

24 octobre 2019

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-29.197

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2019:C300889

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 octobre 2019

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 889 F-D

Pourvoi n° W 15-29.197

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ la société Ufo Gest union foncière de gestion, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

2°/ la société W... B... , société civile professionnelle, dont le siège est [...], prise en la personne de M. W..., en qualité de commissaire à l'exécution du plan de la société UFO GEST union foncière de gestion,

3°/ la société EMJ, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [...], prise en la personne de M. K..., en qualité de mandataire judiciaire de la société UFO GEST union foncière de gestion,

4°/ la société AM immo, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

5°/ M. L... R..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 28 octobre 2015 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige les opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Union commerciale immobilière, dont le siège est [...],

2°/ à la société Sergim invest, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

3°/ à M. Y... N..., domicilié [...],

4°/ à la société UCI, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] a formé un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le demandeur au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 24 septembre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Ortscheidt, avocat de la société Ufo Gest union foncière de gestion, de la société W... B... ès qualités, de la société EMJ ès qualités, de la société AM immo et de M. R..., de la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...], et après en avoir délibéré

conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 octobre 2015), que la société Ufo Gest, propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ainsi que les précédents propriétaires de ces lots, les sociétés Am Immo et Sergim Invest, ont été assignés en paiement de charges par le syndicat des copropriétaires ; que, la société Ufo Gest ayant été placée en redressement judiciaire et ayant bénéficié d'un plan de redressement, la société W... B... et la société Emj sont intervenues en leurs qualités respectives de commissaire à l'exécution du plan et de mandataire judiciaire ; que la société Ufo Gest a assigné le syndicat des copropriétaires et M. N..., ancien syndic, en annulation d'une assemblée générale ; que M. R..., gérant de la société Am Immo, est intervenu volontairement en appel ;

Moyens

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de limiter à une certaine somme la fixation de sa créance ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu que le syndicat des copropriétaires disposait de titres exécutoires provenant d'une ordonnance rendue en référé et d'un règlement d'ordre judiciaire, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il ne lui appartenait pas de fixer les créances correspondant aux sommes retenus dans ces titres ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Moyens

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Motivation

Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ;

Attendu que, pour déclarer irrecevables les demandes dirigées contre M. N... et M. R..., l'arrêt retient que le syndicat des copropriétaires ne leur a pas signifié ses dernières conclusions ;

Qu'en relevant d'office ce moyen, sans le soumettre préalablement à la discussion des parties, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Moyens

Et sur le second moyen du pourvoi principal :

Motivation

Vu les articles L. 622-21 et L. 622-22 du code de commerce ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que, dès l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, les instances en cours sont interrompues jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance et qu'elles sont alors reprises de plein droit, le mandataire judiciaire et, le cas échéant, l'administrateur dûment appelés, mais tendent uniquement à la constatation de créances et à la fixation de leur montant ;

Attendu que, pour fixer la créance du syndicat des copropriétaires à la somme de 13 807,50 euros, l'arrêt prend en compte le solde des causes du jugement du 16 octobre 2008, soit 1 971,22 euros, auquel il ajoute les charges échues depuis ce jugement et, par ailleurs, confirme ce jugement qui a condamné la société Ufo Gest au paiement des sommes de 21 617,06 euros et, in solidum avec la société Am Immo, de 4 000 euros ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résulte des conclusions du syndicat des copropriétaires que la somme de 1 971,22 euros était déjà comprise dans celle de 21 617,06 euros et qu'aucune condamnation à paiement ne pouvait plus être prononcée du fait de la procédure collective, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il constate que la cour d'appel n'est pas saisie à l'égard de M. N... et de la société Sergim Invest et en ce qu'il condamne la société Ufo Gest à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de 21 617,06 euros et, in solidum avec la société Am Immo, de 4 000 euros, l'arrêt rendu le 28 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur les points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre octobre deux mille dix-neuf.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour la société Ufo Gest union foncière de gestion, la société W... B... ès qualités, la société EMJ ès qualités, la société AM immo et M. R...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir constaté que la cour n'est pas saisie à l'égard de M. Y... N... et de la société Sergim Invest ;

AUX MOTIFS QUE la société Ufo Gest, la SCP W... B... et la SELARL EMJ ès qualités font valoir, au soutien de leur appel, que les particularités de configuration des bâtiments, notamment l'extension en volume du bâtiment B imbriqué de facto dans le bâtiment A, et de la localisation de leurs lots emportent des distorsions de charges générales et spéciales qui ne sont pas prises en compte par le règlement de copropriété, qu'en effet, après son absorption des lots du bâtiment A, le bâtiment B aurait dû voir la quote-part de contribution de ces lots disparaître des charges du bâtiment A, ce qui n'a pas été le cas ; qu'elle conteste devoir régler les charges de consommation d'eau froide, d'enlèvement des poubelles et les charges d'entretien des corridors et escalier du bâtiment A, dont elle n'a pas l'utilité, retrace les conditions financières de son acquisition des lots à la barre du tribunal et évoque la transaction conclue avec son prêteur de derniers, Harvest Financial, aux termes de laquelle elle n'a consigné aucun fonds lors de l'adjudication et a ainsi évité une folle enchère, les difficultés causées par sa locataire, la société Saro ; qu'enfin, elle conteste les comptes du syndicat et souligne que plusieurs demandes font double emploi ; que le syndicat des copropriétaires indique que la société Am Immo, propriétaire de lots à usage, notamment, de restaurant, n'a pas réglé ses charges de copropriété pendant de nombreuses années, de sorte que ses lots ont été saisis puis vendus à la barre par ses créanciers, que lesdits lots ont d'abord été adjugés à la société Sergim Invest, puis sur folle enchère, à la société C2B, puis sur une nouvelle folle enchère, à la société Ufo Gest, le 26 octobre 1995, laquelle n'a pas davantage réglé le prix d'adjudication par le biais d'un montage financier ; que, toutefois, la procédure d'ordre lui a permis d'obtenir un titre exécutoire définitif de paiement des dettes de Am Immo contre la société Ufo Gest, lesquelles ont été déclarées au passif de la procédure collective ouverte contre cette dernière ; qu'il fait valoir que la demande d'expertise comptable est nouvelle en cause d'appel et donc irrecevable et, au fond, souligne que les charges réclamées sont exigibles en vertu de la loi et du règlement de copropriété de l'immeuble ; qu'il convient de constater qu'en vertu de l'ordonnance du conseiller de la mise en état du 14 mai 2014 rectifiée le 21 mai 2014 :

- les appels de la société Am Immo et de M. R... sont irrecevables,
- l'appel dirigé contre la société UCI est irrecevable,
- l'intervention volontaire de M. R... est irrecevable, et que les demandes dirigées contre M. N... et la société Sergim Invest auxquels les conclusions de la société Ufo Gest du 8 octobre 2013 n'ont pas été signifiées par acte extra-judiciaire sont irrecevables, de sorte que la Cour n'est pas saisie des demandes dirigées contre la société UCI, M. N... et la sté Sergim Invest : qu'il n'y a donc lieu de statuer que sur l'exigibilité des charges de copropriété impayées dues par la société Ufo Gest au syndicat des copropriétaires, étant observé que la demande d'expertise, qui n'est pas une prétention au sens de l'article 954 du code de procédure civile, est recevable en tout état de cause ; qu'en droit les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot et 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 ; que le critère de l'utilité s'apprécie objectivement et non en fonction de l'usage que font les copropriétaires des services collectifs, pour des motifs de convenance ou autres ; que sur les charges relatives aux ordures ménagères la société Ufo Gest soutient qu'elle n'est pas redevable de ces charges dès lors que ses lots à usage de restaurant usent de containers à ordures spécifiques : toutefois, elle est également propriétaire de caves, d'une pièce d'habitation au 1er étage de l'immeuble et de diverses dépendances, dont une remise, et ne démontre pas qu'elle n'aurait pas l'utilité du service commun d'enlèvement des poubelles ni même ne justifie de l'existence des containers allégués ; que sur les charges d'eau froide ;

qu'en l'absence de compteurs individuels, le règlement de copropriété peut répartir les charges d'eau froide au prorata des tantièmes de copropriété et un copropriétaire ne peut, par le biais de l'installation d'un compteur individuel pour des raisons personnelles, échapper à ce mode de répartition ni se dispenser de payer les dépenses d'eau afférentes aux parties communes générales au motif que ces charges n'ont aucune utilité pour son lot ; que la société Ufo Gest fait valoir que ses lots sont équipés de compteurs individuels d'eau branchés sur un réseau privatif et conteste devoir participer aux charges d'eau de la copropriété ; que ces moyens ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation, étant ajouté que la société Ufo Gest ne justifie pas avoir été autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires à installer des compteurs individuels ni même divisionnaires sur ses lots et doit, par conséquent, contribuer à proportion de ses tantièmes aux charges de consommation d'eau de l'immeuble ; que sur les charges d'électricité ; que de même, la société Ufo Gest ne démontre pas que les parties communes auxquelles ses lots ont accès ne disposeraient d'éclairage électrique commun ; que d'une manière générale, il apparaît que les lots 45, 46, 47, 48, 50, 15 et 18 de la société Ufo Gest sont reliés au bâtiment A par une porte qui donne accès au couloir et à l'escalier menant aux caves et qu'il importe peu que, pour des raisons de convenance personnelle, elle ait équipé ses lots de compteurs individuels ou divisionnaires ou se serve de containers privatifs, alors qu'elle doit contribuer aux charges entraînées par les services communs d'eau, électricité et de ramassage des ordures ménagères en fonction de l'utilité objective que présentent ces services pour ses lots, n'établissant pas qu'elle serait dans l'impossibilité concrète d'en user ; qu'à toutes fins, il sera rappelé qu'une éventuelle modification des quote-parts de charges générales ne pourrait emporter restitution de charges payées dans le passé en fonction des grilles de charges du règlement de copropriété, de sorte que la société Ufo Gest ne saurait opposer compensation à ce titre à la demande de paiement du syndicat ; que sur le montant des charges dues les documents produits aux débats par le syndicat, soit les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires tenus depuis l'année 1990 ayant approuvé les comptes des exercices précédents et voté les budgets prévisionnels de l'exercice à venir, les appels de fonds et travaux, les relevés individuels du copropriétaire débiteur établissent que la société Ufo Gest est débitrice des sommes visées au jugement, incluant celles dues par la société AM Immo, auxquelles il y a lieu d'ajouter celles de 5.167,47 € et de 4.246,75 €, échues depuis le jugement et celles correspondant aux appels de fonds du 4ème trimestre 2011 et du 1er trimestre 2012, soit 1.346,41 € et 1.075,65 € ; qu'il sera observé pour le surplus que la société Ufo Gest ne peut contester l'exigibilité de sommes qui ont fait l'objet de titres exécutoires, tels l'ordonnance de référé du 26 décembre 2008 et le règlement définitif du 25 septembre 2009 ; qu'en ce qui concerne la demande de fixation au passif de la créance du syndicat, il convient, en vertu de la règle « titre sur titre ne vaut », d'exclure de cette fixation les sommes pour lesquelles le syndicat dispose déjà d'un titre exécutoire de paiement, soit - la somme de 2.280,16 € correspondant à l'ordonnance de référé du 26 décembre 2008, - la somme de 12.496,59 € qui lui a été accordée à l'issue de l'ordre judiciaire (règlement définitif) du 25 septembre 2009, - la somme de 1.949,64 € correspondant aux dépens de l'ordre judiciaire dus à M° G... ; - qu'en conséquence, la Cour confirmera le jugement dont appel, et, y ajoutant, ordonnera l'inscription au passif du redressement judiciaire de la société Ufo Gest les sommes suivantes : - solde des causes exécutoires du jugement du 16 octobre 2008 : 1.971,22 €, - nouvelles charges : 5.167,47 €, - charges dues pendant la liquidation judiciaire : 4.246,75 €, - appel de fonds du 4ème trimestre 2011 : 1.346,41 €, - appel de fonds du 1er trimestre 2012 : 1.075,65 €, - soit, total : 13.807,50 € ;

qu'en équité, la société Ufo Gest, la SCP W... B... et la SELARL EMJ ès qualités seront condamnées in solidum à régler au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens d'appel ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la Société SERGIM INVEST, bien que régulièrement assignée, n'a pas constitué avocat ; qu'il sera donc statué par jugement réputé contradictoire ; que le Syndicat des copropriétaires [...] demande que soient écartées des débats les pièces adverses (R..., AM IMMO) n°1 à 6 visées par le bordereau 3 daté du 2 décembre 2004 et les pièces n°1 à 8 du bordereau 5 daté du 12 octobre 2006 au motif que ces pièces ne lui auraient pas été effectivement communiquées ; que M. R... ès qualités ne formule aucune observation de ce chef ; qu'il n'est pas justifié que les dites pièces, visées dans les bordereaux, ont fait l'objet d'une communication effective en vue d'être débattues

contradictoirement ; qu'en conséquence, que seront écartées des débats les pièces mentionnées par M. R... ès qualités dans son bordereau de communication 3 du 2 décembre 2004 numérotées 1 à 6 ainsi que celles numérotées 1 à 8 de son bordereau 5 daté du 12 octobre 2006 ; que la Société UFO GEST soutient qu'à défaut de mandat donné au Conseil du Syndicat des copropriétaires, l'ensemble des conclusions prises par celui-ci devrait être déclaré nul et de nul effet ; que la Société UFO GEST n'indique pas le fondement juridique de sa prétention de ce chef ; qu'en conséquence, que la Société UFO GEST sera déboutée de cette demande ; que, par application de l'article 131-1 du Code de procédure civile, le juge, saisi d'un litige, peut, après avoir recueilli l'accord des parties, désigner une tierce personne afin d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose ; qu'il ressort de ce texte que le juge ne peut ordonner une médiation que si les parties ont manifesté leur accord sur cette mesure ; qu'en l'espèce, qu'une telle mesure ne peut être ordonnée, faute d'accord des parties sur ladite mesure ; qu'en conséquence, que la Société UFO GEST sera déboutée de sa demande de ce chef ; que le Syndicat des copropriétaires demande que M. R... ès qualités soit déclaré irrecevable pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans ses demandes relatives à la production de pièces, à la répartition des frais de poursuites et de la procédure ; qu'il ressort des éléments de la procédure que le Syndicat des copropriétaires a assigné tout à la fois la Société AM IMMO et M. R... pris en sa qualité de liquidateur amiable de ladite Société AM IMMO, de telle sorte que la Société AM IMMO est représentée deux fois à la procédure, avec deux Conseils différents ; que, par le fait du Syndicat des copropriétaires, une même entité juridique, la Société AM IMMO, se trouve ainsi être à la procédure comme s'il s'agissait de deux personnalités distinctes ; que M. R... n'a conclu que par dernières conclusions du 12 octobre 2006 et que, par la suite, l'essentiel de ses prétentions est repris par la Société AM IIVIMO dans ses conclusions du 19 juin 2008 ; que la question de la recevabilité de ses demandes s'avère donc sans objet ; que la Société AM IMMO soutient que le Syndicat des copropriétaires serait irrecevable aux motifs que le Syndic n'aurait pas été habilité à cette fin et que le délai de prescription de 5 ans en matière de charges serait acquis à la Société AM IMMO ; que, par application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le Syndic ne peut agir en justice au nom du Syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, cette autorisation n'étant cependant pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance ; qu'il résulte de cette disposition que les actions en recouvrement de charges ne nécessitent pas que le Syndic soit habilité à cette fin par l'assemblée générale ; que l'action du Syndicat des copropriétaires a pour objet le recouvrement de charges de copropriété et une demande tendant à voir supprimer, sous astreinte, un conduit de cheminée qui risque de s'effondrer ; que le Syndicat des copropriétaires sera déclaré recevable, de ce chef, dans son action en recouvrement de charges, une habilitation du Syndic n'étant pas nécessaire ; qu'en revanche, que le Syndicat ne justifie pas d'une habilitation donnée à son Syndic pour agir en suppression d'un conduit de cheminée ; qu'il sera donc déclaré irrecevable de ce chef ; que par application de l'article 42 alinéa ter de la loi du 10 juillet 1965, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat des copropriétaires, se prescrivent par un délai de dix ans ; que les actions en recouvrement de charges relèvent de cette disposition et se prescrivent donc par un délai de dix ans ; qu'en l'espèce, que l'assignation a été délivrée par exploits des 14 janvier, 31 janvier et 1er février 2002 ; que le Syndicat des copropriétaires réclame des charges à compter de l'année 1991 alors que celles-ci sont prescrites, seules les charges dues à compter de janvier 1992 pouvant être prises en considération ; qu'en conséquence, que le Syndicat des copropriétaires sera déclaré irrecevable dans sa demande de paiement de charges pour l'année 1991 ; que la Société AM IMMO soutient que le Syndicat des copropriétaires serait irrecevable dans sa demande en recouvrement de charges au motif qu'il ne démontrerait pas que les assemblées générales approuvant les comptes ont été régulièrement convoquées en conformité à l'article 11 du décret et notifiées en conformité à l'article 42 de la loi permettant de faire courir le délai de contestation ; que la Société UFO GEST demande que soit constatée la nullité des assemblées générales des 12 septembre 2003 et 5 juillet 2002, en tant que de besoin les annuler, conformément aux dispositions des articles 9 et 13 du décret de 1967 et 23 de la loi du 10 juillet 1965, pour défaut de convocation des associés de la Société UFO GEST ; que le Syndicat des copropriétaires s'oppose à ces prétentions ; que, par application de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, 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 le délai de deux mois à compter de leur notification ; que, par application de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée ; que le Syndicat des copropriétaires verse aux débats les procès-verbaux régulièrement notifiés des assemblées générales approuvant les comptes pour la période concernée, les accusés de réception des notifications faites aux sociétés défenderesses portant la mention « rar non réclamé - retour à l'envoyeur » ; que le Syndicat des copropriétaires verse également aux débats les attestations de non recours des dites assemblées générales ; que dans ces conditions, alors que les dites assemblées générales sont définitives, que la Société AM IMMO ne peut aujourd'hui valablement demander au Syndicat des

copropriétaires de justifier de la régularité des convocations à ces assemblées générales, ne les ayant pas contesté dans le délai de deux mois de la notification des procès-verbaux des dites assemblées générales, lesquels procès-verbaux lui ont été régulièrement notifiés ; que le délai de deux mois commençant à courir le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée, il est indifférent que la Société AM IMMO ne soit pas allée à la poste retirer les recommandés, la déchéance prévue par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 s'appliquant également dans cette situation ; que pour ce qui concerne la Société UFO GEST, que l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 dont elle invoque les dispositions, ne s'applique que pour les sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ce qui n'est manifestement pas son cas ; que dans ces conditions, que sa demande en annulation des assemblées générales des 12 septembre 2003 et 5 juillet 2002 pour défaut de convocation des associés sera rejetée ; qu'en conséquence, que les Sociétés AM IMMO et UFO GEST seront déboutées de leurs demandes ; que le Syndicat des copropriétaires expose que la Société AM IMMO a acquis les lots 1, 2, 10, 11, 15, 18, 45, 46, 47, 48 et 50 de l'état descriptif de division suivant acte notarié du 1er octobre 1990 ; que la Société AM IMMO ayant fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière sur ces lots, la Société SERGIM INVEST a été déclarée adjudicataire par jugement du 1er juillet 1993 ; que cette société n'ayant pas réglé le prix d'adjudication, un revente des biens a eu lieu sur folle enchère le 15 décembre 1994, la Société C2B ayant été déclarée adjudicataire ; que cette société n'ayant, de même, pas réglé le prix de l'adjudication, une nouvelle revente des biens a eu lieu sur folle enchère le 26 octobre 1995, la société UFO GEST ayant été déclarée adjudicataire et, quoique cette société n'ait jamais payé son prix d'adjudication, aucune procédure de folle enchère n'aurait été à ce jour poursuivie à son encontre ; que la Société AM IMMO serait tenue pour les charges dues avant le 1er juillet 1993 ; que la Société AM IMMO et la Société SERGIM INVEST seraient tenues solidairement pour la période du 1er juillet 1993 au 15 décembre 1994 ; que la Société AM IMMO et la Société C2B seraient tenues solidairement pour la période du 15 décembre 1994 au 26 octobre 1995 et que la Société UFO GEST serait tenue pour la période postérieure au 26 octobre 1995 ; que la Société AM IMMO et la Société UFO GEST contestent les charges qui leur sont réclamées au motif que la répartition concernant le bâtiment A serait faite sur la base de 912/912èmes alors que le nombre de tantièmes concernant ce bâtiment serait de 902 tantièmes, les charges n'étant donc pas réparties conformément au règlement de copropriété dans ses pages 40, 41 et 42 ; qu'en outre, il leur serait imputé des charges d'eau alors que la Société AM IMMO avait un compteur individuel ; que, par application 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 ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, le règlement de copropriété fixant la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; que la personne qui est tenue au paiement des charges est celle qui est copropriétaire au moment où celles-ci deviennent liquides et exigibles ; qu'en l'espèce, qu'il ressort des pièces versées aux débats que, depuis 1992, les lots litigieux sont occupés par la Société SARO qui exploite dans les lieux un restaurant et qu'il n'est pas établi que la Société SERGIM INVEST ait perçu des loyers à ce titre entre le 1er juillet 1993 et le 15 décembre 1994 ; quant à la Société C2B, elle n'est pas dans la cause ; que les deux adjudications sur folle enchère ayant eu pour effet d'anéantir les ventes successives à la Société SERGIM INVEST et à la Société C2B et de remettre les choses en l'état où elles étaient auparavant, la Société AM IMMO est tenue au paiement des charges jusqu'au 26 octobre 1995, et la Société UFO GEST de celles postérieures à cette date ; que la Société SERGIM INVEST sera donc mise hors de cause ; que le règlement de copropriété, établi le 26 février 1959 et modifié le 19 juin 1990, stipule des charges communes générales à tous les copropriétaires et des charges communes spéciales par bâtiment ; que les charges communes générales sont réparties en 1.010èmes (tableau p. 5 à 7 du modificatif) et les charges communes spéciales en 912èmes (tableau p. 20 et 21 du modificatif) ; qu'il s'en déduit que les charges ont été valablement réparties en 912 tantièmes sur le bâtiment A et que les sociétés défenderesses seront déboutées de leur contestation de ce chef ; que le règlement de copropriété (p. 32 du règlement initial) stipule, pour la consommation d'eau, que si des réclamations se produisent, l'attributaire du lot 47 sera tenu de faire poser à ses frais un compteur divisionnaire ; que les défendeurs versent aux débats une attestation de l'architecte Q..., en date du 15 novembre 2004, ainsi rédigée : «... après m'être rendu sur place au [...] à la demande de la Société UFO GEST et avoir constaté dans l'alcôve de la cave la présence de deux compteurs d'eaux conformes à ceux enregistrés auprès de la Société EAU et FORCE.... un compteur, posé avant 1988, est actuellement affecté à la Société SARO exploitante du restaurant occupante des lieux. Ce compteur dessert exclusivement les lots de copropriété n°1, 2, 10, 11, 15, 45, 46, 47 et 50.... Un deuxième compteur... dessert exclusivement le reste des lots de copropriété.... » ; qu'une facture à payer adressée par La Parisienne des Eaux à la Société SARO, en date du 7 avril 2005, d'un montant de 527,69 euros ; un procès-verbal d'huissier en date du 25 mai 2005 constatant la présence de deux compteurs d'eau ; que le Syndicat verse aux débats un procès-verbal d'huissier, en date du 11 octobre 2007, constatant qu'il n'existe dans l'immeuble qu'un seul compteur général ; qu'il résulte de ce qui précède que le règlement de copropriété envisage, en

cas de réclamations avec le lot 47 la pose d'un compteur d'eau divisionnaire et non pas la pose d'un compteur d'eau individuel, le compteur divisionnaire permettant de connaître la consommation du lot concerné sans changer le débiteur à l'égard de la compagnie des eaux, en l'espèce le Syndicat des copropriétaires, tandis que le compteur individuel implique un contrat passé directement par le copropriétaire concerné avec la compagnie des eaux et une facturation individuelle ; qu'en l'espèce, que cette clause du règlement de copropriété ne trouve pas à s'appliquer dans la mesure où les sociétés défenderesses invoquent l'existence d'un compteur individuel et non d'un compteur divisionnaire et qu'elles n'établissent pas que des réclamations aient pu les amener à faire poser ledit compteur individuel en accord avec le Syndicat des copropriétaires ; qu' en outre, que si les sociétés défenderesses produisent une facture d'eau d'avril 2005, adressée à la Société SARO, occupante des lieux, elles ne justifient pas que cette facture ait été effectivement payée ; qu'elles ne produisent aucune autre facture d'eau afférente à ce compteur individuel ; qu'enfin, quand bien même un compteur individuel existerait ou aurait existé un temps, que ledit compteur individuel ne peut avoir d'effet sur la comptabilisation des charges d'eau et leur répartition que dans la mesure où le Syndicat des copropriétaire en est informé par une notification régulière faite au syndic ; ce qui n'est pas justifié en l'espèce ; qu'en conséquence, que les sociétés défenderesses seront déboutées de leur contestation de ce chef ; qu'au vu des pièces versées aux débats, et tenant compte des versements effectués, que la Société AM IMMO est débitrice de la somme de 8.904,02 euros au titre des charges et travaux pour la période du 1^{er} janvier 1992 au 26 octobre 1995, à laquelle elle sera condamnée avec intérêt au taux légal à compter de l'assignation ; que pour ce qui concerne la Société UFO GEST, que le Syndicat des copropriétaires expose qu'elle a réglé les charges dont elle était redevable pour la période du 26 octobre 1995 jusqu'au 10 avril 2002 ; qu'elle n'a réglé qu'irrégulièrement ses charges pour les trimestres suivants et qu'elle a cessé tout règlement depuis l'année 2003 ; qu'elle resterait devoir la somme de 23.285,11 euros arrêtée au 1^{er} avril 2008 ; qu'il ressort des éléments versés aux débats que la Société UFO GEST est débitrice de la somme de 21.617,06 euros au titre des charges arrêtées au 1^{er} avril 2008 ; que la Société UFO GEST sera donc condamnée à payer cette somme au Syndicat des copropriétaires avec intérêt au taux légal à compter de la signification du présent jugement ; que la capitalisation sera ordonnée dans les conditions de l'article 1154 du Code civil ; que M. N... a été Syndic de la copropriété de 1990 à septembre 2005 ; qu'il a été appelé dans la cause à titre personnel par la Société UFO GEST mais qu'aucun grief n'est formulé à son encontre ; qu'en conséquence, que M. N... sera mis hors de cause ; que la Société UFO GEST demande que soit ordonnée la mainlevée de l'inscription hypothécaire renouvelée le 10 mai 2006 ; que la mainlevée de l'inscription ressort du Juge des Ordres qui est en charge de la procédure d 'ordre et non du tribunal de céans ; qu'en conséquence, que la Société UFO GEST sera déboutée de ce chef de demande ; que le Syndicat des copropriétaires justifie des tracasseries qu'il a dû subir du fait des défenderesses et des frais qu'il a engagés pour le recouvrement de sa créance ; qu'il lui sera alloué de ce chef la somme de 4.000 euros de dommages-intérêts ; qu'en conséquence, que les sociétés AM IMMO et UFO GEST seront condamnées in solidum à lui payer la somme de 4.000 euros à titre de dommages intérêts ; que les sociétés défenderesses n'étant pas déclarées fondées dans leurs prétentions, elles ne peuvent bénéficier de la dispense prévue par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'elles seront donc déboutées du chef de cette demande ; qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du Syndicat des copropriétaires et de M. N... leurs frais irrépétibles ; que les sociétés défenderesses seront condamnés in solidum à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que la Société UFO GEST sera condamnée à payer à M. N... la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser aux autres parties la charge de leurs frais irrépétibles ; que l'exécution provisoire sera ordonnée pour la bonne gestion du Syndicat des copropriétaires ; que la Société AM IMMO et la Société UFO GEST seront condamnées in solidum aux dépens ;

1°) ALORS QUE le conseiller de la mise en état, lorsqu'il est désigné et jusqu'à son dessaisissement, est seul compétent pour trancher toute question ayant trait à la recevabilité de l'appel ou pour déclarer les conclusions irrecevables ; qu'en énonçant que « les demandes dirigées contre M. N... et la société SERGIM INVEST auxquels les conclusions de la société UFO GEST du 8 octobre 2013 n'ont pas été signifiées par acte extra-judiciaire sont irrecevables », le juge de la mise en état ne s'étant pas prononcé sur la recevabilité des conclusions du 8 octobre 2013 dirigée à l'encontre de Monsieur Y... N... et de la société SERGIM INVEST et sans constater que les conclusions avaient été déposées postérieurement à son dessaisissement, seule circonstance de nature à faire échec à sa compétence exclusive pour statuer sur la recevabilité de ces conclusions, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 914 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en jugeant irrecevables les conclusions de la société UFO GEST du 08 octobre 2013 à l'égard de Monsieur Y... N... et de

la société SERGIM INVEST, sans avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations sur ce moyen relevé d'office, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 16 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif d'avoir condamné la société UFO GEST à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 21.617,06 € au titre des charges arrêtées au 1er avril 2008, outre intérêts légaux, et la somme de 4000 €, in solidum avec la société AM IMMO à titre de dommages-intérêts, et d'avoir fixé la créance du syndicat des copropriétaires du [...] à la somme de 13.807,50 € ;

AUX MOTIFS QUE la société Ufo Gest, la SCP W... B... et la SELARL EMJ ès qualités font valoir, au soutien de leur appel, que les particularités de configuration des bâtiments, notamment l'extension en volume du bâtiment B imbriqué de facto dans le bâtiment A, et de la localisation de leurs lots emportent des distorsions de charges générales et spéciales qui ne sont pas prises en compte par le règlement de copropriété, qu'en effet, après son absorption des lots du bâtiment A, le bâtiment B aurait dû voir la quote-part de contribution de ces lots disparaître des charges du bâtiment A, ce qui n'a pas été le cas ; qu'elle conteste devoir régler les charges de consommation d'eau froide, d'enlèvement des poubelles et les charges d'entretien des corridor et escalier du bâtiment A, dont elle n'a pas l'utilité, retrace les conditions financières de son acquisition des lots à la barre du tribunal et évoque la transaction conclue avec son prêteur de derniers, Harvest Financial, aux termes de laquelle elle n'a consigné aucun fonds lors de l'adjudication et a ainsi évité une folle enchère, les difficultés causées par sa locataire, la société Saro ; qu'enfin, elle conteste les comptes du syndicat et souligne que plusieurs demandes font double emploi ; que le syndicat des copropriétaires indique que la société Am Immo, propriétaire de lots à usage, notamment, de restaurant, n'a pas réglé ses charges de copropriété pendant de nombreuses années, de sorte que ses lots ont été saisis puis vendus à la barre par ses créanciers, que lesdits lots ont d'abord été adjugés à la société Sergim Invest, puis sur folle enchère, à la société C2B, puis sur une nouvelle folle enchère, à la société Ufo Gest, le 26 octobre 1995, laquelle n'a pas davantage réglé le prix d'adjudication par le biais d'un montage financier ; que, toutefois, la procédure d'ordre lui a permis d'obtenir un titre exécutoire définitif de paiement des dettes de Am Immo contre la société Ufo Gest, lesquelles ont été déclarées au passif de la procédure collective ouverte contre cette dernière ; qu'il fait valoir que la demande d'expertise comptable est nouvelle en cause d'appel et donc irrecevable et, au fond, souligne que les charges réclamées sont exigibles en vertu de la loi et du règlement de copropriété de l'immeuble ; qu'il convient de constater qu'en vertu de l'ordonnance du conseiller de la mise en état du 14 mai 2014 rectifiée le 21 mai 2014 :

- les appels de la société Am Immo et de M. R... sont irrecevables,
- l'appel dirigé contre la société UCI est irrecevable,
- l'intervention volontaire de M. R... est irrecevable, et que les demandes dirigées contre M. N... et la société Sergim Invest auxquels les conclusions de la société Ufo Gest du 8 octobre 2013 n'ont pas été signifiées par acte extra-judiciaire sont irrecevables, de sorte que la Cour n'est pas saisie des demandes dirigées contre la société UCI, M. N... et la sté Sergim Invest : qu'il n'y a donc lieu de statuer que sur l'exigibilité des charges de copropriété impayées dues par la société Ufo Gest au syndicat des copropriétaires, étant observé que la demande d'expertise, qui n'est pas une prétention au sens de l'article 954 du code de procédure civile, est recevable en tout état de cause ; qu'en droit les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot et 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 ; que le critère de l'utilité s'apprécie objectivement et non en fonction de l'usage que font les copropriétaires des services collectifs, pour des motifs de convenance ou autres ; que sur les charges relatives aux ordures ménagères la société Ufo Gest soutient qu'elle n'est pas redevable de ces charges dès lors que ses lots à usage de restaurant usent de containers à ordures spécifiques : toutefois, elle est également propriétaire de caves, d'une pièce d'habitation au 1er étage de l'immeuble et de diverses dépendances, dont une remise, et ne démontre pas qu'elle n'aurait pas l'utilité du service commun d'enlèvement des poubelles ni même ne justifie de l'existence des containers allégués ; que sur les charges d'eau froide ; qu'en l'absence de compteurs individuels, le règlement de copropriété peut répartir les charges d'eau froide au prorata des tantièmes de copropriété et un copropriétaire ne peut, par le biais de l'installation d'un compteur individuel pour des raisons personnelles, échapper à ce mode de répartition ni se dispenser de payer les dépenses d'eau afférentes aux parties communes générales au motif que ces charges n'ont aucune utilité pour son lot ; que la société Ufo Gest fait

valoir que ses lots sont équipés de compteurs individuels d'eau branchés sur un réseau privatif et conteste devoir participer aux charges d'eau de la copropriété ; que ces moyens ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation, étant ajouté que la société Ufo Gest ne justifie pas avoir été autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires à installer des compteurs individuels ni même divisionnaires sur ses lots et doit, par conséquent, contribuer à proportion de ses tantièmes aux charges de consommation d'eau de l'immeuble ; que sur les charges d'électricité ; que de même, la société Ufo Gest ne démontre pas que les parties communes auxquelles ses lots ont accès ne disposeraient d'éclairage électrique commun ; que d'une manière générale, il apparaît que les lots 45, 46, 47, 48, 50, 15 et 18 de la société Ufo Gest sont reliés au bâtiment A par une porte qui donne accès au couloir et à l'escalier menant aux caves et qu'il importe peu que, pour des raisons de convenance personnelle, elle ait équipé ses lots de compteurs individuels ou divisionnaires ou se serve de containers privatifs, alors qu'elle doit contribuer aux charges entraînées par les services communs d'eau, électricité et de ramassage des ordures ménagères en fonction de l'utilité objective que présentent ces services pour ses lots, n'établissant pas qu'elle serait dans l'impossibilité concrète d'en user ; qu'à toutes fins, il sera rappelé qu'une éventuelle modification des quote-parts de charges générales ne pourrait emporter restitution de charges payées dans le passé en fonction des grilles de charges du règlement de copropriété, de sorte que la société Ufo Gest ne saurait opposer compensation à ce titre à la demande de paiement du syndicat ; que sur le montant des charges dues les documents produits aux débats par le syndicat, soit les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires tenus depuis l'année 1990 ayant approuvé les comptes des exercices précédents et voté les budgets prévisionnels de l'exercice à venir, les appels de fonds et travaux, les relevés individuels du copropriétaire débiteur établissent que la société Ufo Gest est débitrice des sommes visées au jugement, incluant celles dues par la société AM Immo, auxquelles il y a lieu d'ajouter celles de 5.167,47 € et de 4.246,75 €, échues depuis le jugement et celles correspondant aux appels de fonds du 4ème trimestre 2011 et du 1 er trimestre 2012, soit 1.346,41 € et 1.075,65 € ; qu'il sera observé pour le surplus que la société Ufo Gest ne peut contester l'exigibilité de sommes qui ont fait l'objet de titres exécutoires, tels l'ordonnance de référé du 26 décembre 2008 et le règlement définitif du 25 septembre 2009 ; qu'en ce qui concerne la demande de fixation au passif de la créance du syndicat, il convient, en vertu de la règle « titre sur titre ne vaut », d'exclure de cette fixation les sommes pour lesquelles le syndicat dispose déjà d'un titre exécutoire de paiement, soit - la somme de 2.280,16 € correspondant à l'ordonnance de référé du 26 décembre 2008, - la somme de 12.496,59 € qui lui a été accordée à l'issue de l'ordre judiciaire (règlement définitif) du 25 septembre 2009, - la somme de 1.949,64 € correspondant aux dépens de l'ordre judiciaire dus à M° G... ;

- qu'en conséquence, la Cour confirmera le jugement dont appel, et, y ajoutant, ordonnera l'inscription au passif du redressement judiciaire de la société Ufo Gest les sommes suivantes :

- solde des causes exécutoires du jugement du 16 octobre 2008 : 1.971,22 €,
 - nouvelles charges : 5.167,47 €,
 - charges dues pendant la liquidation judiciaire : 4.246,75 €,
 - appel de fonds du 4ème trimestre 2011 : 1.346,41 €,
 - appel de fonds du 1 er trimestre 2012 : 1.075,65 €,
- soit, total : 13.807,50 € ;

qu'en équité, la société Ufo Gest, la SCP W... B... et la SELARL EMJ ès qualités seront condamnées in solidum à régler au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens d'appel ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la Société SERGIM INVEST, bien que régulièrement assignée, n'a pas constitué avocat ; qu'il sera donc statué par jugement réputé contradictoire ; que le Syndicat des copropriétaires [...] demande que soient écartées des débats les pièces adverses (R..., AM IMMO) n°1 à 6 visées par le bordereau 3 daté du 2 décembre 2004 et les pièces n°1 à 8 du bordereau 5 daté du 12 octobre 2006 au motif que ces pièces ne lui auraient pas été effectivement communiquées ; que M. R... ès qualités ne formule aucune observation de ce chef ; qu'il n'est pas justifié que les dites pièces, visées dans les bordereaux, ont fait l'objet d'une communication effective en vue d'être débattues contradictoirement ; qu'en conséquence, que seront écartées des débats les pièces mentionnées par M. R... ès qualités dans son bordereau de communication 3 du 2 décembre 2004 numérotées 1 à 6 ainsi que celles numérotées 1 à 8 de son bordereau 5 daté du 12 octobre 2006 ; que la Société UFO GEST soutient qu'à défaut de mandat donné au Conseil du Syndicat des copropriétaires, l'ensemble des conclusions prises par celui-ci devrait être déclaré nul et de nul effet ; que la

Société UFO GEST n'indique pas le fondement juridique de sa prétention de ce chef ; qu'en conséquence, que la Société UFO GEST sera déboutée de cette demande ; que, par application de l'article 131-1 du Code de procédure civile, le juge, saisi d'un litige, peut, après avoir recueilli l'accord des parties, désigner une tierce personne afin d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose ; qu'il ressort de ce texte que le juge ne peut ordonner une médiation que si les parties ont manifesté leur accord sur cette mesure ; qu'en l'espèce, qu'une telle mesure ne peut être ordonnée, faute d'accord des parties sur ladite mesure ; qu'en conséquence, que la Société UFO GEST sera déboutée de sa demande de ce chef ; que le Syndicat des copropriétaires demande que M. R... ès qualités soit déclaré irrecevable pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans ses demandes relatives à la production de pièces, à la répartition des frais de poursuites et de la procédure ; qu'il ressort des éléments de la procédure que le Syndicat des copropriétaires a assigné tout à la fois la Société AM IMMO et M. R... pris en sa qualité de liquidateur amiable de ladite Société AM IMMO, de telle sorte que la Société AM IMMO est représentée deux fois à la procédure, avec deux Conseils différents ; que, par le fait du Syndicat des copropriétaires, une même entité juridique, la Société AM IMMO, se trouve ainsi être à la procédure comme s'il s'agissait de deux personnalités distinctes ; que M. R... n'a conclu que par dernières conclusions du 12 octobre 2006 et que, par la suite, l'essentiel de ses prétentions est repris par la Société AM IIVIMO dans ses conclusions du 19 juin 2008 ; que la question de la recevabilité de ses demandes s'avère donc sans objet ; que la Société AM IMMO soutient que le Syndicat des copropriétaires serait irrecevable aux motifs que le Syndic n'aurait pas été habilité à cette fin et que le délai de prescription de 5 ans en matière de charges serait acquis à la Société AM IMMO ; que, par application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le Syndic ne peut agir en justice au nom du Syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, cette autorisation n'étant cependant pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance ; qu'il résulte de cette disposition que les actions en recouvrement de charges ne nécessitent pas que le Syndic soit habilité à cette fin par l'assemblée générale ; que l'action du Syndicat des copropriétaires a pour objet le recouvrement de charges de copropriété et une demande tendant à voir supprimer, sous astreinte, un conduit de cheminée qui risque de s'effondrer ; que le Syndicat des copropriétaires sera déclaré recevable, de ce chef, dans son action en recouvrement de charges, une habilitation du Syndic n'étant pas nécessaire ; qu'en revanche, que le Syndicat ne justifie pas d'une habilitation donnée à son Syndic pour agir en suppression d'un conduit de cheminée ; qu'il sera donc déclaré irrecevable de ce chef ; que par application de l'article 42 alinéa ter de la loi du 10 juillet 1965, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat des copropriétaires, se prescrivent par un délai de dix ans ; que les actions en recouvrement de charges relèvent de cette disposition et se prescrivent donc par un délai de dix ans ; qu'en l'espèce, que l'assignation a été délivrée par exploits des 14 janvier, 31 janvier et 1er février 2002 ; que le Syndicat des copropriétaires réclame des charges à compter de l'année 1991 alors que celles-ci sont prescrites, seules les charges dues à compter de janvier 1992 pouvant être prises en considération ; qu'en conséquence, que le Syndicat des copropriétaires sera déclaré irrecevable dans sa demande de paiement de charges pour l'année 1991 ; que la Société AM IMMO soutient que le Syndicat des copropriétaires serait irrecevable dans sa demande en recouvrement de charges au motif qu'il ne démontrerait pas que les assemblées générales approuvant les compte ont été régulièrement convoquées en conformité à l'article 11 du décret et notifiées en conformité à l'article 42 de la loi permettant de faire courir le délai de contestation ; que la Société UFO GEST demande que soit constatée la nullité des assemblées générales des 12 septembre 2003 et 5 juillet 2002, en tant que de besoin les annuler, conformément aux dispositions des articles 9 et 13 du décret de 1967 et 23 de la loi du 10 juillet 1965, pour défaut de convocation des associés de la Société UFO GEST ; que le Syndicat des copropriétaires s'oppose à ces prétentions ; que, par application de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, 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 le délai de deux mois à compter de leur notification ; que, par application de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée ; que le Syndicat des copropriétaires verse aux débats les procès-verbaux régulièrement notifiés des assemblées générales approuvant les comptes pour la période concernée, les accusés de réception des notifications faites aux sociétés défenderesses portant la mention « rar non réclamé - retour à l'envoyeur » ; que le Syndicat des copropriétaires verse également aux débats les attestations de non recours des dites assemblées générales ; que dans ces conditions, alors que les dites assemblées générales sont définitives, que la Société AM IMMO ne peut aujourd'hui valablement demander au Syndicat des copropriétaires de justifier de la régularité des convocations à ces assemblées générales, ne les ayant pas contesté dans le délai de deux mois de la notification des procès-verbaux des dites assemblées générales, lesquels procès-verbaux lui ont été régulièrement notifiés ; que le délai de deux mois commençant à courir le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée, il est indifférent que la Société AM IMMO ne soit pas allée à la poste retirer les

recommandés, la déchéance prévue par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 s'appliquant également dans cette situation ; que pour ce qui concerne la Société UFO GEST, que l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 dont elle invoque les dispositions, ne s'applique que pour les sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ce qui n'est manifestement pas son cas ; que dans ces conditions, que sa demande en annulation des assemblées générales des 12 septembre 2003 et 5 juillet 2002 pour défaut de convocation des associés sera rejetée ; qu'en conséquence, que les Sociétés AM IMMO et UFO GEST seront déboutées de leurs demandes ; que le Syndicat des copropriétaires expose que la Société AM IMMO a acquis les lots 1, 2, 10, 11, 15, 18, 45, 46, 47, 48 et 50 de l'état descriptif de division suivant acte notarié du 1er octobre 1990 ; que la Société AM IMMO ayant fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière sur ces lots, la Société SERGIM INVEST a été déclarée adjudicataire par jugement du 1er juillet 1993 ; que cette société n'ayant pas réglé le prix d'adjudication, un revendu des biens a eu lieu sur folle enchère le 15 décembre 1994, la Société C2B ayant été déclarée adjudicataire ; que cette société n'ayant, de même, pas réglé le prix de l'adjudication, une nouvelle revendu des biens a eu lieu sur folle enchère le 26 octobre 1995, la société UFO GEST ayant été déclarée adjudicataire et, quoique cette société n'ait jamais payé son prix d'adjudication, aucune procédure de folle enchère n'aurait été à ce jour poursuivie à son encontre ; que la Société AM IMMO serait tenue pour les charges dues avant le 1er juillet 1993 ; que la Société AM IMMO et la Société SERGIM INVEST seraient tenues solidairement pour la période du 1er juillet 1993 au 15 décembre 1994 ; que la Société AM IMMO et la Société C2B seraient tenues solidairement pour la période du 15 décembre 1994 au 26 octobre 1995 et que la Société UFO GEST serait tenue pour la période postérieure au 26 octobre 1995 ; que la Société AM IMMO et la Société UFO GEST contestent les charges qui leur sont réclamées au motif que la répartition concernant le bâtiment A serait faite sur la base de 912/912èmes alors que le nombre de tantièmes concernant ce bâtiment serait de 902 tantièmes, les charges n'étant donc pas réparties conformément au règlement de copropriété dans ses pages 40, 41 et 42 ; qu'en outre, il leur serait imputé des charges d'eau alors que la Société AM IMMO avait un compteur individuel ; que, par application 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 ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, le règlement de copropriété fixant la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; que la personne qui est tenue au paiement des charges est celle qui est copropriétaire au moment où celles-ci deviennent liquides et exigibles ; qu'en l'espèce, qu'il ressort des pièces versées aux débats que, depuis 1992, les lots litigieux sont occupés par la Société SARO qui exploite dans les lieux un restaurant et qu'il n'est pas établi que la Société SERGIM INVEST ait perçu des loyers à ce titre entre le 1er juillet 1993 et le 15 décembre 1994 ; quant à la Société C2B, elle n'est pas dans la cause ; que les deux adjudications sur folle enchère ayant eu pour effet d'anéantir les ventes successives à la Société SERGIM INVEST et à la Société C2B et de remettre les choses en l'état où elles étaient auparavant, la Société AM IMMO est tenue au paiement des charges jusqu'au 26 octobre 1995, et la Société UFO GEST de celles postérieures à cette date ; que la Société SERGIM INVEST sera donc mise hors de cause ; que le règlement de copropriété, établi le 26 février 1959 et modifié le 19 juin 1990, stipule des charges communes générales à tous les copropriétaires et des charges communes spéciales par bâtiment ; que les charges communes générales sont réparties en 1.010èmes (tableau p. 5 à 7 du modificatif) et les charges communes spéciales en 912èmes (tableau p. 20 et 21 du modificatif) ; qu'il s'en déduit que les charges ont été valablement réparties en 912 tantièmes sur le bâtiment A et que les sociétés défenderesses seront déboutées de leur contestation de ce chef ; que le règlement de copropriété (p. 32 du règlement initial) stipule, pour la consommation d'eau, que si des réclamations se produisent, l'attributaire du lot 47 sera tenu de faire poser à ses frais un compteur divisionnaire ; que les défendeurs versent aux débats une attestation de l'architecte Q..., en date du 15 novembre 2004, ainsi rédigée : «... après m'être rendu sur place au [...] à la demande de la Société UFO GEST et avoir constaté dans l'alcôve de la cave la présence de deux compteurs d'eaux conformes à ceux enregistrés auprès de la Société EAU et FORCE.... un compteur, posé avant 1988, est actuellement affecté à la Société SARO exploitante du restaurant occupante des lieux. Ce compteur dessert exclusivement les lots de copropriété n°1, 2, 10, 11, 15, 45, 46, 47 et 50.... Un deuxième compteur... dessert exclusivement le reste des lots de copropriété.... » ; qu'une facture à payer adressée par La Parisienne des Eaux à la Société SARO, en date du 7 avril 2005, d'un montant de 527,69 euros ; un procès-verbal d'huissier en date du 25 mai 2005 constatant la présence de deux compteurs d'eau ; que le Syndicat verse aux débats un procès-verbal d'huissier, en date du 11 octobre 2007, constatant qu'il n'existe dans l'immeuble qu'un seul compteur général ; qu'il résulte de ce qui précède que le règlement de copropriété envisage, en cas de réclamations avec le lot 47 la pose d'un compteur d'eau divisionnaire et non pas la pose d'un compteur d'eau individuel, le compteur divisionnaire permettant de connaître la consommation du lot concerné sans changer le débiteur à l'égard de la compagnie des eaux, en l'espèce le Syndicat des copropriétaires, tandis que le compteur individuel implique un contrat passé directement par le copropriétaire concerné avec la compagnie des eaux et une facturation

individuelle ; qu'en l'espèce, que cette clause du règlement de copropriété ne trouve pas à s'appliquer dans la mesure où les sociétés défenderesses invoquent l'existence d'un compteur individuel et non d'un compteur divisionnaire et qu'elles n'établissent pas que des réclamations aient pu les amener à faire poser ledit compteur individuel en accord avec le Syndicat des copropriétaires ; qu' en outre, que si les sociétés défenderesses produisent une facture d'eau d'avril 2005, adressée à la Société SARO, occupante des lieux, elles ne justifient pas que cette facture ait été effectivement payée ; qu'elles ne produisent aucune autre facture d'eau afférente à ce compteur individuel ; qu'enfin, quand bien même un compteur individuel existerait ou aurait existé un temps, que ledit compteur individuel ne peut avoir d'effet sur la comptabilisation des charges d'eau et leur répartition que dans la mesure où le Syndicat des copropriétaire en est informé par une notification régulière faite au syndic ; ce qui n'est pas justifié en l'espèce ; qu'en conséquence, que les sociétés défenderesses seront déboutées de leur contestation de ce chef ; qu'au vu des pièces versées aux débats, et tenant compte des versements effectués, que la Société AM IMMO est débitrice de la somme de 8.904,02 euros au titre des charges et travaux pour la période du 1er janvier 1992 au 26 octobre 1995, à laquelle elle sera condamnée avec intérêt au taux légal à compter de l'assignation ; que pour ce qui concerne la Société UFO GEST, que le Syndicat des copropriétaires expose qu'elle a réglé les charges dont elle était redevable pour la période du 26 octobre 1995 jusqu'au 10 avril 2002 ; qu'elle n'a réglé qu'irrégulièrement ses charges pour les trimestres suivants et qu'elle a cessé tout règlement depuis l'année 2003 ; qu'elle resterait devoir la somme de 23.285,11 euros arrêtée au 1er avril 2008 ; qu'il ressort des éléments versés aux débats que la Société UFO GEST est débitrice de la somme de 21.617,06 euros au titre des charges arrêtées au 1er avril 2008 ; que la Société UFO GEST sera donc condamnée à payer cette somme au Syndicat des copropriétaires avec intérêt au taux légal à compter de la signification du présent jugement ; que la capitalisation sera ordonnée dans les conditions de l'article 1154 du Code civil ; que M. N... a été Syndic de la copropriété de 1990 à septembre 2005 ; qu'il a été appelé dans la cause à titre personnel par la Société UFO GEST mais qu'aucun grief n'est formulé à son encontre ; qu'en conséquence, que M. N... sera mis hors de cause ; que la Société UFO GEST demande que soit ordonnée la mainlevée de l'inscription hypothécaire renouvelée le 10 mai 2006 ; que la mainlevée de l'inscription ressort du Juge des Ordres qui est en charge de la procédure d'ordre et non du tribunal de céans ; qu'en conséquence, que la Société UFO GEST sera déboutée de ce chef de demande ; que le Syndicat des copropriétaires justifie des tracasseries qu'il a dû subir du fait des défenderesses et des frais qu'il a engagés pour le recouvrement de sa créance ; qu'il lui sera alloué de ce chef la somme de 4.000 euros de dommages-intérêts ; qu'en conséquence, que les sociétés AM IMMO et UFO GEST seront condamnées in solidum à lui payer la somme de 4.000 euros à titre de dommages intérêts ; que les sociétés défenderesses n'étant pas déclarées fondées dans leurs prétentions, elles ne peuvent bénéficier de la dispense prévue par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'elles seront donc déboutées du chef de cette demande ; qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du Syndicat des copropriétaires et de M. N... leurs frais irrépétibles ; que les sociétés défenderesses seront condamnés in solidum à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que la Société UFO GEST sera condamnée à payer à M. N... la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser aux autres parties la charge de leurs frais irrépétibles ; que l'exécution provisoire sera ordonnée pour la bonne gestion du Syndicat des copropriétaires ; que la Société AM IMMO et la Société UFO GEST seront condamnées in solidum aux dépens ;

1°) ALORS QU'en confirmant le jugement, en ce qu'il a condamné la société UFO GEST à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 21.617,06 € au titre des charges arrêtées au 1er avril 2008, outre intérêts légaux, et la somme de 4000 € in solidum avec la société AM IMMO à titre de dommages-intérêts, en l'état de constatations desquelles il ressort que la société UFO GEST a été placée en redressement judiciaire, sans vérifier que le Syndicat des copropriétaires avait régulièrement déclaré sa créance à la procédure collective et alors que la reprise de l'instance après l'interruption due à l'ouverture de la procédure de sauvegarde ne peut tendre qu'à la constatation de la créance et à la fixation de son montant, la cour d'appel a violé les article L. 621-21 et L. 622-22 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE dans ses dernières conclusions d'appel, la société UFO GEST, le commissaire à l'exécution du plan et le mandataire judiciaire faisaient valoir que « si les taxes [d'ordures] du bâtiment A sont déclarées communes, il serait bon de dire et juger que celles du bâtiment B le sont également, afin d'en réintégrer le montant dans les appels à venir, afin d'éviter toute polémique ultérieure » ; elle précisait d'ailleurs « qu'un accord en ce sens fut conclu entre les copropriétaires lors de l'AG de 2006, accord qui fut oublié sous l'égide de la société UCI », ajoutant que « soit les charges [d'ordures] sont mutualisées entre tous les occupants (donc A et B), soit elles ne le sont pas (A ou B). On ne peut admettre un système à sens unique où le B contribue aux charges du A et jamais l'inverse » ; qu'en retenant néanmoins,

au titre des charges de copropriété relatives aux ordures ménagères, que « la société Ufo Gest soutient qu'elle n'est pas redevable de ces charges dès lors que ses lots à usage de restaurant usent de containers à ordures spécifiques : toutefois, elle est également propriétaire de caves, d'une pièce d'habitation au 1er étage de l'immeuble et de diverses dépendances, dont une remise, et ne démontre pas qu'elle n'aurait pas l'utilité du service commun d'enlèvement des poubelles ni même ne justifie de l'existence des containers allégués », sans répondre aux conclusions précitées, qui se prévalaient d'une baisse des charges relatives aux ordures ménagères de la société UFO GEST à raison d'un partage avec les autres copropriétaires, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le juge doit se prononcer sur tous les éléments de preuve qui lui ont régulièrement été soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans examiner le rapport d'expertise de M. F..., régulièrement produit aux débats et invoqué, duquel il ressortait qu'au 15 février 2011, au regard des charges de copropriétés appelées et réglées, la société UFO GEST était créditrice du Syndicat des copropriétaires à hauteur de la somme de 1.204,01 €, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...]

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, après avoir condamné la société Am Immo à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8 904,02 euros au titre de la période du 1er janvier 1992 au 26 octobre 1995, condamné la société Ufo Gest à lui payer la somme de 21 617,06 euros au titre des charges arrêtées au 1er avril 2008 et condamné in solidum les sociétés Am Immo et Ufo Gest à lui payer la somme de 4 000 euros à titre de dommages-intérêts, fixé la créance du syndicat des copropriétaires au passif de la procédure collective ouverte à l'égard de la société Ufo Gest à la somme de 13 807,50 euros seulement, et d'avoir dit que pour le surplus, le syndicat disposait de titres exécutoires ;

AUX MOTIFS QUE les documents produits aux débats par le syndicat des copropriétaires établissent que la société Ufo Gest est débitrice des sommes visées au jugement auxquelles il y a lieu d'ajouter celles de 5.167,47 € et de 4.246,75 €, échues depuis le jugement et celles correspondant aux appels de fonds du 4ème trimestre 2011 et du 1er trimestre 2012, soit 1.346,41 € et 1.075,65 € ; que la société Ufo Gest ne peut contester l'exigibilité de sommes qui ont fait l'objet de titres exécutoires, tels l'ordonnance de référé du 26 décembre 2008 et le règlement définitif du 25 septembre 2009 ; qu'en ce qui concerne la demande de fixation au passif de la créance du syndicat, il convient, en vertu de la règle « titre sur titre ne vaut », d'exclure de cette fixation les sommes pour lesquelles le syndicat dispose déjà d'un titre exécutoire de paiement, soit : la somme de 2.280,16 € correspondant à l'ordonnance de référé du 26 décembre 2008, la somme de 12.496,59 € qui lui a été accordée à l'issue de l'ordre judiciaire du 25 septembre 2009, et la somme de 1.949,64 € correspondant aux dépens de l'ordre judiciaire dus à Me G... ; qu'en conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement dont appel, et, y ajoutant, d'ordonner l'inscription au passif du redressement judiciaire de la société Ufo Gest les sommes suivantes : solde des causes du jugement du 16 octobre 2008 : 1.971,22 €, nouvelles charges : 5.167,47 €, charges dues pendant la liquidation judiciaire : 4.246,75 €, appel de fonds du 4ème trimestre 2011 : 1.346,41 € et du 1er trimestre 2012 : 1.075,65 €, soit un total de 13.807,50 € ;

ALORS QU'aucune disposition légale ne fait obstacle à ce qu'un créancier dispose de deux titres exécutoires pour la même créance ; qu'en refusant d'inscrire au passif du redressement judiciaire de la société Ufo Gest les sommes de 2.280,16 euros au titre de l'ordonnance de référé du 26 décembre 2008, 1.949,64 euros correspondant aux dépens de l'ordre judiciaire et 12.496,59 euros afférente à l'ordre judiciaire du 25 septembre 2009, motif pris de ce que le syndicat disposait déjà de titres exécutoires de paiement, la cour d'appel a violé les articles L. 111-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris g2
28 octobre 2015 (n°08/22496)

Textes appliqués

Article 16 du code de procédure civile.

Articles L. 622-21 et L. 622-22 du code de commerce.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-10-2019
- Cour d'appel de Paris G2 28-10-2015