

8 avril 2015

Cour d'appel de Paris

RG n° 12/15711

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 08 AVRIL 2015

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 12/15711

Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Mai 2012 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 11/03127

APPELANTS DANS LE RG 12/15711 ET 14/4339

INTIMES DANS LE RG 12/20130

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] agissant en la personne de son syndic, la SARL JB CONSULTANT, ayant son siège social

[Adresse 2]

[Adresse 2]

SA CABINET DAUCHEZ COPROPRIETES, ayant son siège social

[Adresse 3]

[Localité 1]

représentés par Me Gérard TAIEB, avocat au barreau de PARIS, toque : D0831

assistés de Me Thierry PIERRON de la SELARL CABINET TAIEB - PIERRON, avocat au barreau de PARIS, toque : D0831

INTIMES DANS LE RG 12/15711 ET 14/4339

APPELANTS DANS LE RG 12/20130

Madame [B] [A] épouse [Q] tant en son nom propre qu'ès qualités d'ayants droits de Monsieur [Z] [Q] décédé le [Date décès 1] 2011

[Adresse 1]

[Localité 1]

représentée et assistée par Me Yves PAQUIS, avocat au barreau de PARIS, toque : C0211

Madame [F] [O] [Q], ès qualités d'ayants droits de Monsieur [Z] [Q] décédé le [Date décès 1] 2011

[Adresse 1]

[Adresse 1]

représentée et assistée par Me Yves PAQUIS, avocat au barreau de PARIS, toque : C0211

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2012/052919 du 28/11/2012 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Monsieur [T] [Q] ès qualités d'ayants droits de Monsieur [Z] [Q] décédé le [Date décès 1] 2011

[Adresse 1]

[Localité 1]

représenté et assisté par Me Yves PAQUIS, avocat au barreau de PARIS, toque : C0211

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 11 Février 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, chargée du rapport

Madame Denise JAFFUEL, Conseiller

Madame Claudine ROYER, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Madame Emilie POMPON

ARRÊT :

- contradictoire

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

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

M. et Mme [Q] étaient propriétaires de lots au 3ème étage dans l'immeuble sis [Adresse 1]. Leur fille Mlle [F] [Q] est propriétaire d'un appartement au rez-de-chaussée sur cour dans le même immeuble.

Suivant actes extra-judiciaire des 26 février et 1er mars 2010, M. et Mme [Q] ([Z] [Q] est décédé en cours d'instance, le [Date décès 1] 2011) ont assigné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] et son syndic en exercice, la société Cabinet Dauchez Copropriétés, pour obtenir la communication de divers documents justificatifs et les voir condamner solidairement au paiement d'indemnités réparatrices de la mauvaise gestion du syndicat et du défaut d'entretien de l'immeuble.

Par jugement du 22 mai 2012, le tribunal de grande instance de Paris a :

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à payer aux consorts [Q] la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts,

- dit que cette somme porterait intérêts au taux légal à compter du jugement,

- ordonné la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil,

- condamné le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à communiquer aux consorts [Q] les déclarations de sinistre effectuées auprès des assurances concernant les dégâts des eaux ayant affecté les murs des paliers des 3ème et 4ème étages ainsi que le plafond du hall de l'immeuble, ou, à défaut, à faire faire toutes déclarations de sinistre nécessaires et à tenir diligemment informés les consorts [Q] des démarches entreprises, ce sous astreinte de 50 € par jour de retard à l'expiration d'un délai de deux mois passé la signification du jugement,

- condamné le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à communiquer aux consorts [Q] l'attestation sur les travaux de l'ascenseur Otis sous la même astreinte que ce dessus,

- ordonné l'exécution provisoire,

- rejeté les autres demandes,

- dit que les consorts [Q] seraient dispensés de toute participation aux frais de procédure engagés par le syndicat des copropriétaires,
- dit que chaque partie supporterait la charge des dépens par elle exposés.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] et la société Dauchez Copropriétés ont relevé appel, selon déclaration d'appel du 21 août 2012 du jugement du tribunal de grande instance de Paris du 22 mai 2012.

Les consorts [Q] ont également relevé appel de ce jugement par déclaration d'appel du 31 octobre 2012.

Ces deux appels ont été joints par ordonnance du conseiller de la mise en état.

Sur ces entrefaites, suivant acte extra-judiciaire du 15 février 2013, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] a assigné les consorts [Q] aux fins de les voir condamner solidairement au paiement des sommes de 29.856,88 € assortie des intérêts au taux légal à compter de l'assignation, de 1.000 € de dommages-intérêts et de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Paris a, par ordonnance du 14 janvier 2014, constaté la connexité de cette instance avec celle dont est saisie la Cour et s'est dessaisi à son profit.

En cet état, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] et la société Cabinet Dauchez Copropriétés demandent à la Cour, par dernières conclusions signifiées le 28 janvier 2015, de :

'vu les articles 220 et 1382 du code civil, 10, 10-1 et 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, 35 du décret du 17 mars 1967,

- débouter les consorts [Q] de leur demande de dommages-intérêts,
- débouter les consorts [Q] de leurs demandes de communication des déclarations de sinistre et de l'attestation sur les travaux d'ascenseur de la société Otis,
- condamner solidairement Mme [B] [A] veuve [Q], M. [T] [Q] et Mlle [F] [Q] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 50.307,78 €, sauf à parfaire, au titre des charges de copropriété impayées, avec intérêts au taux légal à compter de la lettre de mise en demeure du 1er février 2012,
- condamner solidairement les mêmes au paiement de la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1153 du code civil,
- condamner solidairement les mêmes au paiement de la somme de 4.000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- les condamner solidairement au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

en sus des entiers dépens,

- confirmer le jugement pour le surplus.

Mme [B] [A] veuve [Q], M. [T] [Q] et Mlle [F] [Q] (les consorts [Q]) prient la Cour, par dernières conclusions signifiées le 3 février 2015, de :

' vu les articles 15, 16, 132 et 906 du code de procédure civile,

- écarter des débats les pièces non communiquées en temps utile et/ ou simultanément aux conclusions du 28 janvier 2015 syndicat des copropriétaires, et ce sur le fondement des articles 15, 16, 132 et 906 du code de procédure civile,

- rejeter la demande reconventionnelle en recouvrement de charges, leur prétendue dette étant fortement contestée et n'étant nullement justifiée tant dans sa nature que dans son quantum,

- en conséquence, débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande reconventionnelle non fondée et irrecevable,

- en toute hypothèse, vu la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée, notamment ses articles 14 et 18, vu les articles 1134 et 1382 du code civil, vu le code des procédures civiles d'exécution, vu la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée, notamment ses articles 10, 10-1, 14 et 18 et 18-2, vu son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, notamment ses articles 33, 33-1 et 33-2, vu les articles 1134, 1289,1291 et 1382 du code civil, vu le code des procédures civiles d'exécution, les dire recevables et bien fondés en leur appel,

- confirmer le jugement en date du 22 mai 2012 en ses dispositions concernant l'indemnisation du préjudice lié à l'absence de réponse aux courriers sur «la gestion de l'ancien syndic et les sommes demandées » et le refus de communiquer les documents destinés à Otis, le caractère non justifié du « solde débiteur - 1.680,46 € » qui est réclamé au titre de la gestion "VASSILIADES" », la remise sous astreinte de 50 € par jour de retard desdits documents, du dossier des sinistres et de l'attestation Otis, la dispense de Mlle [Q] dans la participation aux frais de procédure exposés par le Syndicat de copropriété, la capitalisation des intérêts légaux,

- en revanche, réformer la décision dont appel sur le quantum et le surplus,

statuant à nouveau, y faisant droit :

- condamner solidairement, ou à défaut in solidum, le syndicat des copropriétaires et le Cabinet Dauchez Copropriétés à leur verser la somme de 75.000 € à titre de dommages-intérêts pour leur gestion financière erronée, opaque, leurs réclamations de sommes injustifiées, pour des man'uvres d'intimidation et de stigmatisation ainsi que pour des préjudices moraux et financiers,

- condamner solidairement, ou à défaut in solidum, le syndicat des copropriétaires et la société Dauchez Copropriétés à leur verser la somme de 40.000 € à titre de dommages-intérêts pour préjudices liés aux travaux mal réalisés et inachevés, à la table, à la plante et au pot Riviera enlevés et non remis, à l'attestation Otis non remise, au défaut de respect de la résolution d'assemblée générale sur l'ascenseur et au délai apporté à la résolution des problèmes de cet ascenseur, aux sinistres dégradant l'immeuble et au dossier « Assurances de l'immeuble » mal géré, au défaut de respect et non mises en conformité du règlement de copropriété, au défaut de respect de la décision de l'assemblée générale prévoyant la location de la chambre de bonne absente du règlement de la copropriété,

- les dispenser, compte tenu de l'équité, de toute participation financière dans les condamnations qui seront prononcées à l'encontre du syndicat des copropriétaires,
- les dispenser, compte tenu de l'équité, de toute participation financière dans les appels de charges de réalisation des travaux de peinture sur les portes et chambranles de leur appartement, du mur et du plafond du palier du 3ème étage de l'escalier principal, du plafond du hall d'entrée de l'immeuble,
- enjoindre au Syndicat des copropriétaires et à la société Dauchez Copropriétés de leur communiquer tous les justificatifs des sommes réclamées, soit 1.755,13 € (« dépenses du conseil syndical » en 2007), 3.541,91 €, dont 1.958,55 € de « solde débiteur ancien syndic cabinet VASSILIADES » et 9.714,36 €,
- enjoindre au syndicat des copropriétaires et à la société Dauchez Copropriétés de leur communiquer les factures et documents sollicités sur les travaux de l'ascenseur Otis, et ce, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter du présent arrêt,
- enjoindre au syndicat des copropriétaires et à la société Dauchez Copropriétés de faire toutes diligences pour faire achever les travaux de peinture (intégralement payés) sur les portes et les chambranles de l'appartement au 3ème étage sur cour leur appartenant, et ce sous astreinte de 100 € par jour à compter du présent arrêt,
- enjoindre aux mêmes de leur remettre les déclarations de sinistre régularisées auprès des assureurs quant aux dégâts des eaux ayant affectés les murs des paliers des 3ème et 4ème étages, et ce sous astreinte de 100 € par jour à compter du présent arrêt,
- enjoindre aux mêmes d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires l'approbation de devis pour la mise en conformité du règlement de copropriété en présentant les devis par eux proposés et/ou tout autre devis,
- enjoindre aux mêmes d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires la question de la location de la chambre de bonne partie commune au 6ème étage,
- assortir l'intégralité des condamnations prononcées des intérêts au taux légal et prononcer la capitalisation des intérêts par application des dispositions de l'article 1154 du code civil et à dater de la délivrance de l'assignation du 26 février 2010,
- en toute hypothèse, débouter le syndicat des copropriétaires et la société Dauchez Copropriétés de toutes leurs demandes dirigées contre eux,
- dire qu'ils seront dispensés de toute participation aux frais de procédure y compris tous les frais annexes que le syndicat pourrait réclamer. par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- condamner solidairement ou à défaut in solidum, le syndicat des copropriétaires et la société Dauchez Copropriétés au paiement de la somme de 7.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- vu les articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991, constater que Mlle [F] [Q] est bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, selon décision du 28 novembre 2012,
- dire qu'il serait inéquitable que le Trésor public finance la défense de Mlle [F] [Q] alors que le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés sont parfaitement capables de verser des dommages-intérêts,
- en conséquence, condamner solidairement ou à défaut in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à payer la somme de 3.598 € à titre d'honoraires à M° Paquis, conseil de Mlle [F] [Q],

- donner acte à M° Paquis de ce qu'il s'engage à renoncer au bénéfice de l'aide juridictionnelle si, dans le délai de deux mois du prononcé du présent arrêt, il parvient à récupérer auprès du syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés la somme allouée,

- condamner solidairement, à défaut, in solidum, le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés en tous les dépens de première instance et d'appel.

CECI ETANT EXPOSE, LA COUR

Sur l'incident de procédure

Les consorts [Q] demandent à la Cour d'écarter des débats les pièces numérotées 23 à 32 au motif qu'elles n'ont pas été communiquées simultanément aux écritures du 28 janvier 2015 et qu'ils n'ont pas disposé d'un délai raisonnable pour en prendre connaissance et y répliquer ;

Toutefois, l'exigence de simultanéité posée par l'article 906 du code de procédure civile n'est sanctionnée que lorsque les pièces n'ont pas été communiquées dans un délai raisonnable ; au cas présent, les consorts [Q] n'établissent pas à quelle date leur auraient été communiquées les pièces dont s'agit, mentionnées au bordereau annexé aux écritures du syndicat du 28 janvier 2015 comme étant communiquées le même jour, et, en toute hypothèse, ils avaient la faculté de solliciter auprès du conseiller de la mise en état le report de l'ordonnance de clôture prévue le 4 février 2015 pour se mettre en état avant l'audience du 11 février suivant, ce qu'ils n'ont pas fait, en sorte qu'ils ne peuvent arguer d'une communication de pièces attentatoire au respect du principe du contradictoire et que leur demande de rejet des débats des pièces incriminées sera rejetée ;

Exposé du litige

Sur les charges arriérées

Les documents produits aux débats par le syndicat, soit les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires ayant approuvé les comptes des exercices précédents et voté les budgets prévisionnels de l'exercice à venir, les appels de fonds et travaux, les extraits du grand livre de la copropriété, les relevés individuels des copropriétaires débiteurs établissent que ces derniers sont redevables, selon décompte arrêté au 27 janvier 2015, de la somme de 50.307,78 € au titre des charges de copropriété impayées arrêtées à cette date ;

N'opposant aucune critique pertinente relative aux comptes du syndic, dès lors que les reprises de solde critiquées sont établies par les extraits du grand livre de la copropriété, que les sommes réglées en exécution d'un arrêt de cette Cour de 2003 ont été imputées sur le solde débiteur le plus ancien, que les dépenses du conseil syndical et de la concierge pendant l'exercice 2007 ont été validées lors de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des copropriétaires non contestée du 6 mai 2008, que les écritures des consorts [Q] sont incohérentes en ce qu'elles mêlent malicieusement les comptes afférents au lot appartenant à leur fille Mlle [F] [Q] et ceux afférents aux lots dont ils sont propriétaires indivis, confondent les comptes antérieurs à l'arrêt de cette Cour du 30 octobre 2003 et les comptes postérieurs à seule fin de prétendre que la comptabilité des syndics successifs est incompréhensible, que l'appel de fonds exceptionnel voté par la copropriété pour pallier leur carence ne les dispense nullement d'honorer leur dette de charges, ils seront condamnés solidairement à régler cette somme au syndicat des copropriétaires, avec intérêts au taux légal sur la somme de 19.196,56 € à compter de la mise en demeure du 1er février 2012 et des conclusions du 28 janvier 2015 valant nouvelle mise en demeure pour le surplus ;

Sur les demandes des consorts [Q]

Le tribunal n'a retenu comme grief pertinent présenté par les consorts [Q] que le silence opposé par le syndic aux nombreuses réclamations de ces copropriétaires et a condamné le syndicat des copropriétaires et le syndic in solidum à leur payer de ce chef la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts ; il a également délivré injonction à ces derniers de produire aux consorts [Q] divers documents justificatifs, notamment relatifs aux déclarations de sinistre auprès de la compagnie d'assurance de l'immeuble et aux travaux d'ascenseur de la société Otis ;

Moyens

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que la copropriété fait face depuis une dizaine d'années à d'importants travaux de rénovation, de mise aux normes des ascenseurs, des installations électriques, de la couverture de l'immeuble, de ravalement et d'imperméabilisation du mur pignon, ces derniers travaux affectés de malfaçons et donnant lieu à un litige avec l'entreprise chargée de les réaliser ; que les consorts [Q] n'ont cessé d'inonder le syndic et le conseil syndical de lettres recommandées et de courriels et que toutes leurs demandes ont été prises en compte par des projets de résolution inscrits aux assemblées générales de copropriétaires successivement tenues ;

La Cour se réfère expressément à l'exposé des doléances des consorts [Q] énoncé au jugement dont appel ; il suffit d'indiquer que ces derniers se plaignent du défaut ou du mauvais état d'entretien de l'immeuble, de la gestion inadéquate du syndic depuis plusieurs années, de l'opacité des comptes, de l'absence d'actualisation du règlement de copropriété, de la mauvaise exécution des travaux votés en assemblée générale ou de l'absence de vote relatif aux travaux qui seraient indispensables à leur sens ; en cause d'appel, ils développent et détaillent sur près de 60 pages de conclusions, accompagnées de la communication de 140 pièces, leurs griefs qui peuvent se résumer ainsi : mécontents de la gestion de la copropriété par les syndics successifs, ils demandent réparation de divers préjudices liés à des travaux mal ou non exécutés sur les parties communes, à la disparition de biens personnels (table, pots de plantes), à l'absence de remise de documents justificatifs des travaux, au défaut de déclaration à l'assurance de la copropriété de sinistres affectant l'immeuble, au refus de mettre le règlement de copropriété en conformité, à l'impossibilité de donner en location une chambre de « bonne » appartenant au syndicat des copropriétaires ;

Or, 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 ;

A ces motifs exacts il suffit d'ajouter, d'une façon générale, que l'assemblée générale des copropriétaires étant l'organe délibérant de la copropriété, les consorts [Q] ne peuvent demander réparation au syndicat des copropriétaires et au syndic de préjudices liés à des résolutions adoptées ou non adoptées en assemblée générale alors qu'il leur incombait soit de soumettre au conseil syndical leurs réclamations, soit de porter à l'ordre du jour des projets de résolution reflétant leurs interrogations ou réclamations et contester, le cas échéant, les résolutions correspondantes par les actions appropriées dans les délais impartis par la loi du 10 juillet 1965 ;

Plus particulièrement, la Cour relève :

- que, s'agissant des travaux mal ou pas exécutés, outre la constatation que les travaux de peinture mal exécutés dans les parties communes par la société BTM ont été parachevés ensuite d'un défaut de finition ou de détériorations consécutives à la mauvaise pose d'un échafaudage, en tout état de cause, la copropriété a refusé lors de l'assemblée générale du 23 juin 2011 de poursuivre en justice les entreprises concernées, ce qui ne saurait être porté à faute au syndicat ou au syndic ; que les travaux de peinture du hall et des murs des paliers endommagés par des dégâts des eaux des 3ème et 4ème étages ont été retardés par la nécessité d'identifier l'origine des infiltrations et de déterminer les responsabilités correspondantes, que l'assemblée générale du 6 mai 2008 a évoqué ces questions en présence des consorts [Q] qui ne peuvent en ignorer les tenants et aboutissants ; qu'il sera encore observé que les consorts [Q], qui, systématiquement débiteurs, ne règlent pas leurs charges depuis de nombreuses années et mettent ainsi gravement en péril la trésorerie du syndicat des copropriétaires, sont mal venus de se plaindre d'un défaut d'entretien des parties communes alors que, ne réglant pas les appels de fonds, ils ne mettent pas le syndic en mesure de financer les travaux nécessaires,

- que, s'agissant de la disparition d'une plante et d'un bac Riviera, de tels incidents bénins ne sauraient engager la responsabilité du syndicat ou du syndic,

- que, s'agissant de la mise à jour du règlement de copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine sur ce point, que la question de cette mise à jour a été portée successivement à l'ordre du jour des assemblées générales de copropriétaires des 6 avril 2004, 21 mars 2005, 6 mai 2008, 22 avril 2010 mais que les copropriétaires ont repoussé à chaque fois la décision à prendre, de sorte que les consorts [Q] doivent agir par les voies et procédures adéquates contre les résolutions repoussant cette actualisation, sans en faire porter la responsabilité sur le syndicat ou le syndic qui doivent se plier aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires,

- que, s'agissant du fait que la chambre alléguée « de bonne » litigieuse ne figure pas au règlement de copropriété, cela résulte de ce qu'il ne s'agit pas d'un local habitable, même si les enfants de la gardienne y dorment, à titre gracieux, et que les consorts [Q] ne rapportent pas la preuve d'un préjudice quelconque en relation avec une inadéquation du règlement de copropriété, étant observé que le syndicat indique sans être démenti que le local dont s'agit n'est qu'un simple débarras insusceptible de location, que les consorts [Q] confondent avec une chambre de service qu'ils ont vendue en juin 2006, vente qui n'a aucune incidence sur la répartition des tantièmes de charge afférents à ce lot, lesquels sont à présent imputés à l'acquéreur ; qu'au demeurant, la résolution relative à la libération du débarras commun, proposée par Mlle [F] [Q] à l'assemblée générale des copropriétaires du 26 mars 2002, a été repoussée à la majorité, en sorte que ce grief est dépourvu de tout fondement,

- s'agissant de l'exécution du jugement du tribunal de grande instance de Paris du 10 mai 2011 prévoyant que l'ensemble

des condamnations prononcées contre le syndicat des copropriétaires seraient garanties par la société Axa, les sommes en cause ont été compensées avec le solde débiteur de M. et Mme [Q], en sorte qu'aucun grief n'est démontré sur ce point,

Sur les demandes d'injonction

Le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à communiquer aux consorts [Q] les déclarations de sinistre qui ont été effectuées auprès des assurances concernant les dégâts des eaux ayant affecté les murs des paliers des 3ème et 4ème étages ainsi que le plafond du hall de l'immeuble, ou, à défaut, à faire faire toutes déclarations de sinistre nécessaires et à tenir diligemment informés les consorts [Q] des démarches entreprises, ce sous astreinte de 50 € par jour de retard à l'expiration d'un délai de deux mois passé la signification du jugement, ainsi que l'attestation sur les travaux de l'ascenseur Otis sous la même astreinte que ce dessus, alors que, d'une part, l'assemblée générale des copropriétaires a été amplement informée des tenants et aboutissants des nombreux sinistres ayant affecté les parties communes de l'immeuble et provenant de la mauvaise exécution de travaux de ravalement ainsi que d'une fuite privative chez une copropriétaire, Mme [S], que, d'autre part, comme le font valoir exactement le syndicat des copropriétaires et le syndic, ce dernier n'a aucune obligation d'adresser aux copropriétaires individuellement les documents justificatifs de sa gestion, qui peuvent, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, être consultés une fois par an dans ses locaux ;

En ce qui concerne les travaux de mise aux normes des ascenseurs, rien n'établit qu'ils auraient pu ouvrir droit à l'un quelconque des consorts [Q] un crédit d'impôt, alors qu'il n'est pas prouvé que, dans le cadre de ces travaux de mise aux normes, la copropriété aurait remplacé l'ancien ascenseur par un ascenseur électrique à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence, condition d'ouverture du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater A du CGI, conformément à la réponse du ministre du Budget de 2010 ;

Le jugement sera confirmé par adoption de motifs en ce qui concerne les autres demandes d'injonction, qui toutes concernent des points relevant de décisions à adopter en assemblée générale, et non de l'imperium des juridictions, notamment pour la réalisation de travaux sur les parties communes ;

Sur les dommages-intérêts

Les manquements des consorts [Q] à leur obligation de régler les charges de copropriété à échéance sans justifier de raisons pouvant expliquer cette carence sont constitutifs d'une faute causant gravement préjudice à la collectivité des copropriétaires, privée d'une partie des fonds nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble et contrainte de voter, lors de l'assemblée générale du 23 juin 2011, un appel de fonds exceptionnel pour pallier la carence des intéressés, ce préjudice financier étant certain et distinct de celui réparé par les intérêts moratoires, d'où il suit que les consorts [Q] seront condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts ;

Le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés, n'établissant pas que les consorts [Q] aurait fait dégénérer en abus leur droit d'ester en justice par intention de nuire, seront déboutés de leur demande de

dommages-intérêts pour procédure abusive ;

De leur côté, les consorts [Q] seront déboutés de leurs demande de dommages-intérêts fondées sur le harcèlement et la stigmatisation dont ils s'estiment victimes de la part du syndicat des copropriétaires et du syndic alors qu'ils sont, par leurs incessantes critiques et demandes infondées et vétilleuses, à l'origine de l'hostilité de la copropriété dont ils perturbent et entravent le fonctionnement harmonieux par leur comportement et contestations systématiques ;

Le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à payer aux consorts [Q] la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts assortie des intérêts au taux légal à compter du jugement et de la des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil, alors que le défaut de réponse du syndic aux correspondances de M. et Mme [Q] n'est pas fautif du fait de la teneur obsessionnelle et oiseuse des réclamations exprimées dans ces correspondances et qu'il n'a pu causer aucun préjudice aux consorts [Q], du fait du caractère infondé de leurs contestations, notamment relatives à la reprise de solde de l'ancien syndic Vassiliades, solde à bon droit reporté aux appels de fonds qui leur étaient adressés, dès lors que les extraits du grand livre de la copropriété mentionnaient ce solde débiteur de 1.958,55 € pour la période du 1er mai 2005 au 17 octobre 2007 et que l'assemblée générale des copropriétaires du 19 mai 2006, non contestée, avait voté contre son transfert en charges générales ;

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté les autres demandes indemnitaires des consorts [Q] qui n'établissent aucun de leurs griefs ;

En équité, les consorts [Q] seront condamnés in solidum à régler au syndicat des copropriétaires et à la société Cabinet Dauchez Copropriétés ensemble une somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens de première instance et d'appel, le jugement étant infirmé en ce qu'il a dit que chacune des parties conserverait la charge de ses dépens de première instance ; de ce fait, il n'y a pas lieu de statuer sur les demandes, sans objet, présentées par Mlle [F] [Q] et son conseil relativement aux dépens ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

Dit n'y avoir lieu d'écarter des débats les pièces 23 à 32 de la communication du syndicat des copropriétaires et de la société Cabinet Dauchez Copropriétés,

Infirmé le jugement dont appel en ce qu'il a :

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à payer aux consorts [Q] la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts,
- dit que cette somme porterait intérêts au taux légal à compter du jugement,
- ordonné la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil,
- condamné le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à communiquer aux consorts [Q] les déclarations de sinistre qui ont été effectuées auprès des assurances concernant les dégâts des eaux ayant affecté les murs des paliers des 3ème et 4ème étages ainsi que le plafond du hall de l'immeuble, ou, à défaut, à faire faire toutes déclarations de sinistre nécessaires et à tenir diligemment informés les consorts [Q] des démarches entreprises, ce sous astreinte de 50 € par jour de retard à l'expiration d'un délai de deux mois passé la signification du jugement,
- condamné le syndicat des copropriétaires et la société Cabinet Dauchez Copropriétés à communiquer aux consorts [Q] l'attestation sur les travaux de l'ascenseur Otis sous la même astreinte que ce dessus,
- dit que les consorts [Q] seraient dispensés de toute participation aux frais de procédure engagés par le syndicat des copropriétaires,
- dit que chaque partie supporterait la charge des dépens par elle exposés,

Statuant à nouveau de ces chefs,

Déboute les consorts [Q] de l'intégralité de leurs prétentions comme mal fondées,

Confirme le jugement pour le surplus,

Y ajoutant, condamne solidairement Mme [B] [A] veuve [Q], M. [T] [Q] et Mlle [F] [Q] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 50.307,78 € au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 27 janvier 2015, avec intérêts au taux légal sur la somme de 19.196,56 € à compter de la mise en demeure du 1er février 2012 et des conclusions du 28 janvier 2015 valant nouvelle mise en demeure pour le surplus,

Les condamne in solidum à payer au syndicat des copropriétaires susmentionné la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts,

Les condamne in solidum à régler au syndicat des copropriétaires et à la société Cabinet Dauchez Copropriétés ensemble une somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens de première instance et d'appel,

Rejette toute autre demande,

Condamne in solidum Mme [B] [A] veuve [Q], M. [T] [Q] et Mlle [F] [Q] aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouverts 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 Deuxième chambre civile 22 mars 2018

Les dates clés

- Cour de cassation Deuxième chambre civile 22-03-2018
- Cour d'appel de Paris G2 08-04-2015