K] [F] ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 17

[Adresse 2], représenté par son syndic, le cabinet [L] et associés, aux fins d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- l'annulation du règlement de copropriété en ce qui concerne l'état descriptif de division

et les clés de répartition,

- la désignation de M. [S] et M. [G], en qualité de géomètre expert sapiteur, aux fins d'établir un nouvel état descriptif de division ainsi qu'une nouvelle clé de répartition des charges générales et des charges spéciales et que ces nouvelles clés de répartition s'imposent aux copropriétaires à compter du 8 novembre 2013, date de la saisine du juge des référés,

- la dispense de toute participation à la dépense commune des frais de procédure,

- la condamnation du syndicat des copropriétaires aux dépens comprenant les frais

d'expertise, ainsi qu'à leur payer la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du

code de procédure civil.

Par jugement du 31 mars 2017 le tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré irrecevables M. [Y] [F], Mme [C] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] en leurs demandes d'annulation du règlement de copropriété et de désignation d'un expert judiciaire formées à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2], représenté par son syndic, le Cabinet [L] et associés, faute de qualité à agir,

- débouté M. [Y] [F], Mme [C] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] de leur demande de toute participation à la dépense commune des frais de procédure conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- débouté les parties du surplus de leurs prétentions respectives,

- condamné in solidum M. [Y] [F], Mme [C] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] aux entiers dépens, lesquels seront recouvrés par Maître Jurkevitch, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

- condamné in solidum M. [Y] [F], Mme [C] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2], représenté par son syndic, le Cabinet [L] et associés, la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 19 avril 2017.

Par arrêt du 8 juillet 2020 cette cour a :

- infirmé le jugement,

- rejeté l'exception d'irrecevabilité pour prescription soulevée par le syndicat des

copropriétaires concernant les demandes de M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] d'ordonner la refonte de l'état descriptif de

division au regard des modifications intervenues et constatées par l'expert et dire non écrites les clés de répartition des charges d'ascenseur du règlement de copropriété actuel,

- débouté M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K]

[F] de leur demande visant à ordonner la refonte de l'état descriptif de division au regard des modifications intervenues et constatées par l'expert relatives à l'annexion de parties communes,

- réputé non écrites :

les clauses du règlement de copropriété du 23 juillet 1997 fixant 'la quote-part des parties communes en 10.036èmes' dans le tableau intitulé 'tableau descriptif des lots de copropriété nouvelle situation' composé de trois pages du lot 1 à 48,

les clauses du règlement de copropriété du 8 août 1991 fixant 'la quote-part des charges escalier en 10.000èmes' et 'la quote-part des charges ascenseurs s'il y a lieu en 10.000èmes' dans le tableau intitulé 'répartition des charges' en pages 58 et 59 du lot 1 au lot 39,

- ordonné une mesure d'expertise et désigné en qualité d'expert M. [E] [S], lequel pourra prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien, dans une spécialité distincte de la sienne, avec mission, après avoir convoqué les parties et s'être fait communiquer tous documents ou pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission, de :

prendre connaissance du rapport d'expertise du 6 février 2015,

proposer une nouvelle clé de répartition des charges générales et des charges spéciales en prenant en compte l'état descriptif de division tel qu'il apparaît dans le règlement de copropriété du 8 août 1991, modifié le 14 février 1992, 29 mars 1996 et 23 juillet 1997 et en prenant en compte le fait que dans les combles le lot 1 a fait l'objet de travaux autorisés par l'assemblée générale du 1995 et a été aménagé en appartement,

proposer un tableau reprenant pour chaque lot la nouvelle quote-part des charges

générales, des charges d'escalier et des charges d'ascenseur,

indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul qui aura permis de fixer les modifications des nouvelles quotes-parts de parties communes et de la répartition des charges,

rédiger un pré-rapport et le soumettre aux observations des parties avant la rédaction du rapport final,

- débouté M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K]

[F] de leur demande de dommages et intérêts,

- sursis à statuer sur la demande relative à la date d'application des nouvelles clés de

répartition, formulée par M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V]

[F] et M. [K] [F], dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise,

- sursis à statuer sur les demandes relatives à l'application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

En cours d'expertise, il a été communiqué à l'expert un état descriptif de division de l'immeuble déposé chez un notaire le 10 juin 2015, dont la cour n'avait pas eu connaissance et ce qui modifie les données de l'expertise.

Par ordonnance du 29 mars 2021, le magistrat chargé du contrôle de l'expertise a étendu la mission de M. [E] [S] sur les points suivants :

- rechercher les éventuels écarts entre l'état descriptif de division de 2015 et l'existant, dans la destination et dans la consistance des lots,

- mesurer les superficies utilisées par les copropriétaires en tenant compte des éventuelles annexions de parties communes, même non autorisées par une assemblée générale,

- produite les clés de répartition des charges générales et spéciales en tennat compte de ces données.

M. [E] [S] a déposé son rapport le 28 avril 2022.

La procédure devant la cour a été clôturée le 9 novembre 2022.

## Moyens

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 25 mai 2022 par lesquelles M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F], appelants, invitent la cour, à :

- ordonner la refonte de l'état descriptif de division en application les tantièmes retenus par l'expert dans son rapport du 28 avril 2022,

- dire que les nouvelles clés de répartition s'imposeront aux copropriétaires à compter du 8 novembre 2013, date de saisine du juge des référés par eux et qu'il sera ainsi crédité à leurs comptes les charges trop payées depuis le 8 novembre 2013 correspondant à la différence entre les charges qui leur ont été appelées et celles qu'ils auraient dû acquitter en application du rapport de l'expert,

- condamner le syndicat des copropriétaires à la somme de 20.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre en sus aux entiers dépens de première instance et d'appel dont ceux d'expertise fixés à la somme de 32.973,60 €,

- dire que les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 trouveront également à s'appliquer et qu'ils seront dispensés de toute participation aux frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires et ce sera justice ;

## Motivation

SUR CE,

En application de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] n'a pas conclu après le dépôt du rapport d'expertise de M. [E] [S] du 28 avril 2022 ;

Sur la nouvelle clé de répartition des charges générales et des charges spéciales

Selon l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, en vigueur le 1er juin 2020, 'toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du règlement d'administration publique [décret en Conseil d'État] prises pour leur application sont réputées non écrites.

Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive';

L'arrêt du 8 juillet 2020 est définitif en ce qu'il a :

- infirmé le jugement,

- rejeté l'exception d'irrecevabilité pour prescription soulevée par le syndicat des

copropriétaires concernant les demandes de M. [Y] [F], Mme [D]

[F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] d'ordonner la refonte de l'état descriptif de

division au regard des modifications intervenues et constatées par l'expert et dire non écrites les clés de répartition des charges d'ascenseur du règlement de copropriété actuel,

- débouté M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K]

[F] de leur demande visant à ordonner la refonte de l'état descriptif de division au regard des modifications intervenues et constatées par l'expert relatives à l'annexion de parties communes,

- réputé non écrites :

les clauses du règlement de copropriété du 23 juillet 1997 fixant 'la quote-part des parties communes en 10.036èmes' dans le tableau intitulé 'tableau descriptif des lots de copropriété nouvelle situation' composé de trois pages du lot 1 à

48,

les clauses du règlement de copropriété du 8 août 1991 fixant 'la quote-part des charges escalier en 10.000èmes' et 'la quote-part des charges ascenseurs s'il y a lieu en 10.000èmes' dans le tableau intitulé 'répartition des charges' en pages 58 et 59 du lot 1 au lot 39 ;

La demande des consorts [F] d'ordonner la refonte de l'état descriptif de division de l'immeuble est donc irrecevable comme se heurtant à l'autorité de la chose jugée ;

Il reste à procéder à la nouvelle répartition des charges générales et des charges spéciales (ascenseur et escalier) par application de l'article 43 précité ;

L'expert, tenant compte de l'extension de sa mission du fait de la découverte d'un nouvel état descriptif de division déposé chez un notaire le 10 juin 2015, a proposé deux séries de clés de répartition des charges

- une première série de clés de répartition des charges, conforme à l'état descriptif de division actuel, qui ne tient pas compte de l'annexion des parties communes générales et partie communes spéciales :

clé générale : CLE-GENE 1 : tableau III-I, pages 21 à 24 du rapport d'expertise,

clé escalier : CLE-ESC 1 : tableau III-II, pages 25 à 28 du rapport d'expertise,

clé ascenseur : CLE-ASC 1 : tableau III-III, pages 29 à 32 du rapport d'expertise,

- une seconde série de clés de répartition des charges conforme à la réalité, qui tient compte de l'annexion des parties des parties communes générales et partie communes spéciales :

clé générale : CLE-GENE 2 : tableau IV-1, pages 33 à 36 du rapport d'expertise,

clé escalier : CLE-ESC 2 : tableau IV-2, pages 37 à 40 du rapport d'expertise ;

Il doit être précisé que la clé de répartition des charges ascenseur n'est pas impactée par l'annexion des parties communes ; il n'y a donc qu'une seule clé escalier ( CLE-ASC 1) ;

Compte tenu du fait que les clés générales 1 (CLE-GENE 1) et escalier 1(CLE-ESC 1) ne respectent pas les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de ne prendre en considération que les clés générales 2 (CLE-GENE 2) et escalier 2 (CLE-ESC 2) et la clé ascenseur 1 (CLE-ASC 1) ;

Il y donc lieu de fixer les grilles de répartition des charges générales et des charges spéciales (escalier et ascenseur) du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] telles qu'établies au rapport d'expertise de M. [E] [S] du 28 avril 2022, à savoir :

- charges générales : clé générale : CLE-GENE 2 : tableau IV-1, pages 33 à 36 du rapport d'expertise,

- charges escalier : clé escalier : CLE-ESC 2 : tableau IV-2, pages 37 à 40 du rapport d'expertise,

- charges ascenseur : clé ascenseur : CLE-ASC 1 : tableau III-III, pages 29 à 32 du rapport d'expertise ;

Conformément à l'article 43 précité, cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle l'arrêt du 8 juillet 2020 est devenu définitif ;

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

Lors de l'assignation en référé expertise du 8 novembre 2013 et durant toute la procédure conduisant au présent arrêt, les consorts [F] n'ont cessé d'affirmer que la répartition des charges entre les différents lots de copropriété est apparue discriminatoire et qu'au fil du temps des combles ont été aménagés par des copropriétaires sans modification des tantièmes de charges générales et spéciales ; leur position est reconnue au terme des deux rapports d'expertises de M. [S], le premier déposé le 6 février 2015, le second le 28 avril 2022 ; les consorts [F] ont avancé la totalité des frais de ces deux expertise,17.842,64 € pour la première, 15.130,96 € pour la seconde, soit 32.973,60 € au total ; ils ont engagé une longue procédure au fond avec un jugement, infirmé, et deux arrêts de cette cour ; ceci justifie que les frais des deux expertises soient inclus dans les dépens mis à la charge du syndicat des copropriétaires et qu'une somme de 20.000 € soit allouée aux consorts [F] par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le sens du présent arrêt conduit donc à infirmer le jugement déféré sur le sort des dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le syndicat des copropriétaires, partie perdante, doit être condamné aux dépens de première instance et d'appel, lesquels comprendront ceux de référé et les frais des deux expertises de M. [S], ainsi qu'à payer aux consorts [F] la somme de 20.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Sur l'application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Selon l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 'le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires' ;

Les consorts [F], gagnant leur procès contre le syndicat, sont dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure de référé, de première instance et d'appel, incluant les dépens comprenant les frais des deux expertises de M. [S] et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Vu l'arrêt de cette cour du 8 juillet 2020,

Vu le rapport d'expertise de M. [E] [S] du 28 avril 2022,

Déclare irrecevable la demande des consorts [F] d'ordonner la refonte de l'état descriptif de division de l'immeuble ;

Ordonne que les grilles de répartition des charges générales et des charges spéciales (escalier et ascenseur) du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] soient fixées telles qu'établies au rapport d'expertise de M. [E] [S] du 28 avril 2022, à savoir :

- charges générales : clé générale : CLE-GENE 2 : tableau IV-1, pages 33 à 36 du rapport d'expertise,

- charges escalier : clé escalier : CLE-ESC 2 : tableau IV-2, pages 37 à 40 du rapport d'expertise,

- charges ascenseur : clé ascenseur : CLE-ASC 1 : tableau III-III, pages 29 à 32 du rapport d'expertise ;

Dit que cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle l'arrêt du 8 juillet 2020 est devenu définitif ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] aux dépens de première instance et d'appel qui comprendront ceux de référé et les frais des deux expertises de M. [E] [S] taxées à la somme globale de 32.973,60 €, ainsi qu'à payer à M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F], globalement, la somme de 20.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dispense M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] de toute participation à la dépense commune des frais de procédure de référé, de première instance et d'appel, incluant les dépens comprenant les frais des deux expertises de M. [S] et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT