

28 octobre 2015
Cour d'appel de Paris
RG n° 08/22496

Pôle 4 - Chambre 2

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 28 OCTOBRE 2015

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 08/22496

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Octobre 2008 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 03/15637

APPELANTS

SARL AM IMMO, RCS PONTOISE B 379 435 886, agissant en la personne de son gérant Monsieur [H] [], ayant son siège social

[Adresse 1]

[Adresse 2]

SARL UFO GEST UNION FONCIERE DE GESTION, RCS PARIS B 422 836 270, agissant en la personne de son gérant, ayant son siège social

[Adresse 3]

[Adresse 4]

Monsieur [] [H], né le [Date naissance 1] à [Localité 1] (ALGERIE)

[Adresse 5]

[Adresse 6]

Représentés et assistés par Me Serge DIEBOLT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1875

INTIMES

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4], représenté par son syndic la société U.C.I. UNION COMMERCIALE IMMOBILIERE, SIRET 542 064 282 00024, prise en la personne de son représentant légal, ayant son siège social

[Adresse 7]

[Adresse 4]

Représenté par Me Bruno REGNIER de la SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0050

Assisté de Me Hugues MAISON, avocat au barreau de PARIS, toque : A0600

SARL SERGIM INVEST, prise en la personne de son représentant Monsieur [X]

[Adresse 8]

[Adresse 4]

Défaillante

Assignée devant la Cour d'appel de PARIS par procès-verbal de recherches infructueuses, conformément à l'article 659 du code de procédure civile

Monsieur [Y] []

[Adresse 9]

[Adresse 4]

Défaillant

Assigné devant la Cour d'appel de PARIS par procès-verbal de recherches infructueuses, conformément à l'article 659 du code de procédure civile

PARTIES INTERVENANTES

SCP CHAUAUX LAVOIR ès qualités d'administrateur judiciaire au redressement judiciaire de la société UFO GEST, SIRET 523 521 763 00020, ayant son siège social

[Adresse 10]

[Adresse 4]

SELARL [U] prise en la personne de Maître [D] ès qualités de mandataire de la société UFO GEST, ayant son siège social

[Adresse 11]

[Adresse 4]

Représentées et assistés par Me Serge DIEBOLT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1875

Société UCI SAS, SIRET 542 064 282 00024, ayant son siège social

[Adresse 7]

[Adresse 4]

Représentée par Me Linda HALIMI-BENSOUSSAN, avocat au barreau de PARIS, toque : A0427

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 17 Juin 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Dominique DOS REIS, Président de chambre, et Madame Claudine ROYER, Conseiller.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de : Madame Dominique DOS REIS, Président de chambre

Madame Claudine ROYER, Conseiller

Madame Christine BARBEROT, Conseiller désigné par ordonnance de Monsieur le Premier président de la Cour d'appel de PARIS en date du 19 décembre 2014 en vertu de l'article R 312-3 du Code de l'organisation judiciaire pour compléter la chambre

Greffier lors des débats : Madame Emilie POMPON

ARRÊT :

- de défaut

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Dominique DOS REIS, Président et par Madame Stéphanie JACQUET, Greffier présent lors du prononcé.

Un litige oppose depuis le 31 janvier 2002 le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4] aux sociétés Sergim Invest, Union Foncière de Gestion (dite Ufo Gest), Am Immo et à M. [H] (ce dernier pris en sa qualité de liquidateur amiable de la société Am Immo) relativement au paiement des charges de copropriété.

Au cours de cette procédure, la société Ufo Gest a fait assigner M. [J] (ancien syndic) à titre personnel et le syndicat des copropriétaires sus-désigné en annulation de deux assemblées générales des 12 septembre 2003 et 5 juillet 2002.

Ces procédures ont fait l'objet d'une jonction le 24 mars 2005.

Par jugement du 16 octobre 2008, le Tribunal de grande instance de Paris (8ème chambre) a :

- écarté des débats les pièces mentionnées par M. [H] 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 daté du 12 octobre 2006
- mis hors de cause la société Sergim Invest et M. [J],
- déclaré le syndicat des copropriétaires recevable dans son action en recouvrement de charges et irrecevable pour agir en suppression d'un conduit de cheminée,
- déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable dans sa demande en paiement de charges pour l'année 1991,
- condamné la société Am Immo à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8904,02 € au titre des charges et travaux pour la période du 1er janvier 1992 au 26 octobre 1995 se décomposant comme suit :
 - * année 1992 : 1624,50 €
 - * année 1993 : 1782,43 €
 - * année 1994 : 2504,43 €
 - * année 1995 : 2992,66 €
- dit que cette somme de 8904,02 € était assortie des intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- condamné la société Union Foncière de Gestion (dite Ufo Gest) à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 21 617,06 € au titre des charges et travaux, arrêtés au 1er avril 2008, avec intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement,
- ordonné la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil,

- condamné in solidum la société Am Immo et la société Union Foncière de Gestion à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4000 € à titre de dommages et intérêts et celle de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société Union Foncière de Gestion à payer à Monsieur [J] la somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné in solidum la société Am Immo et la société Union Foncière de Gestion aux dépens, ceux-ci pouvant être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration du 28 novembre 2008, la société Am Immo et la société Ufo Gest Union Foncière de Gestion ont ensemble interjeté appel de ce jugement du 16 octobre 2008, cet appel étant dirigé contre le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] et contre la société Sergim Invest SARL.

Monsieur [J] [H], gérant de la société Am Immo a formé avec les sociétés Am Immo et Ufo Gest Union Foncière de Gestion, une déclaration d'appel complémentaire le 16 décembre 2008, dirigée contre le syndicat des copropriétaires, la société Sergim Invest SARL et Monsieur [Y] [J].

Ces appels ont été joints le 5 février 2009.

Par acte d'huissier du 10 septembre 2013, la société Union Foncière de Gestion, (Ufo Gest), Maître [N] [Q], administrateur judiciaire de la société Ufo Gest, et Maître [M] [D], mandataire judiciaire de la société Ufo Gest, ont assigné à titre personnel en intervention forcée devant la Cour, la société UCI SAS, syndic de la copropriété, afin de lui voir déclarer opposables tous manquements commis par elle dans l'exercice de son mandat de gestion, la voir intimer à opérer la rectification comptable de l'état des charges des sociétés Ufo Gest, Am Immo et de leurs prédécesseurs, lui voir imputer toutes responsabilités en tant que de besoin tant vis-vis des requérants que du syndicat des copropriétaires.

Par conclusions signifiées le 31 janvier 2014, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 12] a soulevé devant le conseiller de la mise en état la nullité des appels régularisés par la société Am Immo et M. [H].

Par conclusions d'incident du 4 mars 2014, la société Am Immo, la société UFO-GEST et Monsieur [H], mais aussi la SCP [N]-[Q] et la SELARL [U], parties intervenantes volontaires en appel en qualités de commissaire à l'exécution du plan de la société Ufo Gest et de mandataire de la même société Ufo Gest, ont demandé au conseiller de la mise en état de faire injonction à la société UCI (syndic de la copropriété) de corriger tous ses appels de fonds à l'égard de la société Ufo Gest pour les conformer aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, sous astreinte de 1000 € par jour de retard à compter de

l'ordonnance sollicitée, et de se réserver la faculté de liquider l'astreinte.

Par conclusions d'incident du 29 avril 2014, la société UCI a demandé au conseiller de la mise en état de dire irrecevable l'appel dirigé contre elle, et de déclarer tardif l'appel de Monsieur [H].

Par ordonnance du 14 mai 2014 complétée le 21 mai 2014, le conseiller de la mise en état a :

- dit irrecevables les appels de la société Am Immo et de M. [H], ainsi que l'intervention volontaire de ce dernier,

- dit irrecevable l'appel dirigé contre la société UCI.

Le déféré élevé contre cette ordonnance a été rejeté par arrêt de cette Cour du 19 novembre 2014.

En cet état, la société Ufo Gest, la SCP [N] [Q] et la SELARL [U], en leur qualités respectives de commissaire à l'exécution du plan et de mandataire judiciaire de la société Ufo Gest prient la Cour, par dernières conclusions signifiées le 8 octobre 2013, de :

' au visa des articles 10, 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, 1382 et 1992 du code civil, L. 622-24 du code de commerce,

- donner acte à la SCP [N]-[Q] de son intervention volontaire en sa qualité d'administrateur provisoire judiciaire de la société Ufo Gest,

- réformer le jugement dont appel, sauf en ce qu'il a dit prescrite la demande de paiement de charges antérieures à 1992,

- sur le principe des charges d'eau, dire qu'en raison de la pose d'un compteur individuel et ancien desservant ses seuls lots, dont les syndics successifs sont tenus de s'enquérir de l'existence auprès de leurs prédécesseurs, notamment à défaut de carnet d'entretien de l'immeuble, elle ne sera tenue de contribuer de contribuer aux charges correspondant à l'eau froide sanitaire du bâtiment A qu'à concurrence du relevé du compteur divisionnaire du lot n° 18, seul desservi par le compteur du bâtiment A,

- en conséquence, condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 9.864 € correspondant au trop-perçu sur les charges d'eau depuis le 1er janvier 1992, sauf à parfaire au jour du présent arrêt,

- dire que le décompte du syndicat doit être rectifié pour tenir compte de la consommation réelle du lot N° 18 depuis 2005, qui est établie à ce jour à 0,069 m3,

- sur les dépenses dites « d'entretien du bâtiment A », dire que les charges correspondant au nettoyage des escaliers et corridors de ce bâtiment ainsi que les charges correspondant au déplacement des conteneurs d'ordures ménagères dudit bâtiment constituent des charges de services affectées aux seuls lots qui en bénéficient,

- dire qu'en raison de la spécialisation ancienne opérée par le syndicat entre les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et celles affectées aux activités de restauration, la société Ufo Gest n'aura pas à contribuer aux taxes ménagères à moins que le syndicat ne contribue réciproquement aux charges de restauration,

- en conséquence, condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 11.526 € à titre de trop-perçu correspondant aux charges de nettoyage des corridors et de transport des conteneurs de poubelles depuis le 1er janvier 1992, sauf à parfaire et compenser au jour du présent arrêt,

- au besoin, dire qu'il appartient au syndicat de réintégrer en charges communes les taxes acquittées par ses lots depuis 1992 au jour du présent arrêt et ce, en créditant son compte copropriétaire,

- condamner M. [J] et la société UCI à présenter des comptes conformes à ces prescriptions, en extrayant les charges d'entretien afférentes à ses lots (excepté le lot n° 18) pour le bâtiment A, ainsi que les consommations d'eau de ce même bâtiment,

- condamner in solidum la société UCI et le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 59.836 € sauf à parfaire à titre de répétition des charges trop versées au regard aux budgets votés en assemblée générale, et à titre de dommages-intérêts en tant que de besoin,

- condamner in solidum la société UCI et le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 20.000 € (sauf à parfaire au jour de l'exécution du plan de redressement) à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive,

- sur la responsabilité des syndics :

* dire que le syndic [J] s'est rendu coupable de faute de gestion par méconnaissance volontaire des spécificités de l'immeuble, des dispositions légales afférentes aux charges, du règlement de copropriété ainsi que de différences d'encaissement et de dissimulations comptables, et le condamner au paiement de la somme de 2.258,69 € à titre de dommages-intérêts correspondant au surcoût de charges et frais de procédure,

* dire que la société UCI s'est rendue coupable de faute de gestion par méconnaissance volontaire des spécificités de l'immeuble, des dispositions légales afférentes aux charges, ainsi que de différends d'encaissement et de dissimulations comptables, présentation de comptes falsifiés et escroquerie au jugement, en conséquence, la condamner au paiement des sommes de 100.000 € de dommages-intérêts correspondant à sa perte d'exploitation et de 15.067,57 € pour man'uvres judiciaires déloyales et escroquerie au jugement pour la période du 16 octobre 2008 au 16 octobre 2013 ; la condamner encore au paiement de la somme de 11.974,81 € à titre de dommages-intérêts correspondant au surcoût de charges et frais de procédure,

- en tant que de besoin, condamner qui mieux le devra à lui payer la somme de 50.000 € de dommages-intérêts pour escroquerie au jugement et perte d'exploitation commerciale,
- en tant que de besoin et en l'état des comptes présentés par le syndicat, constater que le syndicat réclame le paiement de charges pour des comptes dont il ne prouve pas qu'ils sont tous approuvés, que la créance du syndicat n'est ni liquide ni exigible et qu'elle a été plusieurs fois réglée, en conséquence, le débouter de ses demandes en paiement et rejeter totalement sa déclaration de créance,
- en tant que de besoin, ordonner aux frais avancés de la société UCI une expertise judiciaire sur les comptes de celle-ci au titre de la gestion de l'immeuble, afin de faire les comptes entre les parties,
- en toute hypothèse, dire que le syndicat devra lui rembourser tout trop-perçu,
- dire que M. [J] et la société UCI se sont rendus fautifs, dans l'exercice de leur gestion, et ont manqué à leur devoir d'information et de conseil ainsi que de tenue d'un carnet d'entretien, les condamner, en conséquence, à la relever et garantir de toutes condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle à concurrence de sa quote-part dans les tantièmes généraux de l'immeuble,
- dire qu'en vertu des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, elle sera dispensée de toute participation aux frais de procédure de première instance et d'appel, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,
- condamner qui mieux le devra à lui verser la somme de 30.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens de première instance et d'appel.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] prie la Cour, par dernières conclusions signifiées le 16 octobre 2012, 26 septembre 2013, 8 octobre 2013, de :

- constater la tardiveté et, partant, l'irrecevabilité de l'appel de M. [H],
- constater que la société Am Immo ne justifie pas de sa qualité pour agir,
- constater que les appelants n'avaient pas sollicité d'expertise en première instance,
- en conséquence, dire la société Am Immo, M. [H] et la société Ufo Gest irrecevables en leur demande d'expertise,
- subsidiairement, les déclarer mal fondés et les en débouter,
- infiniment subsidiairement dire que l'expertise ne pourrait être ordonnée qu'aux frais avancés de la société Ufo Gest et ne se saurait porter que sur la répartition des charges postérieurement au 1er avril 2008,
- en toute hypothèse, dire irrecevable et subsidiairement mal fondée la demande de la société Ufo Gest relative à la répartition des charges du bâtiment A ainsi qu'à un éventuel trop-perçu,
- en débouter la société Ufo Gest,
- en tout état de cause, confirmer le jugement en son principe,

- le dire bien fondé en son assignation en intervention forcée à l'encontre de la Selarl [U] prise en la personne de M° [D] ès qualités,

- fixer sa créance au redressement judiciaire de la société Ufo Gest à la somme de 28.111,83 € détaillée comme suit :

* solde des causes exécutoires du jugement du 16 octobre 2008, sous réserve de la procédure d'appel en cours : 1.971,22 €,

* ordonnance du 26 décembre 2008 : 2.280,16 €,

* dépens, sauf mémoire : 1.949,64 €,

* ordre judiciaire du 25 septembre 2009 : 12.496,59 €,

* 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 €,

- condamner in solidum la société Am Immo, M. [H] et la société Ufo Gest à lui payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens de première instance et d'appel.

La société Sergim Invest, assignée dans les formes de l'article 659 du code de procédure civile, n'a pas constitué avocat. Les dernières conclusions de la société Ufo Gest ne lui ont pas été signifiées par acte extra-judiciaire.

M. [Y] [], assigné dans les formes de l'article 659 du code de procédure civile, n'a pas constitué avocat. Les dernières conclusions de la société Ufo Gest ne lui ont pas été signifiées par acte extra-judiciaire.

CECI ETANT EXPOSE, LA COUR

La société Ufo Gest, la SCP [N] [Q] et la SELARL [U] 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 ; elle conteste devoir régler les charges de consommation d'eau froide, d'enlèvement des poubelles et les charges d'entretien des corridors et escaliers 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 ; enfin, elle conteste les comptes du syndicat et souligne que plusieurs demandes font double emploi ;

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 ; 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 ;

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 :

Exposé du litige

- les appels de la société Am Immo et de M. [H] sont irrecevables,
- l'appel dirigé contre la société UCI est irrecevable,
- l'intervention volontaire de M. [H] est irrecevable,

et que les demandes dirigées contre M. [J] 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. [J] et la sté Sergim Invest ;

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 ;

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 ; 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 ;

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 ;

Sur les charges d'eau froide

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 ;

Moyens

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 ;

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 ;

Sur les charges d'électricité

De même, la société Ufo Gest ne démontre pas que les parties communes auxquelles ses lots ont accès ne disposeraient d'éclairage électrique commun ;

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 privés, alors qu'elle doit contribuer aux charges entraînées par les services communs d'eau, électricité et de ramassage des ordures ménagère 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 ;

A 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 ;

Sur le montant des charges dues

Motivation

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 € ; 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 ;

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^o Maison ;

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 € ;

En équité, la société Ufo Gest, la SCP [N] [Q] et la SELARL [U] ès qualités seront condamnées in solidum à régler au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens d'appel ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et par défaut,

Constate que la Cour n'est pas saisie à l'égard de M. [Y] [J] et de la société Sergim Invest,

Confirme le jugement dont appel,

Y ajoutant, fixe la créance du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à la somme de 13.807,50 €,

Dit que, pour le surplus, le syndicat des copropriétaires dispose de titres exécutoires,

Condamne in solidum la société Ufo Gest, la SCP [N] [Q] et la SELARL [U] ès qualités à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande,

Condamne in solidum la société Ufo Gest, la SCP [N] [Q] et la SELARL [U] ès qualités aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 24 octobre 2019

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 24-10-2019](#)
- [Cour d'appel de Paris G2 28-10-2015](#)