

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

4e Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 30 JUIN 2011

N°2011/324

Rôle N° 09/18345

Syndicat des copropriétaires RESIDENCE LE MONT DES OISEAUX

C/

[C] [O]

[U] [N] épouse [O]

Grosse délivrée

le :

à :la SCP ERMENEUX CHAMPLY-LEVAIQUE

la SCP DE SAINT FERREOL - TOUBOUL

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 07 Septembre 2009 enregistré au répertoire général sous le n° 06/5948.

APPELANT

Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE LE MONT DES OISEAUX, [Adresse 3], pris en la personne de son syndic en exercice la SAS CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE (CGI) dont le siège social est [Adresse 6], elle-même prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité au siège,

représenté par la SCP ERMENEUX-CHAMPLY - LEVAIQUE, avoués à la Cour, plaidant par la SCP INGLESE - MARIN & ASSOCIES, avocats au barreau de TOULON

INTIMES

Monsieur [C] [O]

né le [Date naissance 1] 1924 à [Localité 4] (ALGERIE), demeurant [Adresse 7]

Madame [U] [N] épouse [O]

née le [Date naissance 2] 1940 à [Localité 8] (ALGERIE), demeurant [Adresse 7]

représentés par la SCP DE SAINT FERREOL-TOUBOUL, avoués à la Cour

plaidant par Me Olivier VERCELLONE, avocat au barreau de TOULOUSE

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

#### COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 07 Juin 2011 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur André FORTIN, Président Suppléant et Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller,

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur André FORTIN, Président Suppléant

Monsieur Jean-Luc GUERY, Conseiller

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Sylvie AUDOUBERT.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 30 Juin 2011.

ARRÊT

Contradictoire,

Magistrat Rédacteur : Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Prononcé par mise à disposition au greffe le 30 Juin 2011.

30 juin 2011  
Signé par Monsieur André FORTIN, Président Suppléant et Madame Sylvie AUDOUBERT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Faits, prétentions et moyens des parties :

Le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE LE MONT DES OISEAUX a été créé pour gérer un immeuble <sup>30 juin 2011</sup> <sub>situé à</sub> [Localité 5] qui dans le projet d'origine, devait comporter un ensemble immobilier d'une superficie de 12'250 m<sup>2</sup> avec plusieurs bâtiments. En 1973, la société civile immobilière de construction et de vente de la résidence du Mont des Oiseaux a établi l'état descriptif de division de cet immeuble ainsi que le règlement de copropriété ; l'un des bâtiments a été construit. Puis la société civile immobilière promoteur ayant été mise en liquidation judiciaire, les lots restant à construire ont été rachetés par la société nouvelle civile immobilière de construction de la résidence du Mont des Oiseaux qui a finalement achevé l'immeuble tout y ayant apporté d'importantes modifications par rapport au projet initial. Des règlements modificatifs ont été établis en 1979, 1980 et 1986. Un contentieux est alors né entre les propriétaires des différents lots à propos d'une répartition des charges prétendument lésionnaire.

Ce contentieux a donné lieu à un arrêt de la Cour de Cassation, en date du 5 mai 2009, rejetant le pourvoi formé contre l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier et retenant,

- sur le premier moyen, qu'aucune résolution précise relative à la nouvelle répartition des charges n'a été soumise à l'assemblée générale du 4 août 1986 et que la cour d'appel a, par ce seul motif, sans violer l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, légalement justifié sa décision,

- et sur le second moyen, que la cour d'appel a exactement retenu que l'article 23 du règlement de copropriété n'était pas contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et a constaté que l'inadéquation de ce règlement par rapport à la réalité des constructions n'était due qu'à un défaut d'adoption par des assemblées générales des deux règlements modificatifs du 14 juin 1979 et 7 octobre 1979 ainsi qu'à l'absence de vote sur la répartition des charges lors de l'assemblée générale du 4 août 1986.

Monsieur et Madame [O] ont acheté leur lot en 1973 dans le bâtiment central, construit au début du programme.

Dans la présente procédure, ils contestent l'assemblée générale qui s'est tenue le 2 août 2006 en ses dispositions 6 (approbation des comptes de l'exercice clos au 31 mars 2006), 7 (quitus donné au syndic) 10 (confirmation de la proposition transactionnelle avec la SNCIC) et 14 (autorisation donnée au syndic pour continuer à appliquer la répartition des charges conforme au rapport [K]).

Par jugement du 7 septembre 2009, le tribunal de grande instance de Toulon a statué ainsi qu'il suit :

- déclare la demande de nullité de l'assemblée générale du 2 août 2006 de Monsieur et Madame [O] irrecevable,
- déclare l'action en contestation des résolutions 6, 7,10 et 14 de l'assemblée générale du deux août 2006 recevable,
- dit que les propriétaires des lots issus des modifications de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et de l'état de répartition des charges non approuvé au jour des délibérations litigieuses ne pouvaient pas participer à l'assemblée générale des copropriétaires,
- Annule les résolutions 6, 7,10 et 14,
- Dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire,
- condamne le syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur et Madame [O] la somme de 1.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à supporter les dépens,

- dit que Monsieur et Madame [O] seront dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure,

- rejette toutes autres demandes.

Par déclaration du 13 octobre 2009, le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE LE MONT DES OISEAUX a interjeté appel de cette décision.

Par conclusions déposées le 6 mai 2011, le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE LE MONT DES OISEAUX demande à la Cour de :

- le recevoir en son appel et le déclarer fondé,

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de nullité de l'assemblée générale et le réformer pour le surplus,

- déclarer irrecevables les demandes relatives aux modificatifs du règlement de copropriété des 13 août 1979, 20 novembre 1980 et 26 septembre 1986 faute d'avoir fait l'objet d'une publication de l'assignation par application de l'article 28 du décret du 4 janvier 1955,

en tout état de cause,

- vu l'action pendante devant le tribunal de grande instance de Toulon et le jugement avant dire droit du 17 janvier 2011 actuellement en délibéré

- vu les articles 378 et suivants du code de procédure civile,

- surseoir à statuer dans l'attente de la décision de ce tribunal devant se prononcer sur la nullité du règlement de copropriété et la modification de l'état descriptif de division,

à titre subsidiaire,

- dire que l'irrecevabilité de la demande concernant la nullité de l'assemblée générale sous-entend l'irrecevabilité des demandes sur le même moyen relativement aux résolutions 6, 7, 10 et 14 de l'assemblée générale du 2 août 2006,

- déclarer les demandes des époux [O] irrecevables,

- en tout état de cause, les débouter,

à titre très subsidiaire,

- s'il était jugé que seuls les copropriétaires des lots issus du règlement du 21 juin 1973 peuvent participer aux assemblées générales, ordonner l'établissement d'un état descriptif de division sur la base du relevé des lots construits d'après le rapport judiciaire de Monsieur [K] et désigner la chambre départementale des notaires en vue de sa publication,

- constater la nullité du règlement de 1973 et en tout état de cause, la nullité de l'état de répartition des charges et

ordonner l'établissement d'un nouveau règlement et d'une nouvelle répartition des charges sur la base du <sup>30 juin 2011</sup> rapport  
judiciaire de Monsieur [K],

- dire que cette nouvelle répartition rétroagira,
- désigner la chambre départementale des notaires pour publier le nouveau règlement,

dans tous les cas,

- condamner les époux [O] à titre reconventionnel au paiement d'une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive outre 10.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à supporter les entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la S.C.P. Ermeneux Champly Levaique, avoués.

Par conclusions déposées le 26 mai 2011, Monsieur et Madame [O] demandent à la Cour de :

- révoquer l'ordonnance de clôture rendue le 9 mai 2011 et admettre aux débats les présentes écritures,
- vu l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, les articles 14 et 11 du décret du 17 mars 1967, l'article 71 du décret du 14 octobre 1955,

Vu l'arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier le 16 janvier 2008 et l'arrêt rendu par la Cour de Cassation le 5 mai 2009,

- dire que les demandes présentées par le syndicat des copropriétaires sont des demandes nouvelles et qu'elles se heurtent à l'autorité de la chose jugée,
- en conséquence, rejeter la demande du syndicat des copropriétaires tendant au constat de la nullité du règlement de 1973 et à la nullité de la répartition des charges ainsi qu'à l'établissement d'un nouveau règlement et d'une nouvelle répartition,
- dire n'y avoir lieu à un sursis à statuer,

en conséquence,

- confirmer le jugement en ce qu'il a dit que les propriétaires des lots issus des modifications de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété non approuvés au jour des délibérations litigieuses ne pouvaient participer à l'assemblée générale du 2 août 2006, et en ce qu'il a annulé les résolutions 6, 7, 10 et 14 de ladite assemblée,
- en tout état de cause, annuler les résolutions 6, 7, 10 et 14 de l'assemblée générale du 2 août 2006,
- dire en conséquence, que seules les dispositions du règlement de copropriété de 1973 sont applicables quant à l'appel des charges communes générales,
- constater que le règlement de copropriété par ses articles 20, 22 et 23 a fixé définitivement et conventionnellement la répartition des charges communes générales entre tous les lots de la copropriété et qu'il est le seul opposable aux époux [O],
- en conséquence, dire et juger que le syndic CGI doit appliquer cette répartition,
- écarter définitivement le rapport [K],
- enjoindre au syndicat des copropriétaires de recalculer les charges communes générales depuis le 8 février 1993 selon



les modalités suivantes :

\* pour les lots non concernés par les modificatifs : selon les modalités fixées par le règlement initial du 21 juin 1973 et l'état descriptif de division en résultant,

\* pour les lots concernés par les modificatifs de 1979, 1980 et 1986 : en fonction des quotes-parts de parties communes générales attribuées par les actes notariés à chacun des lots nouveaux

- réformer le jugement en ce qu'il a rejeté leur demande de dommages et intérêts et condamner le syndicat des copropriétaires à leur verser la somme de 3.000 €,

de ce chef,

- rejeter l'ensemble des demandes présentées par le syndicat des copropriétaires,

- dire qu'en application de l'article 10 - 1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, ils seront dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,

- condamner le syndicat des copropriétaires à leur verser la somme de 7.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à supporter les entiers dépens, dont distraction au profit de la S.C.P. de Saint-Ferréol Touboul, avoués.

L'ordonnance de clôture, initialement prise le 9 mai 2011, a été révoquée, à l'audience avec l'accord des parties, avant l'ouverture des débats et une nouvelle clôture a été prononcée.

## MOTIFS

Sur la recevabilité de l'appel :

La recevabilité de l'appel n'est pas contestée ; rien au dossier ne conduit la Cour à le faire d'office. L'appel sera donc déclaré recevable.

Sur l'irrecevabilité de l'action faute d'avoir été publiée à la conservation des hypothèques :

Les demandes de Monsieur et Madame [O] ne tendent pas à la modification des modificatifs au règlement de copropriété des 13 août 1979, 20 novembre 1980 et 26 septembre 1986, publiés à la conservation des hypothèques, mais visent seulement à voir déclarer nulles 4 délibérations de l'assemblée générale du 2 août 2006, les modificatifs du dit règlement n'étant invoqués, dans la présente instance que comme des moyens au soutien de leur demande de nullité de 4 délibérations prises en assemblée ainsi qu'à voir dire que le règlement de copropriété initial et ses modificatifs

doivent s'appliquer. Les dispositions de l'article 28-1 du décret du 4 janvier 1955 n'ont pas vocation à s'appliquer et il n'y avait donc pas lieu de publier l'assignation en justice introduite à cette fin. 30 juin 2011

Le moyen d'irrecevabilité sera, en conséquence, écarté.

Sur la demande de sursis à statuer :

L'action introduite par-devant le tribunal de grande instance de Toulon visée au soutien de la demande de sursis à statuer à laquelle les époux [O] ne sont d'ailleurs pas parties ne concerne que la nullité du règlement de copropriété, relativement à un problème de quotes-parts de charges tandis que la présente instance vise la régularité de votes pris en assemblée générale relativement à un état descriptif et à des tantièmes de parties communes modifiés et non approuvés par l'assemblée générale. Or, le règlement de copropriété reste en toute hypothèse applicable tant qu'il n'a pas été annulé par une décision de justice exécutoire, d'où il résulte qu'à la date de l'assemblée critiquée, il devait s'appliquer, l'assemblée ne pouvant et ne devant d'ailleurs se tenir qu'en respect de ses dispositions.

La demande de ce chef sera donc rejetée.

Sur l'irrecevabilité de la demande en nullité de l'assemblée générale :

La demande des époux [O] devant la Cour ne tend plus qu'à la nullité des seules résolutions 6,7, 10 et 14 de l'assemblée générale du deux août 2006. Les débats sur l'irrecevabilité de la nullité de l'assemblée générale en son entier sont donc désormais sans objet.

Sur la nullité des résolutions attaquées :

Le moyen tiré de l'impossibilité pour les titulaires des lots, issus des actes modificatifs au règlement de copropriété non approuvés, de participer au vote à l'assemblée générale ne constitue pas une demande nouvelle, mais n'est qu'un moyen développé au soutien de la demande de nullité des résolutions 6,7,10 et 14. Or, les époux [O], qui sont au demeurant libres de faire état, au soutien d'une demande de nullité limitée à certaines des résolutions, d'un moyen susceptible d'entacher l'assemblée générale en son entier, pouvaient introduire cette discussion à tout moment dans les débats dès lors que leur demande de nullité des résolutions avait été faite dans le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, d'où il résulte que leur demande de ce chef est recevable.

Sur le fond, il résulte des pièces versées aux débats que le règlement de copropriété initial, pris en 1973 et l'état descriptif de division ont été modifiés à plusieurs reprises en 1979, en 1980 et en 1986.

Il n'est pas contesté que ces modificatifs ont été publiés à la conservation des hypothèques mais qu'ils n'ont, en<sup>30 juin 2011</sup> revanche jamais été soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Par ailleurs et en application des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, la quote-part des parties communes affectée à chaque lot est intangible, d'où il résulte qu'à défaut d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires, d'une nouvelle répartition des charges et des quotes-parts de parties communes après modification de la division initiale des lots, et ce quand bien même la division des lots est libre sous réserve de l'existence de dispositions spécifiques du règlement de copropriété à cet égard, la participation à l'assemblée générale des copropriétaires des lots concernés, nés de cette division, entache de nullité le vote de ses délibérations sans qu'il soit à cet égard procédé à une quelconque confusion entre la répartition des charges et celle de la propriété indivise des parties communes.

En effet, en l'état de la non-approbation par l'assemblée générale des copropriétaires des modificatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division d'origine, qui ont eu pour conséquence de changer les millièmes respectifs du bâtiment central et ceux des bâtiments dits 'ailes', ainsi que les quotes-parts de parties communes et de charges, les dispositions initiales sont les seules susceptibles de s'appliquer.

Certes, elles se trouvent, à raison des différentes modifications intervenues dans la construction des immeubles par rapport au projet initial, édictées au moins en partie pour des lots qui n'existent pas dans la réalité de fait ou qui ont subi d'importantes transformations.

Les propriétaires de ces nouveaux lots ne pourraient dès lors, à raison de cette situation, participer à l'assemblée générale que s'ils y venaient, par exemple sous la forme d'un syndicat secondaire à créer, en représentation globale du nombre total de leurs tantièmes de parties communes tels qu'ils résultent des documents initiaux de la copropriété, étant précisé qu'en tout état de cause, ces tantièmes du bâtiment central ne peuvent être modifiés sans l'assentiment de leurs titulaires.

Actuellement, l'assemblée générale du 4 août 2008 a, certes, décidé d'appliquer le rapport [K] et le juge ne saurait intervenir, hors le cadre de sa saisine à la suite d'une contestation de cette assemblée, sur le fonctionnement ainsi décidé. Toutefois, il doit être encore rappelé qu'il n'est donc légalement pas possible de modifier les tantièmes de copropriété du bâtiment initial, ce qui reviendrait à opposer aux copropriétaires ayant acquis avant les modificatifs une situation modifiée postérieurement sans leur consentement, occurrence impossible en raison de l'intangibilité des dispositions du règlement de copropriété quant à la fixation des tantièmes de parties communes,

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a déclaré recevables les demandes d'annulation des résolutions par époux [O], en ce qu'il a annulé les délibérations 6,7,10 et 14 de l'assemblée générale du 2 août 2006, ainsi qu'en ses dispositions subséquentes.

En l'état des délibérations prises à l'assemblée générale du 4 août 2008, exécutoires tant qu'elles n'ont pas été annulées, aux termes desquelles les copropriétaires ont approuvé les modifications apportées à l'immeuble depuis les actes initiaux de 1973, ont également voté la répartition des charges par application de celle établie dans le rapport de Monsieur [K] et ont enfin autorisé le syndic à appliquer la nouvelle répartition des charges, indépendamment d'un éventuel recours, le jugement sera également confirmé en ce qu'il a rejeté les demande des époux [O] tendant à voir dire que seules les dispositions du règlement copropriété de 1973 sont applicables quant à l'appel des charges communes générales, que le syndic doit appliquer cette répartition, qu'il doit recalculer des charges communes générales selon les modalités définies à leur dispositif et qu'il convient d'écarter définitivement le rapport de Monsieur [K].

Les demandes du syndicat des propriétaires tendant à voir ordonner l'établissement d'un état descriptif de division sur la base du relevé établi par Monsieur [K], à voir constater la nullité du règlement de 1973 et en tout état de cause, la nullité de la répartition des charges, à voir ordonner l'établissement d'un nouveau règlement et d'une nouvelle répartition des charges qui serait rétroactive, à voir désigner la chambre départementale des notaires pour publier les nouveaux documents, seront rejetées comme irrecevables s'agissant de demandes nouvelles devant la Cour.

Le syndicat des copropriétaires sera donc débouté des fins de son recours.

Le syndicat des copropriétaires, qui succombe sur son appel, supportera les dépens de la procédure et versera, en équité, à Monsieur et Madame [O] la somme supplémentaire de 2.000 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Aucun préjudice distinct de celui ci-dessus indemnisé au titre des frais irrépétibles n'étant justifié, la demande en dommages et intérêts des époux [O] sera rejetée.

Par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, Monsieur et Madame [O] seront dispensés de participation à la dépense commune des frais de cette procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Reçoit l'appel,

Déboute les syndicats des copropriétaires des fins de son recours et confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

Condamne le syndicat des propriétaires à verser à Monsieur et Madame [O] la somme de 2.000 € par application de l'article 700 code de procédure civile,

Dit que Monsieur et Madame [O] seront dispensés de la dépense commune des frais de procédure qui seront réparés  
entre les autres copropriétaires, 30 juin 2011

Rejette les demandes plus amples des parties,

Condamne le syndicat des propriétaires de la RÉSIDENCE LE MONT DES OISEAUX à supporter les dépens de la procédure d'appel, distraits au profit de la S.C.P. de Saint Ferreol Touboul, avoués

LE GREFFIERLE PRÉSIDENT SUPPLEANT

S. AUDOUBERTA.FORTIN