

5 février 2015

Cour d'appel de Montpellier

RG n° 09/07206

Texte de la décision

Grosse + copie
délivrées le
à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1o Chambre Section AO1

ARRET DU 05 FEVRIER 2015

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/ 08810

Décision déferée à la Cour : Jugement du 01 DECEMBRE 2011
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER
No RG 09/ 07206

APPELANTE :

URBAIN V
SYNDICAT des COPROPRIETAIRES de l'IMMEUBLE 3 rue URBAIN V à MONTPELLIER,
représenté par son syndic en exercice, domicilié en cette qualité
16 rue Jules Ferry
34000 MONTPELLIER

représentée par Me Gilles ARGELLIES de la SCP GILLES ARGELLIES, EMILY APOLLIS-AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et assistée de Me Thierry VERNHET de la SCP SCHEUER, VERNHET ET ASSOCIES, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant

INTIMES :

Madame Jeanine X... veuve Y...

née le 15 Août 1933 à KERGRIST-MOELOU
de nationalité Française

...

84400 GARGAS

représentée par Me Cyrille CAMILLERAPP, avocat au barreau de MONTPELLIER

Madame Suzanne Z...

...

34000 MONTPELLIER

assignée par procès-verbal de recherches infructueuses le 2 avril 2012

Monsieur Alain A... (désistement partiel)

...

34000 MONTPELLIER

désistement partiel du 5 avril 2012

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 16 Décembre 2014

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 6 JANVIER 2015, en audience publique, Madame Caroline CHICLET, Conseiller ayant fait le rapport prescrit par l'article 785 du Code de Procédure Civile, devant la Cour composée de :

Madame Anne BESSON, Président de Chambre

Madame Caroline CHICLET, Conseiller

Mme Brigitte DEVILLE, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Madame Hélène ALBESA

ARRET :

- Rendu par défaut

-prononcé publiquement 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 Anne BESSON, Président de Chambre, et par Marie-Françoise COMTE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE :

Jeanine Y... est propriétaire des lots no17 et no18 situés au sein d'une copropriété sise... à Montpellier.

Elle détient, en vertu du règlement de copropriété, la jouissance exclusive d'une cour commune sur laquelle a été édiflée une toiture abritant la salle de bain et les toilettes de l'appartement.

Ayant subi des déversements d'eaux usées sur cette toiture, Jeanine Y... a fait citer en septembre 2005 le syndicat des

copropriétaires en cessation des désordres et indemnisation de ses préjudices tant matériel que de jouissance.

Par jugement mixte en date du 21 mai 2007, devenu définitif, le tribunal de grande instance de Montpellier a :

- ζ déclaré le syndicat des copropriétaires responsable et tenu de réparer l'entier dommage subi par l'appartement de Jeanine Y...,

- ζ ordonné une mesure d'expertise confiée à Marc

D...

avec pour mission de décrire les dégâts occasionnés aux parties communes et privatives, indiquer les réparations nécessaires et en chiffrer le coût, évaluer le préjudice locatif et tout autre préjudice immatériel subi par Jeanine Y...

L'expert

D...

a déposé son rapport le 30 janvier 2008.

En lecture de ce rapport, Jeanine Y... a saisi le juge de la mise en état de diverses demandes provisionnelles qui ont été accordées par ordonnance en date du 12 juin 2008, le syndicat des copropriétaires étant condamné à lui payer les sommes de :

- ζ 9. 613, 33 ζ au titre des travaux de réfection de l'appartement,

- ζ 20. 000 ζ au titre de son préjudice locatif.

Cette instance a été enrôlée devant le premier juge sous le no05. 5866 retirée du rôle et réinscrite sous le no11. 2461 après son rétablissement.

N'ayant pu obtenir le paiement de ces sommes de la part du syndicat, dont le syndic a été placé en liquidation judiciaire, Jeanine Y... a fait citer en référé chacun des copropriétaires en paiement de sa quote-part, sur la base de la décision du juge de la mise en état en limitant toutefois ses prétentions à la somme totale de 20. 613, 33 ζ.

Par un arrêt de cette cour du 25 octobre 2010, infirmatif de l'ordonnance de référé du 18 mars 2010, les copropriétaires ont été condamnés à payer à titre personnel à Jeanine Y... leur quote-part sur la somme de 20. 616, 33 ζ avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 29 décembre 2009.

Le Syndicat des copropriétaires, se prévalant de l'illicéité de l'ouvrage construit dans la cour commune, a obtenu l'autorisation suivant ordonnance sur requête du 18 décembre 2009 d'assigner Jeanine Y... à jour fixe pour l'audience du 4 février 2009 en démolition de l'ouvrage construit dans la cour commune sous astreinte et en expertise.

Par jugement mixte en date du 1er avril 2010, le tribunal de grande instance de Montpellier a :

- ζ dit que le jugement du 21 mai 2007 n'a pas autorité de la chose jugée en ce qui concerne l'action en démolition du syndicat ;

- ζ déclaré cette action recevable de ce chef ;

- ζ sursis à statuer sur la recevabilité de l'action du syndicat au regard de l'article 55 du décret du 17 mars 1967,

- ζ renvoyé la cause à la mise en état afin de permettre à Jeanine Y... qui invoque la prescription acquisitive d'appeler en la cause ses auteurs,

- ζ sursis à statuer sur l'ensemble des demandes jusqu'à nouvelle fixation de l'affaire pour plaidoirie,

- ζ dit n'y avoir lieu au bénéfice de l'article 700 du code de procédure civile,

- ζ dit que chaque partie supportera provisoirement la charge de ses propres dépens.

Jeanine Y... a appelé en la cause sa venderesse, Suzanne Z... et l'auteur de celle-ci, Alain A... par actes d'huissier des 5 et 11 mai 2010 afin de voir reconnaître la prescription acquisitive sur l'ouvrage bâti dans la cour commune et, à défaut, d'être garantie par ceux-ci contre son éviction.

Cette instance a été enrôlée devant le premier juge sous le no09. 7206 après jonction des appels en cause.

Par actes d'huissier en date du 24 mars 2010, Jeanine Y... a fait citer le syndicat en annulation de l'assemblée générale

des copropriétaires du 17 février 2010 et, subsidiairement, en nullité de la résolution no3. Cette instance a été enrôlée sous le no10. 1759.

Le syndicat ayant régularisé une nouvelle assemblée générale le 11 mai 2010, Jeanine Y... l'a fait citer par acte d'huissier du 15 septembre 2010 en annulation de cette assemblée et, subsidiairement, en nullité de la résolution no3. Cette instance a été enrôlée sous le no10. 5222.

Par jugement réputé contradictoire en date du 1er décembre 2011, le tribunal a :

ζ ordonné la jonction des instances enrôlées sous les no09. 7206, 10. 1759, 10. 5222 et 11. 02461 sous le seul no09. 7206 ;

ζ prononcé la nullité des assemblées générales des 17 février 2010 et 11 mai 2010 ;

ζ déclaré le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 3 rue Urbain V à Montpellier irrecevable à agir aux fins de condamnation de Jeanine Y... à démolir l'ouvrage qu'elle a réalisé sans autorisation de la copropriété ;

ζ constaté qu'à ce jour, Jeanine Y... ne peut se prévaloir de la propriété de la cour litigieuse ni par la prescription trentenaire ni par la prescription acquisitive décennale pour les travaux réalisés résultant de l'article 42a1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ζ condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Jeanine Y... en deniers ou quittances les sommes suivantes :

ζ 9. 613, 33 ζ au titre des travaux de réfection de l'appartement avec revalorisation en fonction de l'indice du coût de la construction arrêté au 30 janvier 2008 et celui connu au jour du jugement,

ζ 35. 000 ζ au titre des pertes locatives dont 20. 000 ζ ont déjà été alloués par l'ordonnance du juge de la mise en état du 12 juin 2008, soit un solde de 15. 000 ζ,

ζ 8. 494, 13 ζ avec intérêts au taux légal à compter du 3 octobre 2011 en remboursement de la facture de réparation de la toiture,

ζ dit que les sommes éventuellement versées individuellement par les copropriétaires de l'immeuble du 3 rue Urbain V à Montpellier à Jeanine Y... viendront en déduction de sa créance à l'égard du syndicat des copropriétaires ;

ζ rejeté comme irrecevables ou mal fondées toutes prétentions plus amples ou contraires des parties ;

ζ condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 3 rue Urbain V à Montpellier à payer à Jeanine Y... la somme de 5 000 ζ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

ζ condamné le syndicat aux entiers dépens y compris les frais d'expertise de Marc D...

ainsi que les dépens de l'ordonnance du 12 mai 2008 ;

ζ dispensé Jeanine Y... de sa participation à la dépense commune des frais des procédures ayant abouti au présent jugement, dont la charge sera ainsi répartie entre les autres copropriétaires en application des dispositions de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires a relevé appel de ce jugement le 22 décembre 2011 contre toutes les parties.

Puis, le syndicat s'est désisté de son appel à l'encontre d'Alain A... ainsi que cela résulte de l'ordonnance du conseiller de la mise en état du 5 avril 2012.

Par arrêt mixte en date du 15 mai 2014, la cour d'appel de Montpellier a :

ζ ordonné la disjonction de l'instance à l'égard de Suzanne Z... ;

ζ constaté l'interruption de l'instance à l'égard de cette partie décédée jusqu'à la mise en cause de ses ayants droit ;

ζ confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a annulé les procès-verbaux d'assemblée générale des 17 février 2010 et 11 mai 2010 ;

ζ au visa du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2012 et de l'assignation du 28 mars 2012 tendant à son annulation, sursis à statuer sur toutes les prétentions des parties jusqu'au prononcé de la décision à intervenir ou jusqu'à la communication d'un procès-verbal d'assemblée générale purgé de tout recours et dressé antérieurement au présent arrêt, établissant le pouvoir et l'habilitation à agir du syndic de la copropriété ;

ζ renvoyé l'affaire à l'audience du mardi 6 janvier 2015 à 8h45 ;

ζ réservé les frais irrépétibles et les dépens.

Vu les conclusions du syndicat remises au greffe le 22 août 2014 ;

Vu les conclusions de Jeanine Y..., appelante à titre incident, remises au greffe le 1er juin 2012 ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 16 décembre 2014 ;

M O T I F S :

Sur la demande de révocation de la clôture :

Par des conclusions remises au greffe le 31 décembre 2014 Jeanine Y... sollicite la révocation de la clôture en faisant valoir que le jugement du 10 novembre 2014 ayant prononcé la nullité du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2012 n'est devenu définitif que le 26 décembre 2014 après la clôture du 16 décembre 2014.

L'arrêt mixte du 15 mai 2014 a subordonné la reprise de l'instance au prononcé de la décision attendue par Jeanine Y... ou à la production par le syndicat d'un procès-verbal d'assemblée générale dressé antérieurement à l'arrêt et purgé de tout recours habilitant le syndicat à agir en justice.

Le syndicat a produit, avec ses dernières écritures du 22 août 2014, le procès-verbal d'assemblée générale du 8 février 2013 qui, selon lui, habilite valablement le syndicat à agir en démolition de l'ouvrage édifié illicitement par Jeanine Y....

Le jugement ayant annulé le procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2012 a été prononcé le 10 novembre 2014.

Depuis le 22 août 2014 Jeanine Y... était en mesure de conclure sur l'habilitation invoquée par le syndicat et depuis le 10 novembre 2014 elle a eu la possibilité de solliciter du magistrat

de la mise en état un report de l'audience de plaidoirie dans l'attente du caractère définitif du jugement si cette question lui semblait déterminante pour la suite du litige ce qu'elle n'a pas fait.

Jeanine Y... ne justifiant nullement d'une cause grave de révocation de la clôture au sens de l'article 784 du code de procédure civile, sa demande sera rejetée.

Le présent arrêt sera rendu à partir de ses dernières écritures et pièces régulièrement remises au greffe le 1er juin 2012.

Par conséquent, les conclusions remises au greffe le 31 décembre 2014 et les nouvelles pièces no41 à 55 seront déclarées irrecevables.

Sur le défaut d'habilitation du syndicat :

Jeanine Y... demande à la cour de dire le syndicat irrecevable en son action sur le fondement de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndicat étant dépourvu de toute autorisation d'ester en justice au jour de l'introduction de l'instance.

Mais le défaut d'habilitation du syndicat constitue non pas une fin de non-recevoir mais une irrégularité de fond susceptible d'entraîner la nullité de l'acte introductif d'instance pour défaut de pouvoir d'une personne figurant au procès comme représentant d'une personne morale.

Il convient par conséquent de requalifier la demande d'irrecevabilité formée par Jeanine Y... en une demande de nullité.

Cette nullité est susceptible d'être couverte si sa cause a disparu au moment où le juge statue en application des dispositions de l'article 121 du code de procédure civile.

En l'espèce, la requête en vue d'être autorisé à assigner à jour fixe et l'assignation introductive d'instance signifiée à

Jeanine Y... le 23 décembre 2009 ont été régularisées par le syndic B... se disant agir au nom du syndicat des copropriétaires.

Toutefois, le cabinet B... n'a sollicité de l'assemblée le mandat d'y procéder qu'à partir de 2010 et postérieurement à l'introduction de l'instance.

Les deux assemblées générales qui se sont tenues à cette fin les 17 février et 11 mai 2010 ont été annulées par l'arrêt mixte de cette cour du 15 mai 2014, confirmatif du jugement du 1er décembre 2011 sur ce point, la cour ayant relevé qu'elles avaient été convoquées par un syndic dont le mandat avait expiré.

Le syndicat produit une habilitation régularisée par un procès-verbal du 8 février 2013.

Dans ce procès-verbal, la résolution no4 se rapporte à « une autorisation à donner au syndic d'engager une procédure judiciaire à l'encontre de Mme Y... ».

L'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, a adopté la résolution visant à « autoriser le syndic à agir en justice par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris d'appel, à l'encontre de Mme Y... pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir la démolition de la construction illicite faite par Mme Y... dans la cour de la copropriété ainsi que tous dommages et intérêts correspondant. ».

Mais, par cette résolution, qui ne rappelle même pas l'instance en cours, l'assemblée générale des copropriétaires n'a nullement manifesté son intention de ratifier la requête aux fins d'autorisation à jour fixe pas plus que l'acte introductif d'instance signifié à Jeanine Y... le 23 décembre 2009.

Or, une telle ratification était indispensable en présence d'une instance introduite par le syndic sans mandat de l'assemblée générale.

A défaut d'avoir ratifié expressément l'initiative procédurale prise sans mandat par le syndic, l'assemblée générale des copropriétaires du 8 février 2013 n'a pas régularisé le défaut de pouvoir du syndic qui affecte l'acte introductif d'instance du 23 décembre 2009.

La cause de l'irrégularité n'ayant pas disparu au jour où la cour statue, l'assignation du 23 décembre 2009 doit être annulée.

Sur les effets de cette nullité :

Il est acquis que les jonctions et disjonctions d'instance sont des mesures d'administration judiciaire qui ne créent pas une procédure unique.

La jonction ordonnée par le premier juge entre les instances no09. 7206, 10. 1759, 10. 5222 et 11. 02461 n'a donc pas créé une procédure unique.

Il s'ensuit que les effets de la nullité de l'assignation du 23 décembre 2009 doivent être limités à l'instance introduite par le syndicat et enrôlée sous le no09. 7206 sans pouvoir s'appliquer aux instances introduites par Jeanine Y... et enrôlées initialement sous les no10. 1759, 10. 5222 et 11. 02461 qui restent valables.

La nullité de l'assignation du 23 décembre 2009 enrôlée sous le no09. 7206 entraîne la nullité de tous les actes subséquents accomplis au cours de la même instance incluant le jugement mixte du 1er avril 2010 ainsi que tous les chefs du jugement du 1er décembre 2011 se rapportant exclusivement à cette instance à savoir ceux ayant :

- ∫ déclaré le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 3 rue Urbain V à Montpellier irrecevable à agir aux fins de condamnation de Jeanine Y... à démolir l'ouvrage qu'elle a réalisé sans autorisation de la copropriété ;
- ∫ constaté qu'à ce jour, Jeanine Y... ne peut se prévaloir de la propriété de la cour litigieuse ni par la prescription trentenaire ni par la prescription acquisitive décennale pour les travaux réalisés résultant de l'article 42a1 de la loi du 10

juillet 1965.

Jeanine Y... n'ayant conclu au fond qu'à titre subsidiaire sur l'instance engagée par le syndicat, il ne peut y avoir d'effet dévolutif de l'appel sur cette question.

Il convient de rappeler que dans les instances introduites par Jeanine Y..., enrôlées initialement sous les no10. 1759, 10. 5222 et 11. 2461 et non atteintes par la nullité de l'assignation du 23 décembre 2009, le syndicat peut défendre les intérêts de la copropriété et contester les chefs du jugement sans habilitation.

Dans les instances no10. 1759 et 10. 5222 par lesquelles Jeanine Y... a saisi le tribunal de grande instance les 24 mars et 15 septembre 2010 de demandes visant à voir annuler les procès-verbaux d'assemblée générale des 17 mars et 11 mai 2010, la cour a vidé sa saisine dans l'arrêt mixte du 15 mai 2014.

Il reste pour la cour à examiner l'instance no11. 2461 par laquelle Jeanine Y... a saisi le tribunal de grande instance le 26 septembre 2005 de l'action en paiement dirigée contre le syndicat.

Sur la demande en paiement dirigée contre le syndicat (instance no11. 2461) :

C'est dans le cadre de cette instance non annulée que sont intervenus :

ζ le jugement mixte du 21 mai 2007,

ζ le rapport de l'expert judiciaire D... du 30 janvier 2008,

ζ l'ordonnance du juge de la mise en état du 12 juin 2008,

ζ le jugement entrepris du 1er décembre 2011 dans ses chefs non annulés ayant :

condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Jeanine Y... en deniers ou quittances les sommes suivantes :

9. 613, 33 ζ au titre des travaux de réfection de l'appartement avec revalorisation en fonction de l'indice du coût de la construction arrêté au 30 janvier 2008 et celui connu au jour du jugement,

35. 000 ζ au titre des pertes locatives dont 20. 000 ζ ont déjà été alloués par l'ordonnance du juge de la mise en état du 12 juin 2008, soit un solde de 15. 000 ζ,

8. 494, 13 ζ avec intérêts au taux légal à compter du 3 octobre 2011 en remboursement de la facture de réparation de la toiture,

dit que les sommes éventuellement versées individuellement par les copropriétaires de l'immeuble du 3 rue Urbain V à Montpellier à Jeanine Y... viendront en déduction de sa créance à l'égard du syndicat des copropriétaires ;

rejeté comme irrecevables ou mal fondées toutes prétentions plus amples ou contraires des parties ;

condamné la syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 3 rue Urbain V à Montpellier à payer à Jeanine Y... la somme de 5000 ζ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamné la syndicat aux entiers dépens y compris les frais d'expertise de Marc D...

ainsi que les dépens de l'ordonnance du 12 mai 2008 ;

dispensé Jeanine Y... de sa participation à la dépense commune des frais des procédures ayant abouti au présent jugement, dont la charge sera ainsi répartie entre les autres copropriétaires en application des dispositions de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires conclut à l'infirmité du jugement et demande à la cour de débouter Jeanine Y... de toutes ces demandes d'indemnisation réclamées pour des désordres occasionnés à un ouvrage illicitement édifié dans la cour commune de la copropriété et subsidiairement, il demande de les ramener à de plus justes proportions faisant remarquer que Jeanine Y... a laissé courir son préjudice locatif en ne procédant pas aux travaux d'urgence pour y remédier.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires dans la survenance des désordres subis par Jeanine Y... a été jugée définitivement par le jugement mixte du 21 mai 2007 qui a dit en outre que le syndicat sera tenu de réparer l'entier dommage subi par l'appartement de Jeanine Y....

Il n'est pas discuté que la cause des désordres survenus à partir de 2002 en raison du branchement « sauvage » d'une canalisation d'eaux usées sur la descente commune d'eaux pluviales a cessé à la fin du mois de juin 2005 ainsi que cela résulte des termes de l'assignation délivrée par Jeanine Y... le 26 septembre 2005.

L'expert

D...

, désigné par le jugement mixte du 21 mai 2007, a procédé à ses investigations au contradictoire des parties et a constaté l'état de délabrement et de moisissures très avancé du lambris des murs et du plafond de la salle de bains et du débarras contigu.

Selon l'expert, le raccordement d'eaux usées sur le réseau pluvial a provoqué l'obturation du chéneau et le dégorgement sur

la toiture de Jeanine Y... entraînant les importantes infiltrations dans le logement et l'imprégnation d'odeurs nauséabondes dans la salle de bains et les toilettes à l'origine du départ de son locataire en 2002.

L'expertise a mis en évidence le caractère irrécupérable des revêtements et équipements contenus dans les deux pièces abritées par la toiture infiltrée par les dégorgements d'eaux usées et pluviales.

L'expert chiffre le coût de la remise en état intérieure du logement à 9. 616, 33 € TTC, somme au paiement de laquelle sera condamné le syndicat des copropriétaires avec indexation sur l'indice BT01 du coût de la construction valeur janvier 2008 et le jugement sera confirmé de ce chef.

Jeanine Y... a avancé sur ses propres deniers le coût de la réparation de la toiture dégradée pour un montant de 8. 494, 13 € TTC suivant facture de la Sarl Gentil et Partenaires du 19 avril 2006. Le syndicat sera condamné à lui rembourser cette somme majorée des intérêts au taux légal à compter de la demande faite par conclusions du 3 octobre 2011 et le jugement sera confirmé sur ce point.

Jeanine Y... avait donné à bail son logement pour une durée de trois ans à compter du 31 décembre 2001 moyennant un loyer de 434, 50 €. Elle produit le congé donné par son locataire à compter du 20 mars 2002 en raison de l'insalubrité du logement et lui réclamant le remboursement d'une partie des loyers.

Jeanine Y..., formant appel incident sur ce point, demande à la cour de condamner le syndicat à lui payer la somme de 66. 769, 16 € au titre de ses pertes locatives arrêtées au 30 avril 2012 avec intérêts au taux légal à compter du 30 septembre 2007 sur la somme de 35. 030, 79 € et à compter du 1er juin 2012 pour le surplus avec capitalisation des intérêts.

Jeanine Y... justifie d'un préjudice locatif qui a commencé à courir le jour où elle n'a plus perçu les loyers de son dernier locataire en raison des infiltrations jugées imputables au syndicat.

Ce préjudice locatif cessera de courir deux mois (durée prévisible pour organiser et faire procéder aux travaux) après que

les fonds dus par le syndicat au titre des travaux de réfection intérieurs (ou par chacun des copropriétaires) auront été intégralement versés à Jeanine Y....

Le syndicat ne produit aucune pièce tendant à démontrer qu'il aurait exécuté les termes de l'ordonnance du juge de la mise en état ou ceux du jugement dont appel l'ayant condamné à indemniser le préjudice matériel de Jeanine Y....

Jeanine Y..., à qui n'incombe pourtant pas la charge de cette preuve du paiement, produit un courrier de son conseil attestant qu'en novembre 2011 l'intégralité des sommes que les copropriétaires avaient été condamnés à lui payer individuellement n'avaient toujours pas été versée.

Sur la base de la revalorisation des loyers proposée par l'expert, et non utilement critiquée par le syndicat, le préjudice locatif de Jeanine Y... s'élève à :

ζ la somme de 35. 030, 79 ζ arrêtée au 30 septembre 2007 telle que fixée par l'expert,

ζ la somme supplémentaire de 31. 738, 37 ζ du 1er octobre 2007 au 30 avril 2012 sauf à parfaire.

Soit au total un préjudice de 66. 769, 16 ζ arrêté au 30 avril 2012 sauf à parfaire que le syndicat sera condamné à payer à Jeanine Y... avec intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2011 sur la somme de 35. 000 ζ et à compter du présent arrêt sur le surplus.

Le jugement sera infirmé sur ce point.

Ainsi que l'a décidé à bon droit le premier juge, toutes ces condamnations seront prononcées en deniers ou quittances pour tenir compte des sommes déjà versées à Jeanine Y... par les copropriétaires pris individuellement.

Il sera fait droit à la demande de capitalisation des intérêts sollicitée par Jeanine Y... dans les conditions de l'article 1154 du code civil et à compter de la première demande qu'elle en aura faite en justice.

PARCES MOTIFS :

La cour ;

Vu l'arrêt mixte de cette cour du 15 mai 2014 ;

Rejette la demande de révocation de clôture formée par Jeanine Y... ;

Déclare par conséquent irrecevables ses conclusions et pièces no41 à 55 remises au greffe le 31 décembre 2014 ;

Requalifie la demande d'irrecevabilité formée par Jeanine Y... sur le fondement du défaut d'habilitation du syndic en une demande de nullité ;

Constate l'absence de ratification par l'assemblée générale des copropriétaires du 3, rue Urbain V à Montpellier de l'acte introductif d'instance signifié à Jeanine Y... le 23 décembre 2009 à la demande du syndic dépourvu d'habilitation ;

Dit que l'acte introductif d'instance du 23 décembre 2009 est entaché d'une irrégularité de fond dont la cause n'a pas disparu au jour où la cour statue ;

Annule l'assignation du 23 décembre 2009 enrôlée sous le no09. 720 ainsi que tous les actes subséquents accomplis au cours de la même instance incluant le jugement mixte du 1er avril 2010 et les chefs du jugement du 1er décembre 2011 se rapportant exclusivement à l'instance précitée ;

Rappelle que la jonction d'instances ordonnée par le premier juge n'a pas créé une procédure unique ;

En conséquence, dit que les instances initialement enrôlées sous les no10. 1759, 10. 5222 et 11. 2461 ne sont pas atteintes par cette nullité ;

Rappelle que la cour a vidé sa saisine dans les instances no10. 1759 et 10. 5222 par l'arrêt mixte du 15 mai 2014 ;

Confirme le jugement entrepris dans ses chefs relatifs à l'instance no11. 2461 sauf en ce qu'il a limité le préjudice locatif de Jeanine Y... à la somme de 35. 000 ζ ;

Statuant à nouveau sur ce seul chef infirmé et y ajoutant ;

Condamne le syndicat des copropriétaires à payer à Jeanine Y... en deniers ou quittances la somme de 66. 769, 16 ζ au

titre du préjudice locatif arrêté au 30 juin 2012 sauf à parfaire, avec intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2011 sur la somme de 35. 000 € et à compter du présent arrêt sur le surplus ;

Ordonne la capitalisation des intérêts à compter de la première demande qui en aura été faite dans le cadre de la présente instance par Jeanine Y... ;

Condamne le syndicat des copropriétaires aux dépens de l'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et à payer à Jeanine Y... une indemnité de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour ses frais engagés en cause d'appel ;

Dispense Jeanine Y... de sa participation à la dépense commune des frais des procédures ayant abouti au présent arrêt, dont la charge sera ainsi répartie entre les autres copropriétaires en application des dispositions de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE

CC

Décision attaquée

Tribunal de grande instance de montpellier
1 décembre 2011