14 septembre 2022
Cour d'appel de Paris
RG n° 18/23103

Pôle 4 - Chambre 2

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoiresREPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 14 SEPTEMBRE 2022

(n° , 30 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/23103 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6TWP

Décision déférée à la Cour : Jugement du 07 Septembre 2018 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 14/17691 et jugement rectificatif du 06 septembre 2019 - Tribunal de grande instance de PARIS, RG 14/17691

APPELANTS

Madame [N] [Y] épouse [S]

née le 29 juin 1953 à [Localité 16] (92)

[Adresse 4]

[Localité 12]

Madame [W] [Y]

née le 29 juin 1953 à [Localité 16]

[Adresse 3]

[Localité 13]

Monsieur [D] [K] pris tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'héritier de Monsieur [C] [K] décédé le 7 février 2016

né le 27 juillet 1966 à [Localité 12] 8ème

[Adresse 10]

[Localité 12]

Madame [G] [J] [R] [K] épouse [B] es qualité d'héritière de Monsieur [C] [K] décédé le 7 février 2016

née le 11 septembre 1982 aux [Adresse 18] (93)

[Adresse 8]

[Localité 9]

Monsieur [F] [P] [L] [K] es qualité d'héritier de Monsieur [C] [K] décédé le 7 février 2016

né le 26 mars 2002 au [Localité 17] (78)

[Adresse 15]

[Localité 14]

Tous représentés par Me Florence GUERRE de la SELARL PELLERIN - DE MARIA - GUERRE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0018

ayant pour avocat plaidant : Me Sylvie VANNIER de la SELAS VANNIER BOUVET AVOCATS, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE, toque : PN780

INTIMES

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES [Adresse 2] représenté par son syndic, la société SJLB- Cabinet [T], SASU immatriculée au RCS de [Localité 12] sous le numéro B 453 439 606

C/O Société SJLB - CABINET [T]

[Adresse 11]

[Localité 12]

Représenté par Me Sylvie KONG THONG de l'AARPI Dominique OLIVIER - Sylvie KONG THONG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0069

ayant pour avocat plaidant : Me Géraldine GLIKSMAN, avocat au barreau de PARIS, toque : R230

Société SJLB exerçant sous le nom commercial 'CABINET [T]'

SASU immatriculée au RCS de [Localité 12] sous le numéro B 453 439 606

[Adresse 11]

[Localité 12]

Représentée par Me Pascale BETTINGER, avocat au barreau de PARIS, toque : D0140

ayant pour avocat plaidant : Me Laurence LECLERCQ DEZAMIS, avocat au barreau de PARIS, toque : A0551

Société CPL IMMOBILIER

[Adresse 1]

[Localité 12]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

ayant pour avocat plaidant : Me Laurence GUEGAN GELINET, avocat au barreau de PARIS, toque : B0748

SNC ANNESSIMES

immatriculée au RCS de [Localité 12] sous le numéro 311 735 443

[Adresse 5]

[Localité 12]

Représentée par Me Sandra OHANA de l'AARPI OHANA ZERHAT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1050

ayant pour avocat plaidant :Me Marie VALENTE D'ANDREA, SELARL DOLLA-VIAL, avocat au barreau de PARIS, toque : P0074

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 17 Mai 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Nathalie BRET, Conseillère, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, entendu en son rapport, composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Nathalie BRET, Conseillère

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- 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 M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Mme Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

Exposé du litige

* * * * * * * * * * * * *

FAITS ET PROCÉDURE

M. [C] [K], Mme [N] [Y] épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] (ci-après 'l'indivision [K]') sont propriétaires indivis depuis 1995 du lot n°1 de l'immeuble du [Adresse 2] et de lots situés dans l'immeuble adjacent du [Adresse 6].

Ces deux immeubles sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'ensemble de ces lots, composés de locaux à usage commercial, sur la totalité du sous-sol et du rez-de-chaussée des deux immeubles, sont donnés à bail à la société Annessimes, depuis 1990, par M. [U], aux droits duquel vient l'indivision [K], et exploités sous l'enseigne Franprix.

La société CPL Immobilier a exercé les fonctions de syndic du 26 janvier 2006 au 16 avril 2015, dans l'immeuble du [Adresse 2], puis a été remplacée par la société SJLB, exerçant sous le nom commercial 'cabinet [T]'.

Exposant n'avoir jamais été convoquée avant 2014 aux assemblées générales de l'immeuble du [Adresse 2] et estimant irrégulières les conditions dans lesquelles se sont déroulées les assemblées générales des 24 mars 2014, 16 avril 2015 et 19 décembre 2015, l'indivision [K] a saisi le tribunal de grande instance de Paris par assignations délivrées les :

- 1er décembre 2014 pour l'assemblée générale du 24 mars 2014,

- 8 juillet 2015 pour l'assemblée générale du 16 avril 2015,

- 24 février 2016 pour l'assemblée générale du 19 décembre 2015.

[C] [K] est décédé le 7 février 2016.

Les trois procédures ont été jointes, le 5 avril 2016.

Les défendeurs à l'instance étaient le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], la société CPL Immobilier, la société SJLB et la société Annessimes.

Par jugement du 7 septembre 2018, complété par le jugement du 6 septembre 2019 ci-après mentionné, le tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré opposables à M. [C] [K], Mme [N] [Y] épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] les décisions prises par l'assemblée générale du 24 mars 2014 des copropriétaires du groupe B de l'immeuble du [Adresse 2],

- rejeté la demande de nullité de la convocation adressée le 17 novembre 2014 par la société SJLB-[T] aux membres de l'indivision [K],

- rejeté les demandes d'annulation des résolutions n° 35, 37 à 45 et 47 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2]) du 16 avril 2015, - rejeté la demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2]) du 19 décembre 2015,

- rejeté la demande de dommages-intérêts formulée par les consorts [K] contre le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2],

- condamné la société CPL Immobilier à payer à M. [C] [K], Mme [N] [Y], épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] la somme globale de 4.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral,

- rejeté la demande formulée par les consorts [K] de condamnation des sociétés CPL Immobilier et SJLB [T] à rembourser au syndicat les honoraires d'avocats et frais facturés au titre des assemblées générales des 16 avril et 19 décembre 2015,

- rejeté la demande de dommages-intérêts formulée par les consorts [K] contre la société SJLB [T],

- condamné la société CPL Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2]) la somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts,

Avant dire droit sur la demande tendant à déclarer non écrite la clause de répartition des charges communes générales de l'immeuble du [Adresse 2] et sur la demande de condamnation de M. [C] [K], Mme [N] [Y] épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] au paiement de l'arriéré de charges communes générales au titre des exercices 2005 à 2014 réclamé par le syndicat des copropriétaires, a :

- ordonné une expertise judiciaire,

- désigné Mme [I] [M] [E] en qualité d'expert avec pour mission de :

convoquer et entendre les parties, assistées, le cas échéant, de leurs conseils, et recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations ou de la tenue des réunions d'expertise,

se faire remettre toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission et particulièrement tous documents contractuels ou non contractuels (plans, règlement de copropriété, état descriptif de division) qu'il estimera nécessaire à l'accomplissement de sa mission,

se rendre sur les lieux et procéder à toutes constatations utiles,

recueillir auprès du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic tous éléments utiles sur les conditions d'élaboration de la répartition en 390/1000° et 610/1000° des charges communes générales de l'immeuble telles que résultant des actes des 23 janvier 1957 et 29 octobre et 22 novembre 1966,

établir un décompte détaillé du montant de l'arriéré de charges réclamé aux demandeurs au titre des exercices 2005 à 2014 en distinguant celles au titre des frais de syndic des autres charges communes générales, les appels pour travaux sur parties communes générales, ainsi que les différents frais réclamés ; donner son avis sur la possibilité de ventiler les frais de syndic selon les taches liées aux parties communes générales et celles liées aux charges spéciales au groupe B de la copropriété,

dresser un rapport de ses constatations,

fournir tous éléments techniques et de faits de nature à permettre à la juridiction saisie d'apprécier si la clause de répartition des charges communes générales de l'immeuble du [Adresse 2] est conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965,

le cas échéant, proposer une nouvelle grille de répartition des charges communes générales de l'immeuble du [Adresse 2]) établie selon les règles de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965,

fournir tous éléments techniques et de faits de nature à permettre à la juridiction saisie de déterminer le montant dû par les consorts [K] au titre de l'arriéré de charges communes générales antérieur de dix ans à juillet 2015,

- dit que conformément à l'article 275 du code de procédure civile et en cas de carence des parties, l'expert en informera le juge qui pourra ordonner la production des documents, s'il y a lieu sous astreinte, ou bien le cas échéant, l'autoriser à passer outre ou à déposer son rapport en l'état,

- dit que l'expert pourra prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne,

- dit que l'expertise sera mise en oeuvre et que l'expert accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et que, sauf conciliation des parties, il déposera au greffe de la 8ème chambre civile du tribunal de grande instance de Paris avant le 31 mars 2019 un rapport écrit dont il adressera copie à chacune des parties, ainsi qu'une copie de sa demande de taxe, ce sauf prorogation de délai sollicitée en temps utile auprès du président de chambre,

- fixé à 4.000 € la provision à valoir sur la rémunération de l'expert que M. [C] [K], Mme [N] [Y] épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] à hauteur de 2.000 € et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2]) à hauteur de 2.000 € devront consigner, au plus tard le 2 novembre 2018 inclus à la régie du tribunal de Paris,

(75017),

- dit que faute de consignation dans le délai imparti, la présente désignation sera caduque et de nul effet,

- désigné le juge de la mise en état pour suivre les opérations de l'expert et statuer sur les incidents,

- renvoyé l'affaire à l'audience du juge de la mise en état de la 8ème chambre 3ème section de ce tribunal du 21 novembre 2018 à 10h pour vérification de la consignation de la provision d'expertise,

- ordonné le sursis à statuer sur le surplus des demandes formées par M.[C] [K], Mme [N] [Y] épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] et par le syndicat des copropriétaires, ainsi que celles indemnitaires au titre de l'article 700 du code de procédure civile et sur les dépens dans l'attente du rapport d'expertise judiciaire,

- ordonné l'exécution provisoire de la décision.

Par jugement du 6 septembre 2019, en omission de statuer et en rectification d'erreurs matérielles du jugement du 7 septembre 2018, le tribunal de grande instance de Paris :

- s'est déclaré incompétent au profit de la cour d'appel de Paris pour statuer sur la requête en omission de statuer présentée par les consorts [K],

- sur la demande de la société Annessimes, a complété le dispositif du jugement ainsi :

'Déclare prescrites les charges de copropriété que les consorts [K] en leur qualité de bailleur pourraient réclamer à la société Annessimes en sa qualité de preneur du lot n°1 de l'immeuble du [Adresse 2], afférentes à la période antérieure au 10 février 2012,

Surseoit à statuer sur la demande de dommages et intérêts présentée par la société Annessimes à l'encontre de la société CPL Immobilier et de la société SJLB [T] au titre des charges non prescrites'.

Mme [N] [Y] épouse [S], Mme [W] [Y], M. [D] [K], en son nom personnel et en qualité d'héritier de [C] [K], Mme [G] [K] épouse [B] et M. [F] [K], tous deux en qualité d'héritiers de [C] [K], (ci-après 'les consorts [K]') ont relevé appel de ce

jugement par déclaration remise au greffe le 26 octobre 2018, à l'encontre du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], de la société CPL Immobilier, de la société SJLB et de la société Annessimes.

La procédure devant la cour a été clôturée le 16 mars 2022.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 16 février 2022, par lesquelles Mme [N] [Y], Mme [W] [Y], M. [D] [K], Mme [G] [K] et M. [F] [K], appelants, invitent la cour, à :

Au visa des articles 32 et 117 du code de procédure civile, 10, 17, 18-1, 24, 42 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, 17 de la loi du 10 juillet 1965 (dans sa version applicable à l'époque antérieurement à la loi n°2015-990 du 6 août 2015), 7, 11, 45-1, 47 et 67 du décret du 17 mars 1967, 8 et 9 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, 1382 ancien, 1240 et 1241 du code civil et le règlement de copropriété du 23 janvier 1957 et des 29 octobre 1965 et 22 novembre 1966 :

- infirmer le jugement en ce qu'il a considéré qu'il devait être déduit de l'exposé des motifs

que le syndic SJLB-Cabinet [T] avait qualité pour convoquer les assemblées générales

dès 16 avril et 19 décembre 2015,

- juger que la société SJLB Cabinet [T] n'a pas la qualité de syndic de la copropriété du [Adresse 2],

- juger que le syndicat des copropriétaires est dépourvu de représentant légal et de la capacité d'ester en justice, en demande comme en défense,

- juger que le syndicat des copropriétaires est dépourvu d'intérêt à agir car il a perçu la totalité des charges qu'il veut rétroactivement leur imputer,

En conséquence,

- déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable en ses demandes, fins et conclusions,

l'en débouter,

- débouter la société CPL Immobilier de sa demande tendant à voir dire que la demande

d'annulation de l'assemblée du 24 mars 2014 serait forclose,

- confirmer le jugement en ce qu'il a :

condamné la société CPL Immobilier à leur verser une somme de 4000€ en réparation de leur préjudice moral,

ordonné une expertise et désigné Mme [M] [E] en qualité d'expert sauf sur le contenu de la mission pour lequel il est demandé partiellement l'infirmation,

jugé bien fondée la demande de remboursement de charges formée par les consorts [K] à l'encontre de la société Annessimes, "accueillie dans son principe" ainsi qu'il ressort de l'exposé des motifs en page 25,

- infirmer le jugement qui a :

déclaré "opposables aux consort [K] [Y] les décisions prises par l'assemblée générale du 24 mars 2014 des copropriétaires du groupe B de l'immeuble du [Adresse 2]'

rejeté" la demande de nullité de la convocation qui leur a été adressée le 17 novembre 2014 par la société SJLB",

rejeté "les demandes d'annulation des résolutions n° 35, 37 à 45 et 47 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2]) du 16 avril 2015" et la demande subsidiaire d'annulation de l'assemblée générale du 16 avril 2015,

rejeté "la demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2]) du 19 décembre 2015",

rejeté "la demande de dommages-intérêts formulée par les consorts [K] [Y] contre le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2]",

rejeté" la demande formulée par eux de condamnation des sociétés CPL Immobilier et SJLB [T] à rembourser au syndicat les honoraires d'avocats et frais facturés au titre des assemblées générales des 16 avril et 19 décembre 2015",

rejeté "la demande de dommages-intérêts formulée par les consorts [K] [Y] contre la société SJLB [T],

donné comme mission à l'expert "d'établir un décompte détaillé du montant de l'arriéré de charges réclamé aux demandeurs "à compter de l'exercice 2005 et de "fournir tous éléments techniques et de faits de nature à permettre à la juridiction saisie de déterminer le montant dû par les consorts [K] [Y] au titre de l'arriéré de charges communes générales antérieur de dix ans à juillet 2015",

Et statuant à nouveau,

- juger que la mission de l'expert ne peut porter sur les charges pouvant être dues par les consorts [K] [Y] qu'à compter de l'exercice 2016, premier budget prévisionnel soumis à leur approbation,

En conséquence,

- juger que la mission de Mme [M] [E], expert, sera confirmée :

- sauf en ce qu'il lui a été demandé d'établir un décompte détaillé de l'arriéré de charges pouvant être dues par les concluants antérieurement à l'exercice 2016, s'agissant du premier budget prévisionnel soumis à leur appréciation,

- et sauf en ce qu'il lui a été demandé de fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction saisie de déterminer le montant dû par les consorts [K] [Y] au titre de l'arriéré de charges antérieurement à l'exercice 2016,

- juger que le syndicat est irrecevable en sa demande tendant à modifier la mission de

l'expert afin qu'elle porte sur les exercices 2004 à 2014, l'en débouter,

En tout état de cause,

- juger que la prescription n'a pas été interrompue par le syndicat des copropriétaires puisqu'il n'a pas ni représentant légal ni qualité pour recouvrer les charges comme il a été dit plus haut,

Si par impossible, la cour considérait que le syndicat avait qualité et intérêt à agir,

- juger qu'il lui incombe de rapporter la preuve de l'interruption de la prescription, ce qu'il ne fait pas,

- débouter le syndicat de ses demandes,

- juger que le syndicat est irrecevable en sa demande tendant à "confirmer le jugement en ce qu'il a jugé la demande en paiement au titre de l'arriéré de charges de copropriété pour la période non prescrite de 2004 à 2014 ainsi que les frais, présentée par le syndicat des

copropriétaires à titre reconventionnelle recevable et accueillie dans son principe',

L'en débouter, faute par le tribunal d'avoir statué,

Dans l'hypothèse où la cour considérerait que le tribunal a statué sur ce point,

- déclarer irrecevable le syndicat en sa demande de paiement des charges,

- infirmer le jugement et débouter le syndicat des copropriétaires,

- juger que le syndicat est irrecevable en sa demande subsidiaire tendant à les condamner au paiement d'une somme de 10.000 € à titre de dommages-interêt et l'en débouter faute par le tribunal d'avoir statué,

Dans l'hypothèse où la cour considérerait que le tribunal a statué sur ce point,

- déclarer irrecevable le syndicat en sa demande de les condamnaner au paiement d'une somme de 10.000€ à titre de dommages-intérêts,

- infirmer le jugement et débouter le syndicat des copropriétaires,

Au visa de l'article 564 du code de procédure civile,

- déclarer le syndicat irrecevable en sa demande nouvelle tendant à voir la cour dire et juger

que "l'éventuelle nouvelle grille de répartition des charges communes générales de l'immeuble à être établie par l'expert judiciaire sera inapplicable aux exercices concernés par l'arriéré dû par les consorts [K]"; l'en débouter,

- juger que la société CPL Immobilier n'avait pas la qualité de syndic du Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2],

En conséquence,

- juger que la société CPL Immobilier n'avait pas qualité pour convoquer l'assemblée générale des copropriétaires du 24 mars 2014,

- juger que l'assemblée générale du 24 mars 2014 est celle du groupe B.

En conséquence,

- juger que les décisions de l'assemblée générale du 24 mars 2014 sont inopposables aux

consorts [K] [Y],

Dans l'hypothèse où la Cour considérerait que l'assemblée du 24 mars 2014 constitue celle

du syndicat des copropriétaires dans son entier,

- prononcer sa nullité, faute de syndic ayant qualité pour la convoquer,

- prononcer la nullité de la convocation du 17 novembre 2014,

- juger que la société CPL Immobilier n'avait pas qualité pour convoquer l'assemblée générale des copropriétaires du 16 avril 2015,

- prononcer la nullité des résolutions n°35, 37 à 45 et 47 adoptées lors de l'assemblée générale du 16 avril 2015 :

- la résolution 35 qui a désigné le Cabinet [T] en qualité de syndic de la copropriété, approuvé son contrat et donné mandat au président de séance de le signer,

- la résolution 37 qui a approuvé le "budget prévisionnel 2016" et voté "un budget de 42.500 € et non pas de 35.000 €'",

- les résolutions 38 à 42 qui ont élu les membres du conseil syndical,

- les résolutions 43 et 44 qui ont donné autorisation au syndic d'engager des dépenses sans consultation du conseil syndical et à ce dernier d'engager certaines dépenses,

- la résolution 45 qui a déterminé le montant à partir duquel la mise en concurrence

était rendue obligatoire,

- la résolution 47 qui a donné "mandat au cabinet [T] après accord du conseil syndical ' pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils "'

- subsidiairement, prononcer la nullité de l'assemblée générale du 16 avril 2015, faute de convocation régulière et la nullité de toutes ses résolutions,

- juger que la société SJLB-[T] n'avait pas la qualité de syndic du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et qu'il ne pouvait donc convoquer l'assemblée générale du 19 décembre 2015,

- prononcer la nullité de la convocation à l'assemblée générale du 19 décembre 2015,

- prononcer la nullité de l'assemblée générale du 19 décembre 2015,

- juger que toutes les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale du 19 décembre 2015 sont nulles et de nul effet,

Subsidiairement, au visa des articles 32 et 117 du code de procédure civile, 10, 17, 18-1, 24, 42 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, 17 de la loi du 10 juillet 1965 (dans sa version applicable à l'époque antérieurement à la loi n°2015-990 du 6 août 2015), 7, 11, 45-1, 47 et 67 du décret du 17 mars 1967, 8 et 9 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, 1382 ancien, 1240

et 1241 du code civil, règlement de copropriété du 23 janvier 1957 et celui des 29 octobre 1965 et 22 novembre 1966 :

- juger que les résolutions 2 à 16 adoptées lors de l'assemblée générale du 19 décembre 2015 sont nulles et de nul effet pour abus de majorité,

- déclarer irrecevable et mal fondé le syndicat en ses demandes, fins et conclusions, l'en

débouter,

- condamner le syndicat des copropriétaires à payer aux consorts [K] [Y], sur le

fondement de l'article 1382 du code civil, la somme de 14.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral et matériel,

- condamner la société SJLB-[T] à verser aux consorts [K] [Y] la somme de

6000€ à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral,

- condamner la société SJLB-[T] à verser aux consorts [K] [Y] la somme de 504,09€ en réparation de leur préjudice matériel au titre des honoraires de l'huissier rédacteur du procès verbal de constat du 4 janvier 2017,

Si par impossible, la Cour considère que la société SJLB est le syndic et qu'il y a lieu d'entrer

en voie de condamnation à l'encontre des consorts [K] [Y],

- dire et juger que le syndicat ne démontre ni quand ni comment il aurait interrompu la prescription,

En tout état de cause,

- juger qu'aucun acte interruptif n'est intervenu avant juillet 2015 et qu'en conséquence,

aucune condamnation ne peut porter sur une période antérieure à 2005,

- débouter la société CPL Immobilier de ses demandes, fins et conclusions,

- débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes, fins et conclusions,

- débouter la société SJLB [T] de ses demandes, fins et conclusions,

- débouter la société Annessimes de ses demandes, fins et conclusions,

- condamner la société Annessimes à rembourser les charges au paiement desquelles les consorts [K] [Y] seraient condamnés,

- condamner la société CPL Immobilier à verser au consorts [K] [Y] à titre de dommages-intérêts le montant des charges et appels travaux des années 2004 à 2010 dont le recouvrement à l'égard de la société Annessimes serait prescrit, soit, en l'état des demandes formulées par le syndicat en première instance, la somme de 28.608,73 € à parfaire des travaux Duval et Mauler et des honoraires correspondant d'un montant de 22.156 € (dont on ignore aujourd'hui la date d'exigibilité) soit au total la somme de 50.764,73 € à parfaire,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires, la société CPL Immobilier et la société SJLB et/ou tout(s) succombant(s) à payer aux consorts [K] [Y] une somme de 12.000€ au titre des frais irrépétible en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de 1ère instance et d'appel,

Vu les conclusions en date du 4 mars 2022, par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], intimé, invite la cour, à :

Au visa du règlement de copropriété du 23 janvier /1957, et l'état descriptif de division des 29 octobre et 22 novembre 1966 et les articles 1992 et suivants du code civil, 32 du code de procédure civile, 10, 18, 42 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 :

- juger que la société SJLB Cabinet [T] a la qualité de syndic du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2],

- juger que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2]) a la capacité d'ester en justice, en demande, comme en défense,

- juger que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2]) a un intérêt à agir,

En conséquence,

- juger le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2]) recevable en ses demandes, fins et conclusions,

- juger que la société CPL Immobilier avait qualité pour convoquer l'assemblée générale du 24 mars 2014,

En conséquence,

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré opposables aux consorts [K] [Y] les décisions prises par l'assemblée générale du 24 mars 2014 des copropriétaires du groupe B de l'immeuble du [Adresse 2], étant précisé que cette opposabilité s'étendra aux consorts [K] intervenants volontaires, à savoir M. [D] [K], Mme [G] [K] épouse [B], et M. [F] [K],

- débouter les consorts [Z] de leur demande tendant à voir prononcer sa nullité.

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de nullité de la convocation adressée le 17 novembre 2014 non pas par la société SJLB, mais par la société CPL Immobilier,

- juger que la société CPL Immobilier avait qualité pour convoquer l'assemblée générale du 16 avril 2015,

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes d'annulation des résolutions n° 35,37 à 45 et 47 de l'assemblée générale du 16 avril 2015,

- rejeter la demande subsidiaire des consorts [K] [Y] de voir prononcer la nullité de l'assemblée générale du 16 avril 2015, faute de convocation régulière.

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de l'assemblée générale du 19 décembre 2015 et des résolutions contestées,

- rejeter la demande des consorts [K] [Y] de voir prononcer la nullité de toutes les résolutions de l'assemblée générale du 16 avril 2015, pour abus de majorité,

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de dommages-intérêts formulée par les consorts [K] contre le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2],

- confirmer le jugement en ce qu'il a ordonné une expertise,

- rejeter la demande de modification de la mission de l'expert telle que présentée par les consorts [K] [Y],

- rejeter la demande présentée par la société Annessimes tendant à voir d'ores et déjà déclarée illicite la clause relative à

la répartition des charges générales de l'immeuble,

- rejeter la demande présentée par la société Annessimes tendant à voir modifier la mission de l'expert telle que définie par les premiers juges,

En conséquence,

- confirmer la mission attribuée à l'expert judiciaire sauf en ce qu'elle prévoit l'établissement d'un décompte détaillé du montant de l'arriéré de charges au titre des exercices 2005 à 2014,

Et statuant à nouveau,

- juger que l'établissement d'un décompte détaillé du montant de l'arriéré de charges doit porter sur les exercices 2004 à 2014,

- juger que l'éventuelle nouvelle grille de répartition des charges communes générales de l'immeuble à être établie par l'Expert Judiciaire sera inapplicable aux exercices concernés par l'arriéré dû par les consorts [K] [Y],

Au visa de l'article 462 du code de procédure civile,

- juger qu'il est sursis à statuer sur la demande indemnitaire du syndicat à l'encontre des consorts [Z],

Subsidiairement,

Au visa de l'article 463 du code de procédure civile,

- condamner les consorts [K] [Y] au paiement de la somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, au profit du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2],

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société CPL Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts,

En conséquence,

- débouter la société CPL Immobilier de son appel incident de ce chef,

- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé la demande en paiement au titre de l'arriéré de charges de copropriété pour la période non prescrite de 2004 à 2014, ainsi que les frais, présentée par le syndicat des copropriétaires à titre reconventionnel recevable et accueillie dans son principe,

Subsidiairement

Si par impossible, la cour devait accueillir les demandes de réformation du jugement formulées par les consorts [K] [Y] ou leur demande tendant à voir déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable en ses demandes, fins et conclusions à leur égard, - juger que la société CPL Immobilier a commis une faute dans l'exécution de son mandat de syndic professionnel,

En conséquence,

- condamner la société CPL Immobilier à régler au syndicat des copropriétaires la somme de 110.000 € à titre de dommages-intérêts, assorti de l'intérêt au taux légal à compter des conclusions du 3 juillet 2015,

- rejeter toute demande présentée au visa de l'article 700 du code de procédure civile à

l'encontre du syndicat des copropriétaires,

- condamner in solidum tous succombants à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens d'appel, conformément à l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 28 février 2022 par lesquelles la société SJLB exerçant sous le nom commercial 'Cabinet [T]', intimée, invite la cour à :

A titre principal :

au visa des articles 10, 18, 42 et 43 de la loi du 10 juillet 1965,1382 du code civil,

- juger que la Société SJLB a la qualité de Syndic de la copropriété du [Adresse 2],

- juger que la Société SJLB, pouvait convoquer l'assemblée générale du 19 décembre 2015.

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande des consorts [K] [Y] tendant à leur régler des dommages-intérêts en réparation de leurs préjudices moral et matériel,

- rejeter la demande des consorts [K] [Y] dirigéecontre la Société SJLB à titre personnel et tendant à leur régler la somme de 504,09 € au titre des honoraires de l'huissier rédacteur du procès-verbal de constat en date du 4 janvier 2017,

au visa des articles 462, 463 et 562 du code de procédure civile, du principe du double degré de juridiction, et du rapport d'expertise déposé le 30 juin 2021,

A titre principal :

- juger la société Annessimes irrecevable en sa demande de dommages-intérêts en tant

que dirigée contre la société SJLB, prise à titre personnel, compte tenu du sursis à statuer.

À titre subsidiaire pour le cas où il serait statué sur la demande de dommages-intérêts,

- débouter purement et simplement la société Annessimes de l'intégralité de ses demandes telles que formulées à l'encontre de la société SJLB, prise à titre personnel,

A titre subsidiaire,

Si par impossible la cour devait entrer en voie de condamnation à quelque titre que ce soit et au profit de quelque partie à l'instance que ce soit à l'encontre de la société SJLB,

- condamner la société CPL Immobilier à la garantir et relever indemne de toute condamnation,

Sur l'appel incident introduit par la société Annessimes quant à la mission de l'expert judiciaire désigné

- juger que le jugement n'a pas confié à l'expert judiciaire d'apprécier la licéité de la clause

de répartition des charges communes générales de l'immeuble,

En conséquence,

- débouter la société Annessimes de sa demande tendant à voir infirmer le jugement entrepris quant aux chefs de la mission de l'expert judiciaire désigné,

En tout état de cause,

- rejeter toutes demandes formulées à l'encontre de la société SJLB, prise à titre personnel, au titre des frais irrépétibles et des dépens,

De façon générale,

- confirmer le jugement en ses dispositions favorables à la société SJLB, prise à titre personnel,

- condamner in solidum les consorts [K] [Y], la société CPL Immobilier et la société Annessimes à payer à la société SJLB à titre personnel la somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens, conformément aux dispositions de l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 29 avril 2019 par lesquelles la société CPL Immobilier, intimée, invite la cour, au visa des articles 1147, 1991 et 1992 du code civil, à :

- confirmer le jugement en ce qu'il a :

déclaré opposables à M. [C] [K], Mme [N] [Y], épouse

[S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] les décisions prises par l'assemblée générale du 24 mars 2014 des copropriétaires du groupe B de l'immeuble du [Adresse 2],

rejeté la demande de nullité de la convocation adressée le 17 novembre 2014 par

la société SJLB aux membres de l'indivision [K],

rejeté les demandes d'annulation des résolutions n°35, 37 à 45 et 47 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2]) du 16 avril 2015,

rejeté la demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2]) du 19 décembre 2015,

rejeté la demande formulée par les consorts [K] de condamnation des sociétés CPL Immobilier et SJLB [T] à rembourser au syndicat les honoraires d'avocats et frais facturés au titre des assemblées générales des 16 avril et 19 décembre 2015,

- infirmer le jugement en ce qu'il a :

condamné la société CPL Immobilier à payer à M. [C] [K], Mme [N] [Y], épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] la somme globale de 4.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral,

condamné la société CPL Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires

de l'immeuble du [Adresse 2]) la somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts,

Et statuant de nouveau :

- dire et juger que l'action des consorts [K] [Y] en annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2014 est forclose,

- constater que la responsabilité de la société CPL Immobilier ne saurait être engagée,

- débouter les consorts [K] [Y] et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de la société CPL Immobilier,

- débouter la société Annessimes de ses demandes, fins et prétentions à l'encontre de la société CPL Immobilier;

- débouter la société SJLB de ses demandes, fins et prétentions à l'encontre de la société CPL Immobilier,

- condamner tout succombant à verser à la société CPL Immobilier la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépends conformément à l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 8 mars 2022 par lesquelles la société Annessimes, intimée, invite la cour, au visa de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, à :

A titre principal :

- infirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris le 7 septembre 2018 et le jugement rectificatif du 6 septembre 2019 en ce qu'ils ont fait droit à la demande de principe des consorts [K] [Y] de remboursement des charges à l'encontre de la société Annessimes,

Statuant de nouveau,

- dire et juger les consorts [K] [Y] mal fondés en leur demande tendant à voir condamner la société Annessimes au remboursement des charges,

A titre subsidiaire :

- si la cour confirmait cette disposition du jugement portant sur le bien-fondé de la demande de principe de remboursement, elle ne pourra que statuer sur les demandes subsidiaires formées par la société Annessimes auxquelles le tribunal n'a fait droit,

Statuant de nouveau,

- dire et juger que les sociétés CPL Immobilier et SJBL ont engagé leur responsabilité à l'égard de la société Annessimes,

En tout état de cause,

- infirmer le jugement en ce qu'il a confié à Mme [M] [E], expert, la mission d'apprécier si la clause de répartition des charges communes générales de l'immeuble est conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965,

Statuant de nouveau,

- déclarer illicite la clause de répartition des charges telle que prévue aux termes du règlement de copropriété,

- modifier les termes de la mission confiée à Mme [M] [E] et supprimer la mention portant sur l'appréciation de la licéité de la clause de répartition des charges,

- condamner in solidum les consorts [K], les sociétés CPL Immobilier et SJLB-

[T] ou tout succombant au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du

code de procédure civile ainsi qu'aux dépens ;

Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Au préalable, il convient de constater que le jugement rectifié n'est pas contesté en ce qu'il a :

- dans son principe, ordonné une expertise,

- ordonné le sursis à statuer sur le surplus des demandes formées par les consorts [K] et le syndicat des copropriétaires,

- déclaré son incompétence au profit de la cour d'appel de Paris pour statuer sur la requête en omission de statuer présentée par les consorts [K],

- déclaré prescrites les charges de copropriété que les consorts [K] en leur qualité de bailleur pourraient réclamer à la société Annessimes en sa qualité de preneur du lot n°1 de l'immeuble du [Adresse 2], afférentes à la période antérieure au 10 février 2012 ;

Sur la fin de non recevoir relative à la recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires soulevée par les consorts [K]

Les consorts [K] sollicitent de déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable en ses demandes au motif qu'il est dépourvu de représentant légal, car la société SJLB n'a pas la qualité de syndic de la copropriété, et qu'il est dépourvu d'intérêt à agir car il a perçu la totalité des charges qu'il veut rétroactivement imputer aux consorts [K] ;

En l'espèce, la société SJLB a été désignée comme syndic par l'assemblée générale du 16 avril 2015, et il n'est pas démontré que cette assemblée générale ou la résolution relative à la désignation du syndic ait fait l'objet d'une décision d'annulation devenue définitive à la date du présent arrêt ;

Ainsi il y a lieu de rejeter le moyen selon lequel le syndicat serait dépourvu de représentant légal ;

Il convient d'écarter le moyen selon lequel le syndicat n'aurait pas d'intérêt à agir au motif qu'il aurait perçu la totalité des charges, puisqu'il ressort de l'analyse ci-après que le litige est relatif à la répartition des charges entre les copropriétaires ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non recevoir soulevée par les consorts [K] relative à l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires ;

Sur la fin de non recevoir soulevée en appel par les consorts [K] relative à la prescription des demandes du syndicat des copropriétaires à l'encontre des consorts [K] portant sur une période antérieure à 2005

Les consorts [K] sollicitent de juger qu'aucune condamnation ne peut porter sur une période antérieure à 2005, au motif de la prescription et de l'absence d'acte interruptif intervenu avant juillet 2015, et de juger que le syndicat est irrecevable en sa demande 'tendant à confirmer le jugement, en ce qu'il a jugé la demande en paiement au titre de l'arriéré de charges de copropriété pour la période non prescrite de 2004 à 2014 ainsi que les frais, présentée par le syndicat des copropriétaires à titre reconventionnelle, recevable et accueillie dans son principe' ;

Le syndicat des copropriétaires sollicite de confirmer le jugement en ce qu'il a jugé recevable et accueillie dans son principe, sa demande de paiement au titre des charges de copropriété pour la période non prescrite de 2004 à 2014, ainsi que les frais ;

Aux termes de l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au litige, 'Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans' ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier qu'en juillet 2015 le syndic a engagé à l'encontre des consorts [K] des mesures d'exécution relatives à l'arriéré de charges de copropriété ;

Compte tenu de la prescription de 10 ans de l'article 42 précité, la demande du syndicat des copropriétaires de condamner les consorts [K] au paiement de l'arriéré de charges de copropriété n'est recevable que pour la période, antérieure de 10 ans, à juillet 2015, soit à compter de juillet 2005 ;

Il ne ressort pas du jugement que le tribunal ait déclaré recevable la demande du syndicat 'pour la période non prescrite de 2004 à 2015" tel que le mentionne le syndicat dans le dispositif de ses conclusions ;

Les premiers juges ont à juste titre précisé 'La demande en paiement de l'arriéré n'est recevable que pour la période antérieure de 10 ans, au regard de la prescription de dix ans de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à compter de juillet 2015, date des mesures d'exécution engagées par le syndic à l'encontre des consorts [K]' ; au surplus, de manière cohérente, les premiers juges ont saisi l'expert d'une mission relative à 'l'arriéré de charges communes générales antérieur de dix ans à juillet 2015" ;

En conséquence, il y a lieu d'ajouter au jugement de déclarer irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de condamner les consorts [K] à lui payer les arriérés de charges de copropriété pour la période antérieure à juillet 2005 ;

Sur la fin de non recevoir relative à la recevabilité de la demande des consorts [K] en annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2014 soulevée par la société CPL Immobilier

La société CPL Immobilier sollicite de dire que l'action des consorts [K] en annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2014 est forclose, sur le fondement de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, au motif qu'ils n'ont assigné que le 1er décembre 2014, soit plus de deux mois après l'assemblée générale du 24 mars 2014 ;

Aux termes de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, 'Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale' ;

En l'espèce, selon le jugement, les consorts [K] ont sollicité dans leurs dernières conclusions de première instance de :

'Dire que les décisions de l'assemblée générale du 24 mars 2014 sont inopposables aux consorts [K],

Dans l'hypothèse où le tribunal considèrerait que l'assemblée du 24 mars 2014 constitue celle du syndicat des copropriétaires dans son entier, prononcer sa nullité, faute de syndic ayant qualité pour la convoquer' ;

La société CPL Immobilier ne remet pas en cause la recevabilité de la demande de dire que les décisions de l'assemblée générale du 24 mars 2014 sont inopposables mais uniquement la demande de nullité de l'assemblée générale, sachant que les consorts [K] ne forment cette demande que 'dans l'hypothèse où le tribunal considérerait que l'assemblée générale du 24 mars 2014 constitue celle du syndicat des copropriétaires dans son entier' ;

Or, il ressort de l'analyse ci-après que l'assemblée générale du 24 mars 2014 ne constitue pas celle du syndicat des copropriétaires dans son entier ;

Aussi l'hypothèse n'étant pas constituée, il convient de considérer que les consorts [K] ne forment pas de demande de nullité de l'assemblée générale du 24 mars 2014 ;

C'est à juste titre que les premiers juges ont précisé 'Il convient tout d'abord de souligner qu'il ne peut pas être opposé aux demandeurs, comme le font les défendeurs, le délai de forclusion de deux mois prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour contester les décisions d'une assemblée. En effet, quand bien même le représentant de l'indivision [K] a été convoqué à cette réunion, les décisions prises ne peuvent valoir qu'à l'égard des copropriétaires du groupe B de cet immeuble' ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a considéré que la fin de non recevoir soulevée par la société CPL Immobilier relative à la recevabilité de la demande des consorts [K] en annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2014 était sans objet et il y a lieu de l'ajouter au dispositif du jugement ;

Sur la requête en omission de statuer présentée devant le tribunal par les consorts [K]

Il convient de constater que les consorts [K] ne sollicitent pas, dans le dispositif de leurs conclusions en appel, de statuer sur leur 'requête en omission de statuer' sur laquelle le tribunal de grande instance de Paris s'est déclaré incompétent au profit de la cour d'appel de Paris par le jugement du 6 septembre 2019 ;

D'ailleurs, dans le corps de leurs conclusions, ils considèrent que la motivation du jugement du 6 septembre 2019 a répondu à leur demande :

'Dans l'exposé des motifs (du jugement du 6 septembre 2019), le tribunal a indiqué qu'il devait être déduit des motifs exposés dans le jugement du 7 septembre 2018 qu'il avait 'in fine' décidé 'que le syndic désigné par les copropriétaires

du groupe B avait donc qualité pour convoquer les assemblées générales'...

Cette appréciation erronée mérite d'être sanctionnée' ;

Sur les demandes en appel de restriction et d'extension de la mission de la mesure d'expertise

Les consorts [K] sollicitent en appel d'infirmer le jugement en ce qu'il a donné comme mission à l'expert "d'établir un décompte détaillé du montant de l'arriéré de charges réclamé aux demandeurs "à compter de l'exercice 2005 et de "fournir tous éléments techniques et de faits de nature à permettre à la juridiction saisie de déterminer le montant dû par les consorts [K] [Y] au titre de l'arriéré de charges communes générales antérieur de dix ans à juillet 2015", et statuant à nouveau, de juger que la mission de l'expert ne peut porter sur les charges pouvant être dues par les consorts [K] [Y] qu'à compter de l'exercice 2016, premier budget prévisionnel soumis à leur approbation ;

Le syndicat des copropriétaires sollicite en appel de confirmer la mission attribuée à l'expert judiciaire sauf en ce qu'elle prévoit l'établissement d'un décompte détaillé du montant de l'arriéré de charges au titre des exercices 2005 à 2014, et statuant à nouveau, de juger que l'établissement d'un décompte détaillé du montant de l'arriéré de charges doit porter sur les exercices 2004 à 2014, et de juger que l'éventuelle nouvelle grille de répartition des charges communes générales de l'immeuble à être établie par l'expert judiciaire sera inapplicable aux exercices concernés par l'arriéré dû par les consorts [K] [Y] ;

La société Annessimes sollicite en appel d'infirmer le jugement en ce qu'il a confié à Mme [M] [E], expert, la mission d'apprécier si la clause de répartition des charges communes générales de l'immeuble est conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, et statuant de nouveau, modifier les termes de la mission confiée à Mme [M] [E] et supprimer la mention portant sur l'appréciation de la licéité de la clause de répartition des charges ;

En l'espèce, il convient de considérer que la demande des consorts [K] et la demande de la société Annessimes sont des demandes de restriction de la mission de la mesure d'expertise et que la demande du syndicat est une demande d'extension de la mission de la mesure d'expertise ; or, aux termes de l'article 236 du code de procédure civile, les demandes de restriction et d'extension de mission de l'expert relèvent des pouvoirs du juge chargé du contrôle des opérations d'expertise ;

En conséquence, il y a lieu de constater que la cour d'appel n'a pas le pouvoir de statuer sur les demandes en appel, des consorts [K] relatives à la restriction de la mesure d'expertise, de la société Annessimes relatives à la restriction de la mesure d'expertise et du syndicat des copropriétaires relatives à l'extension de la mesure d'expertise ;

Sur la demande des consorts [K] de dire que les décisions de l'assemblée générale du 24 mars 2014 leur sont inopposables

sur les circonstances préalables à l'assemblée générale du 24 mars 2014

En l'espèce, les premiers juges ont exactement relevé que :

'Il ressort des pièces versées aux débats que l'immeuble du [Adresse 2], pris dans son entier, est soumis à un règlement de copropriété résultant d'un acte notarié en date du 23 janvier 1957 lequel définissait les deux lots constituant les biens en cause de la façon suivante :

- lot n°1 (alors propriété de M. et Mme [U]) : la totalité du sous-sol et la totalité du rez-de-chaussée à usage de locaux commerciaux et les 390/1.000° des parties communes,

- lot n°2 (alors propriété de la Société du Point du Jour) : 1er, 2ème, 3ème, 4ème , 5ème, 6ème et 7ème étages à usage partiellement de bureau en ce qui concerne le 1er étage et à usage d'habitation pour le surplus, et les 610/1000° des parties communes (voir page 25- 26 de l'acte).

Les parties communes de cet immeuble sont constituées, d'après les stipulations figurant en page 25 de l'acte et auxquelles le texte du règlement de copropriété en lui-même (objet des pages 28 et suivantes de l'acte) renvoie à plusieurs reprises de :

'La cour existant sur les locaux commerciaux, et les parties du sol sur lesquels sont construites les parties communes,

Les fondations, les gros murs, la charpente et la toiture,

Les tuyaux du tout à l'égout, ceux d'écoulement des eaux pluviales, les canalisations de gaz, de l'eau et de l'électricité (sauf cependant pour les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux constituant une propriété privative et particulière),

Le vestibule et l'entrée, l'escalier et la cage d'escalier conduisant au 1er étage,

Et enfin, d'une façon générale toutes les parties édifiées et restant à édifier qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des propriétaires, étant précisé que les fenêtres volets etc... ne sont pas considérés comme partie commune'.

Cet acte, après avoir rappelé les circonstances de l'édification des étages 1 à 7 par la société du Point du Jour et déterminé les obligations respectives des époux [U] et de la société du Point du Jour alors locataire des locaux dépendant du lot n°1 et titulaire du droit d'édification de l'immeuble d'habitation à réaliser au-dessus, comprend le règlement de copropriété de cet immeuble comprenant deux lots (pages 28 et suivantes de l'acte) ; il précise notamment qu'un second règlement de copropriété 'auquel M. et Mme [U] demeureront étrangers, devra intervenir et devra régir les relations entre les copropriétaires d'appartements (service de l'escalier donnant sur le sol)' (p 29).

L'article 4 du règlement de copropriété de 1957 précisait que 'les propriétaires des parties communes constituées plus haut sont groupés en un syndicat (...) qui n'aura compétence que pour la jouissance et l'administration des parties communes (...)' ; il prévoit les attributions du syndic sans déterminer les conditions précises de sa désignation, étant souligné que l'acte indique qu'en cas 'd'absence du syndic, les co-propriétaires ou leurs mandataires désigneront l'un d'eux pour remplacer le syndic à la réunion'.

Il est manifeste, au regard des explications des parties, qu'aucun syndic n'a été désigné après l'élaboration de ce règlement de copropriété.

En 1966, M. et Mme [U] et la société du Point du Jour, qui étaient en litige sur différents points tenant à l'exécution des conventions les liant, ont signé un accord le 18 février 1966 lequel est repris dans un acte notarié signé les 29 octobre et 22 novembre 1966 qui comprend le règlement de copropriété décidé par la société du Point du Jour à la suite de la division du lot n°2 'dont les conditions ne régiront que les lots issus de la division du lot numéro deux, lesdits lots étant également régis par le règlement de copropriété du 23 janvier 1957 (...)' (pièce demandeur n°4 acte du 22 novembre 1966, p. 20).

Cet acte précise qu'il 'a pour objet :

2°) de réglementer le groupe B, de la désignation générale (c'est à dire les lots ci-après faisant partie de l'état descriptif de division) soit la zone d'accès au rez-de-chaussée au premier étage, et ensemble de la surélévation du premier au septième étage inclus ; de déterminer les quote-parts de copropriété qui seront attribuées aux différentes parties

de cette construction, en vue d'avoir l'usage exclusif à titre de parties privées, des locaux ainsi créés (...)'.

Le lot n°2 est ainsi divisé en 19 lots portant les n°3 à 21 ; les charges spéciales à ces lots créés sont réparties en 10.000/10.000° et les tableaux figurant en pages 24 à 30 répartissent les 610/1.000° des charges communes générales de l'immeuble dans son entier, l'acte rappelant en page 32 la consistance des parties communes générales qui 'sont celles définies dans le règlement de copropriété du 23 janvier 1957 auquel il est renvoyé purement et simplement (...)' .

Ce règlement prévoit la désignation d'un syndic pour cette copropriété du 'groupe B' (cf p. 38 article onzième).

Il résulte ainsi de ces circonstances, des explications des parties et des actes versés aux débats que seuls les copropriétaires du 'groupe B' ont choisi un syndic et ont régulièrement tenu des assemblées générales de copropriétaires.

Il est établi et reconnu par les demandeurs qu'ils n'ont réglé aucune charge au titre des parties communes générales de l'immeuble du [Adresse 2] dont ils détiennent 390/1.000°.

Or, aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges

entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ainsi qu'aux charges relatives à l'entretien, à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, le règlement de copropriété fixant la part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Dans ces conditions, c'est légitimement que les copropriétaires dits du groupe B ont cherché à régulariser la situation.

Aucun syndic n'ayant été désigné par les copropriétaires de l'immeuble en son entier et conformément aux stipulations de l'acte du 23 janvier 1957, les copropriétaires du 'groupe B' venant aux droits de la société du Point du Jour ont ainsi pu convoquer les consorts [K] en leur qualité de propriétaires du lot n°1 à leur assemblée générale du 24 mars 2014 pour les informer de leur décision de réunir une assemblée générale de l'ensemble de la copropriété du [Adresse 2] et de réclamer le paiement des charges communes non appelées pendant la période non couverte par la prescription au propriétaire du lot n°1" ;

sur la demande des consorts [K] de dire que les décisions de l'assemblée générale du 24 mars 2014 leur sont inopposables

En l'espèce, les premiers juges ont très justement noté que :

- 'Il est constant que l'indivision [K] a été invitée à la réunion de l'assemblée générale du 24 mars 2014 par courrier recommandé avec avis de réception du 27 février 2014 adressé par la société CPL à son représentant M. [A] [S] (pièce SDC n°5 et pièce demandeurs n°6), ce courrier de convocation précisant qu'il sera débattu de l'imputation des charges qui incomberaient au propriétaire des locaux occupés par le Franprix et que 'il est impératif que vous soyez présent à cette assemblée puisqu'une question portera sur un arriéré de charges'.

Il résulte toutefois de la lecture du procès-verbal de cette réunion que seuls les copropriétaires du groupe B ont été pris en considération dans la liste des votants (présents, représentés et absents non représentés), de sorte que cette assemblée doit être considérée comme l'assemblée générale ordinaire du groupe B du [Adresse 2].

Cette assemblée a notamment renouvelé le mandat du syndic, la société CPL et décidé en résolution n°7 'de convoquer une assemblée extraordinaire en concertation avec le conseil syndical aux fins de rétablir la répartition des charges entre l'ensemble des copropriétaires y compris les propriétaires du lot 1 sur les dix dernières années'.

Le procès-verbal de cette réunion a été adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue le 11 avril 2014 par le mandataire de l'indivision [K]' ;

- 'Quand bien même le représentant de l'indivision [K] a été convoqué à cette réunion, les décisions prises ne peuvent valoir qu'à l'égard des copropriétaires du groupe B de cet immeuble.

Les décisions prises par les copropriétaires du groupe B(lors de l'assemblée générale du 24 mars 2014) l'ont été valablement, notamment en ce qui concerne la décision de convoquer une assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble pour rétablir la répartition des charges de l'immeuble dans son entier. Cette décision, portée à la connaissance du représentant de l'indivision [K] , propriétaire du lot n°1 de l'immeuble, est donc parfaitement opposable aux demandeurs.

En effet, comme rappelé précédemment, le règlement de copropriété de 1957 prévoyait la possibilité pour l'un des propriétaires des deux lots de l'époque de prendre l'initiative de la désignation du syndic.

Il n'y a donc pas lieu de déclarer inopposables à M. [C] [K], Mme [N] [Y] [Y], épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] les décisions prises par l'assemblée générale du 24 mars 2014 des copropriétaires du groupe Bde l'immeuble du [Adresse 2]' ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a déclaré opposables à M. [C] [K], Mme [N] [Y] épouse [S], Mme [W] [Y] et M. [D] [K] les décisions prises par l'assemblée générale du 24 mars 2014 des copropriétaires du groupe B de l'immeuble du [Adresse 2] ;

Sur la demande des consorts [K] de prononcer la nullité de la convocation du 17 novembre 2014

Les consorts [K] sollicitent dans le dispositif de leurs conclusions de prononcer la nullité de la convocation du 17 novembre 2014 ; ils ne motivent pas cette demande dans le corps de leurs conclusions et ne précisent pas le fondement juridique de cette demande ;

En l'espèce, les consorts [K] produisent la convocation du 17 novembre 2014 visant une assemblée générale extraordinaire du 2 décembre 2014, adressée par la société CPL Immobilier ;

Les premiers juges ont à juste titre considéré que 'Le tribunal relève qu'il n'est nullement fait état dans la présente procédure par les parties de cette assemblée générale, laquelle a été transformée en réunion de travail ainsi que cela ressort des annexes à la convocation à l'assemblée générale du 16 avril 2015 (pièce n°14 demandeurs), de sorte que la demande présentée se trouve dénuée de portée et sera rejetée' ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté les consorts [K] de leur demande de prononcer la nullité de la convocation du 17 novembre 2014 ;

Sur la demande des consorts [K] de prononcer la nullité des résolutions n° 35, 37 à 45 et 47 de l'assemblée générale du 16 avril 2015

Les consorts [K] sollicitent de prononcer la nullité des résolutions n°35, 37 à 45 et 47 de l'assemblée générale du 16 avril 2015 ; ils fondent leur demande, en premier lieu, pour l'ensemble de ces résolutions, aux motifs que la société CPL Immobilier n'avait pas qualité pour convoquer l'assemblée générale du 16 avril 2015, que la convocation du 25 mars 2015, n'a pas été faite par exploit d'huissier et que le procès-verbal de l'assemblée n'a pas été dressé sous forme authentique, conformément à l'article 4 du règlement de copropriété, et en second lieu, pour la résolution 37, sur le fondement des articles 11 du décret du 17 mars 1967 et 9 du décret du 14 mars 2005, aux motifs que la présentation du budget n'est pas conforme à l'annexe 2 prévu par l'article 9 du décret du 14 mars 2005, que ce budget ne prévoit pas de répartition des frais et honoraires du syndic entre les charges communes générales et les charges commune spéciales alors que le règlement de copropriété de 1957 et le modificatif de 1966 prévoit que le groupe B doit rémunérer son syndic ;

sur la qualité de la société CPL Immobilier pour convoquer l'assemblée générale du 16 avril 2015

En l'espèce, les premiers juges ont exactement retenu que 'Il est constant que la société CPL a convoqué les copropriétaires de l'ensemble de l'immeuble du [Adresse 2], y compris l'indivision [K] propriétaire du lot n°1, à l'assemblée générale réunie le 16 avril 2015, par lettre du 24 mars 2015.

Comme évoqué plus haut, cette copropriété n'ayant jamais réuni son assemblée générale ni en conséquence désigné de syndic, la copropriété du groupe B, venant aux droits de l'ancien propriétaire du lot n°2, représentée par son syndic désigné au cours de son assemblée précédente, pouvait initier une réunion de l'ensemble de la copropriété afin de désigner un syndic et prendre les décisions concernant l'ensemble des copropriétaires, en même temps qu'une réunion des copropriétaires du groupe B pour les décisions concernant plus spécifiquement ces derniers.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu, eu égard aux dispositions du règlement de copropriété de 1957, de juger irrégulière la convocation, par le syndic des copropriétaires du groupe B d'une assemblée générale concernant l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, celui-ci ayant qualité, contrairement à ce que soutiennent les demandeurs pour organiser une réunion des copropriétaires du lot n°1 et de l'ancien lot n°2 de l'immeuble du [Adresse 2]' ;

Il y a lieu d'ajouter qu'à la date de l'assemblée générale du 16 avril 2015, aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoyait le cas de l'absence de syndic provisoire désigné par le règlement de copropriété et la décision du tribunal est en cohérence avec les modifications de la loi du 10 juillet 1965 qui sont intervenues postérieurement à cette assemblée générale, l'article 17 modifié de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant désormais que 'Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic' ;

Il convient donc de considérer que la société CPL Immobilier avait qualité pour convoquer l'assemblée générale du 16 avril 2015 ;

sur l'absence de convocation par exploit d'huissier et sur l'absence de procès-verbal d'assemblée dressé sous forme authentique

En l'espèce, le règlement de copropriété stipule dans son article 4 'Les convocations pour les réunions seront faites par exploit d'huissier ... il sera dressé un procès-verbal authentique de la réunion ...' ;

Toutefois l'absence de respect de ces dispositions qui ne sont pas prévues par les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 n'entraîne pas la nullité ni des résolutions de l'assemblée générale, ni de l'assemblée générale ;

sur la nullité de la résolution 37 au motif de la non conformité de la présentation du budget au modèle établi par le décret

Aux termes de l'article 11 du décret du 17 mars 1967, 'Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.-Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ...' ;

En l'espèce, les premiers juges ont très justement mentionné que

- 'La résolution n°37 a adopté la résolution suivante : ' l'assemblée générale décide de voter un budget de 42.400 € TTC et non pas de 35.000 € TTC (comme joint à la convocation) compte tenu de la procédure en cours avec l'indivision [Z], étant précisé que ce complément de budget voté sera appelé en charges générales. Enfin l'assemblée générale donne mandat au syndic pour appeler trimestriellement des provisions sur la base du quart du budget prévisionnel voté'.

- 'Le modèle en cause (mentionné dans l'article 11 du décret du 17 mars 1967) est prévu par l'annexe 2 du décret du 14 mars 2005, l'article 9 précisant que les charges pour opérations courantes et produits attendus sur opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel présenté dans un document récapitulatif conforme au modèle.

Le budget prévisionnel joint, par la société CPL, à la convocation du 24 mars 2015, s'il n'est pas présenté exactement comme le prévoit le modèle règlementaire, présente les charges prévisionnelles et contient un comparatif avec l'exercice précédent.

Dans ces conditions, l'information des copropriétaires était suffisamment assurée par ce document pour leur permettre de voter un budget prévisionnel pour l'exercice 2016" ;

Il convient donc de considérer que la présentation du budget est conforme au modèle établi par le décret, dans le sens où elle permet aux copropriétaires de prendre connaissance de la situation comptable exacte de la copropriété avant le vote ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté les consorts [K] de leur demande de prononcer la nullité des résolutions n° 35, 37 à 45 et 47 de l'assemblée générale du 16 avril 2015 ;

Sur la demande subsidiaire des consorts [K] de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 16 avril 2015

Les consorts [K] sollicitent à titre subsidiaire de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 16 avril 2015, pour les mêmes motifs que ceux étudiés ci-avant relatifs à l'ensemble des quatre résolutions susvisées, soit aux motifs que la société CPL Immobilier n'avait pas qualité pour convoquer l'assemblée générale du 16 avril 2015, que la convocation du 25 mars 2015, n'a pas été faite par exploit d'huissier et que le procès-verbal de l'assemblée n'a pas été dressé sous forme authentique ;

En l'espèce, les moyens soulevés par les consorts [K] au titre de la nullité de l'assemblée générale du 16 avril 2015 ayant été analysés ci-avant et écartés, il y a lieu d'ajouter au jugement de débouter les consorts [K] de leur demande de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 16 avril 2015 ;

Sur la demande des consorts [K] de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 19 décembre 2015

Les consorts [K] sollicitent la nullité de l'assemblée générale du 19 décembre 2015 aux motifs suivants :

- l'assemblée a été convoquée par la société SJLB, qui n'avait pas qualité, en ce que cettte société a été désignée comme syndic par l'assemblée générale du 16 avril 2015, assemblée qui avait été convoquée par la société CPL, qui n'avait pas elle-même la qualité de syndic,

- la convocation n'a pas été faite par exploit d'huissier et le procès-verbal de l'assemblée n'a pas été dressé sous forme authentique,

- la convocations et ses annexes étaient inexploitables, en violation de l'article 11 du décret du 17 mars 1967,

- l'assemblée a commis un abus de majorité ;

sur le moyen relatif à la qualité de la société SJLB

Il ressort de l'analyse ci-avant, qui a écarté les moyens relatifs à la qualité de la société CPL, et a débouté les consorts [K] de leur demande d'annuler l'assemblée générale du 15 avril 2015, que la société SJLB avait qualité pour convoquer l'assemblée générale du 19 décembre 2015 ;

sur les moyens relatifs à la convocation et au procès-verbal

L'analyse ci-avant, qui a écarté les moyens relatifs à l'absence de convocation par exploit d'huissier et à l'absence de procès-verbal de l'assemblée sous forme authentique, est applicable ici ;

sur le moyen relatif au non respect de l'article 11 du décret du 17 mars 1967

Il ressort des pièces du dossier que le syndic a joint à la convocation en annexe des tableaux 'exel' qui permettent d'assurer aux copropriétaires une information suffisante pour leur permettre de voter les résolutions relatives à l'approbation des comptes et aux budgets afférents ; il y a donc lieu d'écarter ce moyen ;

sur l'abus de majorité

Seules certaines résolutions d'une assemblée générale sont susceptibles d'être annulées pour abus de majorité, ce moyen ne pouvant s'appliquer relativement à une demande d'annulation d'une assemblée générale dans son entier ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté les consorts [K] de leur demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 décembre 2015 ;

Sur la demande subsidiaire des consorts [K] formée en appel de prononcer la nullité des résolutions 2 à 16 de l'assemblée générale du 19 décembre 2015

Les consorts [K] sollicitent en appel de prononcer la nullité des résolutions 2 à 16 de l'assemblée générale du 19 décembre 2015 au motif que l'assemblée a commis un abus de majorité, en faisant revoter l'approbation des comptes et des travaux votés de 2004 à 2012 par le groupe majoritaire, dans l'intérêt exclusif de ce groupe majoritaire, avec des documents tronqués, des comptes manipulés, en faisant voter les répartitions à faire entre les comptes de copropriétaires, en visant des travaux votés par ce seul groupe B, et alors qu'elle ne pouvait pas adopter le 19 décembre 2015 les résolutions rejetées le 16 avril 2015 au motif de cette manipulation comptable ;

Aux termes de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de l'assemblée générale du 19 décembre 2015, 'I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ...' ;

C'est au copropriétaire se prévalant du caractère abusif d'une décision d'en rapporter la preuve ; il y a en principe abus de majorité ou excès de pouvoir, lorsque la majorité use de ses droits sans profit pour elle-même dans l'intention de nuire ou, à tout le moins, dans un but autre que l'intérêt commun de la copropriété ;

Les résolutions 2 à 6, 8 à 10 et 12, relatives à l'approbation des comptes des exercices 2004 à 2012 'selon régularisation comptable en tous ces éléments (dépenses et comptes travaux) issue du règlement de copropriété' précisent :

'L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice ... (2004 à 2012), joints à la convocation sous forme de tableau d'apurement recalculé pour la somme de ... Le trop ou moins perçu par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes, après répartition par le syndic de ces dépenses dans les différentes catégories de charges, est immédiatement exigible de chaque copropriétaire présent au jour de l'approbation desdits comptes' ;

Les résolutions 7 et 11, rédigées dans les mêmes termes, sont relatives à l'approbation des comptes hors budget prévisionnel 2008 et 2011 ;

Les résolutions 13 et 14, rédigées dans les mêms termes, sont relatives à l'approbation des comptes des exercices 2013 et 2014 et la résolution 16 à l'approbation des comptes hors budget prévisionnel 2014 ;

Les premiers juges ont à juste titre relevé que :

'S'il est exact que l'assemblée générale avait rejeté les résolutions proposant d'approuver les comptes des années 2004 à 2012, présentés par la société CPL, comportant une régularisation des comptes pour tenir compte des sommes qui n'avaient pas été appelées auprès du propriétaire du lot n°1 pendant cette période, au cours de l'assemblée générale du 16 avril 2015, le procès-verbal de cette dernière assemblée fait ressortir que le rejet des résolutions était motivé par le

fait que la situation de la copropriété à l'égard de l'indivision [K] était imputable à la faute de son ancien syndic et souhaitait ré-examiner cette question. Cette position se conçoit parfaitement au regard du fait que la copropriété décidait au cours de la même assemblée, de changer de syndic.

L'assemblée générale des copropriétaires a pu cependant se prononcer à nouveau sur ces comptes, après un examen plus approfondi de la situation particulière de la copropriété, étant au surplus constaté que ces décisions ne portent en réalité que sur la répartition des charges entre les copropriétaires compte tenu de l'absence de prise en compte du lot n°1 pour les charges communes générales.

Le moyen tiré de l'autorité supposée des résolutions précédemment rejetées par l'assemblée générale ne justifie en conséquence nullement l'annulation des résolutions querellées adoptées le 19 décembre 2015" ;

Il convient d'ajouter que les consorts [K] ne justifient pas que les pièces produites dans le cadre de l'assemblée générale aient été manipulées aux fins de tromper les copropriétaires pour le sens des votes ;

En effet, les consorts [K] ne justifient pas en quoi le fait que seuls des extraits des procès-verbaux des assemblées générales entre 2005 et 2013, n'incluant pas les résolutions relatives à l'approbation des comptes et aux décisions de travaux, était de nature à tromper les copropriétaires sur le sens des votes des résolutions susvisées de l'assemblée générale du 19 décembre 2015, dont l'objet était en réalité de se prononcer sur la répartition des charges entre les copropriétaires, incluant les coûts des travaux votés précédemment, compte tenu de l'absence de prise en compte du lot n°1 pour les charges communes générales ;

Ils ne justifient pas que les tableaux excel joints à la convocation constituent une manipulation comptable en incluant le lot 1, alors que l'objet des votes des résolutions susvisées était de se prononcer à nouveau sur les comptes, compte tenu de l'absence de prise en compte du lot n°1 pour les charges communes générales ;

D'autre part, les résolutions ne font que rappeler au syndic sa mission de répartir les dépenses dans les différentes catégories de charges ;

En alléguant que la véritable intention des copropriétaires du groupe B était de faire revoter les comptes dans leur intérêt exclusif, alors que les charges générales incluant les travaux doivent être supportées par0 l'ensemble des copropriétaires, les consorts [K] ne démontrent ni l'intention de nuire des copropriétaires ni que cette décision a été prise dans un but autre que celui de l'intérêt de la copropriété, étant rappelé que le contrôle de l'abus de majorité ne peut porter sur le contrôle de l'opportunité des décisions prises par l'assemblée et ne peut donc pas porter sur le contrôle de l'opportunité de voter des résolutions relatives à l'approbation de comptes incluant notamment des coûts de travaux votés précédemment uniquement par les copropriétaires du groupe B ;

Il convient donc de considérer que les consorts [K] ne caractérisent pas un abus de majorité ;

En conséquence, il y a lieu d'ajouter au jugement de débouter les consorts [K] de leur demande en appel de prononcer la nullité des résolutions 2 à 16 de l'assemblée générale du 19 décembre 2015 ;

Sur les demandes des consorts [K] relatives aux charges

Les consorts [K] sollicitent de condamner la société Annessimes à rembourser les charges au paiement desquelles les consorts [K] seraient condamnés et de condamner la société CPL Immobilier à verser aux consorts [K] à titre de dommages et intérêts le montant des charges et appels travaux des années 2004 à 2010 dont le recouvrement à l'égard de la société Annessimes serait prescrit ;

En l'espèce, le jugement a ordonné une expertise 'avant dire droit sur la demande de condamnation des consorts [K] au paiement de l'arriéré de charges commune générales au titre des exercices 2005 à 2014 réclamé par le syndicat des copropriétaires' et a 'sursis à statuer sur le surplus des demandes formées par les consorts [K]' ;

Aussi il convient de considérer que les demandes des consorts [K] de 'condamner la société Annessimes à rembourser les charges au paiement desquelles les consorts [K] seraient condamnés et de condamner la société CPL Immobilier à verser aux consorts [K] à titre de dommages et intérêts le montant des charges et appels travaux des années 2004 à 2010 dont le recouvrement à l'égard de la société Annessimes serait prescrit' sont incluses dans le sursis à statuer prononcé par le tribunal et que la cour n'a donc pas à statuer sur cette demande dont le tribunal est saisi ;

Sur la demande de dommages et intérêts formulée par les consorts [K] contre le syndicat des copropriétaires

Les consorts [K] sollicitent de condamner le syndicat des copropriétaires à leur verser la somme de 14.000 € à titre de dommages et intérêts, en réparation de leur préjudice moral et matériel ;

Les premiers juges ont estimé à juste raison que 'Le fait que le syndicat des copropriétaires ait cherché à régulariser la situation de la copropriété dans laquelle un copropriétaire échappait au paiement de charges communes générales le concernant n'est pas fautif de sorte que la demande de dommages-intérêts formulée par les consorts [K] doit être écartée' ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté les consorts [K] de leur demande de dommages et intérêts à l'encontre du syndicat des copropriétaires ;

Sur la demande de dommages-intérêts formulées par les consorts [K] contre la société CPL Immobilier

Les consorts [K] sollicitent de condamner la société CPL Immobilier à leur verser la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral ;

Les premiers juges ont de manière approprié estimé que 'En application des dispositions de l'article 1240 du code civil, anciennement 1382, celui qui cause à autrui un dommage est tenu de le réparer.

La société CPL Immobilier ne conteste pas avoir été concomitamment syndic des deux copropriétés voisines du [Adresse 7] (pièce demandeurs n°26) et du [Adresse 2]. Or, elle ne justifie pas avoir appelé l'attention de l'indivision [K] du fait qu'elle était également copropriétaire au sein de l'immeuble du [Adresse 2] et redevable, au vu des termes du règlement de copropriété régissant cet immeuble, de charges communes générales.

Il appartient en effet au syndic d'appliquer le règlement de copropriété du bien dont il assure la gestion, de sorte qu'il appartenait au premier chef à la société CPL Immobilier, syndic du groupe B de l'immeuble du [Adresse 2] dont les règles de fonctionnement étaient incluses dans le règlement de copropriété de l'ensemble de l'immeuble, de s'apercevoir que des charges communes générales devaient être réclamées à l'indivision [K] et qu'il fallait amener les copropriétaires concernés à organiser la vie de la copropriété dans son ensemble.

Cette faute cause un incontestable préjudice aux consorts [K] qui se voient à présent réclamer un arriéré de charges dans des conditions particulièrement compliquées' ;

Il y a lieu de considérer que les premiers juge ont justement apprécié à hauteur de 4.000 € le préjudice moral subi par les consorts [K] ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné la société CPL Immobilier à payer aux consorts [K] la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts ;

Sur la demande formée par les consorts [K] de condamnation des sociétés CPL Immobilier et SJLB à rembourser au syndicat les honoraires d'avocats et frais facturés au titre des assemblées générales des 16 avril et 19 décembre 2015

Les premiers juges ont à bon droit relevé que 'Cette demande, formulée par un copropriétaire pour le compte du syndicat des copropriétaires n'est pas recevable, le syndicat des copropriétaires devant lui-même présenter une telle demande';

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande ;

Sur la demande de dommages-intérêts formée par les consorts [K] contre la société SJLB

Les consorts [K] sollicitent de condamner la société SJLB à leur payer la somme de 6.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral et la somme de 504,09 € en réparation de leur préjudice matériel au titre des honoraires de l'huissier rédacteur du procès-verbal de constat du 4 janvier 2017 ; ils estiment que la société SJLB a commis des fautes relatives au non respect des règles légales de convocation, au non respect des dispositions du règlement de copropriété, à la manipulation comptable, la saisie conservatoire sollicitée au vu d'extraits du grand livre qu'ils estiment 'faux' et dont la mainlevée a été prononcée par la cour d'appel, la résistance opposée à la communication des procès-verbaux d'assemblées générales des exercices 2004 à 2012 qui les ont amenés à faire dresser un constat par huissier (pièces n°56 et 60) de la présence des dits procès-verbaux sur le site de la société SJLB ;

Aux termes de l'article 1240 du code civil, anciennement 1382, 'Celui qui cause à autrui un dommage est tenu de le réparer' ;

Les premiers juges ont de manière appropriée retenu que 'Il ressort des pièces versées aux débats et de la chronologie des faits que la société SJLB a effectivement 'hérité de la situation' lors de sa désignation en 2015 en qualité de syndic de l'immeuble du [Adresse 2]. Cette société a, à juste titre, réuni une assemblée générale le 19 décembre 2015 mettant à plat la situation en soumettant l'approbation des comptes des exercices passés au vote de l'assemblée afin de permettre le rétablissement de la répartition des charges communes générales entre l'ensemble des copropriétaires concernés. Elle a ensuite engagé les démarches qu'elle jugeait utiles pour assurer le recouvrement de la créance du syndicat ;

Aucune faute ne peut en conséquence lui être reprochée, le fait que les demandeurs aient estimé utile à la défense de leurs intérêts de faire dresser un constat des documents figurant sur le site de la société SJLB ne pouvant au surplus pas constituer un préjudice réparable' ;

Il convient d'ajouter qu'au vu de l'analyse ci-avant, les allégations à l'encontre de la société SJLB, relatives au non respect des règles légales de convocation aux assemblées générales, au non respect du règlement de copropriété et à la manipulation comptable, n'ont pas été justifiées ;

Les consorts [K] ne démontrent pas que la responsabilité délictuelle de la société SJLB soit engagée à leur encontre ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté les consorts [K] de leur demande de dommages-intérêts à l'encontre de la société SJLB, au titre de leur préjudice moral et au titre des honoraires de l'huissier rédacteur du procès-verbal de constat du 4 janvier 2017 ;

Sur la demande de dommages et intérêts par le syndicat des copropriétaires contre les consorts [K]

Le syndicat des copropriétaires sollicite en appel de condamner les consorts [K] à lui verser la somme de 10. 000 € à titre de dommages et intérêts, au motif de leur résistance abusive dans le règlement des charges de copropriété ;

Il ressort du jugement que le tribunal a, avant dire droit, notamment sur la demande de paiement de l'arriéré de charges communes générales, ordonné une expertise et ordonné le sursis à statuer sur le surplus des demandes formées notamment par le syndicat des copropriétaires ;

Il convient de considérer que la demande du syndicat des copropriétaires de condamner les consorts [K] à lui verser une somme, au titre de la résistance abusive dans le règlement de cet arriéré de charges, est incluse dans le sursis à statuer ordonné par le tribunal et que la cour n'a donc pas à statuer sur cette demande dont le tribunal est saisi ;

Sur les demandes de dommages et intérêts formulée par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] contre la société CPL Immobilier

Le syndicat des copropriétaires estime que la responsabilité de la société CPL Immobilier est engagée à son égard sur le fondement de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et qu'elle a commis des fautes en omettant de prendre en compte l'existence même du lot 1, en n'appelant pas les charges auprès du propriétaire du lot 1 représentant 390/1000ème conformément au règlement de copropriété, en affectant les charges communes générales aux seuls lots 3 à 21, ce qui a causé un préjudice au syndicat, à hauteur de l'arriéré de charges, des frais afférents et des conséquences de la procédure judiciaire, ce d'autant que les appelants refusant de régler leur arriéré, l'actuel syndic a été contraint de procéder à un appel de fonds exceptionnel ;

Il sollicite, d'une première part, de condamner la société CPL Immobilier à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts, en raison du préjudice subi du fait des tracasseries liées à la procédure judiciaire, de l'arriéré important de charges, des frais importants afin de traiter les erreurs d'imputation des charges, et, d'une deuxième part, dans l'hypothèse où ses demandes à l'encontre des consorts [K] seraient déclarées irrecevables, de condamner la société CPL Immobilier à lui payer la somme de 110.000 € à titre de dommages et intérêts ;

La société CPL Immobilier oppose qu'elle n'a pas commis de faute, qu'elle n'a été désignée syndic qu'en 2006, soit près de 50 ans après la mise en copropriété de l'immeuble, et qu'elle est à l'initiative de la régularisation de la situation ; elle ajoute que le syndicat ne justifie pas de son préjudice, dans la mesure où le non paiement des charges résulte de la résistance abusive des consort [K] ;

sur la responsabilité de la société CPL Immobilier à l'égard du syndicat des copropriétaires

Aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au litige, '

I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ... ;

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat ...' ;

En l'occurrence, il convient de considérer que la société CPL Immobilier a commis des fautes à l'égard du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de son mandat, tenant à la mauvaise lecture du règlement de copropriété régissant l'immeuble du [Adresse 2] et à l'absence de convocation du propriétaire du lot 1 aux assemblée générales pour le faire participer aux charges communes générales ;

La responsabilité de la société CPL Immobilier est donc engagée à l'égard du syndicat des copropriétaires ;

sur la demande relative à la somme de 5.000 €

Les premiers juges ont à juste titre retenu que les fautes commises par la société CPL Immobilier ont causé au syndicat des copropriétaires 'un préjudice incontestable lié aux procédures et frais engagés pour traiter les erreurs d'imputation des charges et à l'importance de la créance non recouvrée du syndicat à l'égard des consorts [K]' et il convient de considérer qu'ils ont justement apprécié ce préjudice à la somme de 5.000 € ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné la société CPL Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € au titre de son préjudice lié aux procédures et frais engagés pour traiter les erreurs d'imputation des charges et à l'importance de la créance non recouvrée du syndicat à l'égard des consorts [K] ;

sur la demande relative à la somme de 110.000 €

Les premiers juges ont de manière justifiée estimé que 'La demande en paiement de l'arriéré de charges dirigée à l'encontre de l'indivision [K] étant accueillie dans son principe, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande présentée à titre subsidiaire de condamnation de la société CPL Immobilier à verser au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 105.657,36 € à titre de dommages-intérêts' ;

De même, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande présentée à titre subsidiaire en appel de condamner la société CPL Immobilier à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 110.000 € ;

Sur les demandes présentées à l'encontre de ou par la société Annessimes

sur la demande des consorts [K] à l'encontre de la société Annessimes

Les consorts [K] sollicitent, sur le fondement contractuel du bail du 26 juin 1996, de condamner leur locataire, la société Annessimes, à leur rembourser les charges au paiement desquelles ils seront condamnés ; ils précisent solliciter les charges à compter du 10 février 2012, compte tenu de la prescription, conformément aux dispositions du jugement rectificatif ;

La société Annessimes oppose que le contrat de bail ne prévoit le paiement que du loyer, des impôts et des taxes et non des charges de copropriété ;

Les premiers juges ont de manière justifiée relevé que 'Contrairement à ce que soutient la société Annessimes, le renouvellement de bail signé par celle-ci le 26 juin 1996 avec les consorts [K] prévoit bien, dans l'article 3 'conditions générales' en page 6 du contrat, que le preneur prendra en charge 'les charges de copropriété des lieux loués dans chacun de ces deux immeubles, en ce compris les honoraires de syndic des lots de copropriété ci-dessus visés dans chacun des deux immeubles' et dans l'article 6 relatif aux 'impôts et taxes' que le preneur remboursera les taxes de balayages, de tout-à-l'égout, d'enlèvement des ordures ménagères et en général tous les impôts et taxes afférents aux lieux loués y compris l'impôt foncier ;

La demande formulée par les consorts [K] à l'égard de leur locataire est en conséquence bien fondée dans son principe ;

En revanche, eu égard à ce qui précède et à l'expertise judiciaire ordonnée, il convient de surseoir à statuer sur cette demande dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise qui permettra de chiffrer le montant mis à la charge des consorts [K] et récupérable sur le preneur' ;

Les premiers juges ont aussi exactement retenu que 'La société Annessimes fait valoir que la première demande en garantie formulée à propos des charges de copropriété litigieuses a été formulée dans ses conclusions signifiées par les consorts [K] le 10 février 2017. Les consorts [K] n'ont pas contesté ce fait. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la

société Annessimes fait valoir que la demande portant sur des charges antérieures au 10 février 2012 est prescrite en application des dispositions de l'article 2224 du code civil' ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a :

- estimé que la demande des consorts [K] à l'égard de leur locataire est bien fondée dans son principe,

- sursis à statuer sur cette demande dans l'attente du dépôt du rappot d'expertise qui permettra de chiffrer le montant mis à la charge des consorts [K] et récupérable sur le preneur,

- déclaré prescrites les charges de copropriété que les consorts [K] en leur qualité de bailleur pourraient réclamer à la société Annessimes en sa qualité de preneur du lot n°1 de l'immeuble du [Adresse 2], afférentes à la période antérieure au 10 février 2012 ;

sur la demande de la société Annessimes à l'encontre des sociétés CPL Immobilier et SLJB

La société Annessimes sollicite de dire que les sociétés CPL Immobilier et SJLB ont engagé leur responsabilité à son égard, en indiquant que le tribunal n'a pas statué sur cette demande ; elle ne conteste pas le jugement en ce qu'il a sursis à statuer sur sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de ces deux sociétés ; elle agit à l'encontre des deux sociétés sur le fondement de la responsabilité délictuelle ; elle estime que les syndics ont commis une faute en n'agissant pas pour 'faire approuver les comptes annuellement afin d'éviter toute imprévisibilité dans le quantum des charges' et s'associe aux caractérisations des fautes commises par la société CPL Immobilier aux termes des conclusions du syndicat selon lesquelles il appartenait au syndic d'appeler les charges auprès du propriétaire du lot 1 en appliquant la clé de répartition prévue au règlement de copropriété ; elle indique que ces fautes lui ont causé un préjudice en ce qu'elle se voit appeler les charges sur 5 années en une fois ;

La société CPL Immobilier oppose qu'elle n'a pas commis de faute, qu'elle n'a pas de lien contractuel avec la société Annessimes, locataire, et que celle-ci n'a payé aucune charge depuis son entrée dans les lieux le 26 juin 1996 ;

La société SJLB oppose qu'elle ne fait qu'hériter de la situation résultant des fautes de la société CPL Immobilier et que la société Annessimes avait connaissance par les dispositions du bail qu'elle aurait à assumer le paiement des charges de copropriété ;

En application des dispositions de l'article 1240 du code civil, anciennement 1382, celui qui cause à autrui un dommage est tenu de le réparer ;

Concernant la société CPL Immobilier, il ressort de l'analyse ci-avant qu'elle a exercé les fonctions de syndic de

l'immeuble du [Adresse 2] du 26 janvier 2006 au 16 avril 2015 et qu'elle n'a pas appelé les charges conformément à la clé de répartition du règlement de copropriété sur cette période et en tout cas entre le 10 février 2012 et le 16 avril 2015 ; la société CPL Immobilier a commis une faute, qui a causé un préjudice à la société Annessimes puisque celle-ci a fait l'objet d'une saisie-conservatoire par acte d'huissier du 19 août 2015, sur une somme importante de 62.837,82 €, alors qu'elle était supposée pouvoir régler cette somme représentant les charges de copropriété en plusieurs versements étalés dans le temps, si les charges avaient été appelées en temps utile auprès de son bailleur, propriétaire du lot 1 ; et même si la cour d'appel de Paris le 10 novembre 2016 a ordonné la main-levée de cette saisie conservatoire, le préjudice subsiste en ce que les charges de copropriété non appelées depuis le 10 février 2012 restent dues par la société Annessimes ; la responsabilité délictuelle de la société CPL Immobilier est donc engagée à son égard, en prenant en compte néanmoins les propres fautes de la société Annessimes qui n'a pas provisionné un montant estimatif des charges alors qu'elle avait connaissance selon les termes du bail qu'elle était tenue à leur paiement ;

En conséquence, il y a lieu d'ajouter au jugement que la responsabilité délictuelle de la société CPL Immobilier est engagée à l'égard de la société Annessimes et de confirmer le jugement en ce qu'il a sursis à statuer sur la demande de dommages et intérêts de la société Annessimes à l'encontre de la société CPL Immobilier ;

Concernant la société SJLB, il ressort des éléments du dossier que celle-ci a été désignée syndic par l'assemblée générale du 16 avril 2015 ; la société Annessimes ne démontre pas que la société SJLB n'aurait pas adressé aux propriétaires du lot 1 les appels de charges, conformément à la clé du règlement de copropriété à compter de cette date ; elle ne justifie donc pas d'une faute de la société SJLB à son égard qui lui causerait un préjudice ; le fait que le propriétaire du lot 1 n'ait pas sollicité leur paiement à la société Annessimes depuis cette date du 16 avril 2015 et qu'elle va devoir régler plusieurs échéances en une fois, ne relève pas de la responsabilité de la société SJLB à l'égard de la société Annessimes ;

La société Annessimes ne démontre pas une faute de la société SJLB justifiant que sa responsabilité délictuelle soit engagée à son égard ;

En conséquence, il y a lieu d'infirmer le jugement en ce qu'il a sursis à statuer sur la demande de dommages et intérêts de la société Annessimes à l'encontre de la société SJLB ;

Et il convient de débouter la société Annessimes de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de la société SJLB ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Les consorts [K], la société Annessimes et la société CPL Immobilier, parties perdantes, doivent être condamnés in solidum aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € et à la société SJLB la somme de 5.000 €, par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par les consorts [K], la société Annessimes et la société CPL Immobilier ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Rejette la fin de non recevoir soulevée par les consorts [K] relative à l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires ;

Déclare irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de condamner les consorts [K] à lui payer les arriérés de charges de copropriété pour la période antérieure à juillet 2005 ;

Constate que la fin de non recevoir soulevée par la société CPL Immobilier relative à la recevabilité de la demande des consorts [K] en annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2014 est sans objet ;

Constate que les consorts [K] ne sollicitent pas de statuer sur leur 'requête en omission de statuer' sur laquelle le tribunal de grande instance de Paris s'est déclaré incompétent au profit de la cour d'appel de Paris par le jugement du 6 septembre 2019 ;

Constate que la cour d'appel n'a pas le pouvoir de statuer sur les demandes en appel, des consorts [K] relatives à la restriction de la mesure d'expertise, de la société Annessimes relatives à la restriction de la mesure d'expertise et du

syndicat des copropriétaires relatives à l'extension de la mesure d'expertise ;

Confirme le jugement du 7 septembre 2018, rectifié par le jugement du 6 septembre 2019, excepté en ce qu'il a sursis à statuer sur la demande de dommages et intérêts de la société Annessimes à l'encontre de la société SJLB ;

Statuant sur le chef réformé et y ajoutant,

Déboute les consorts [K] de leur demande subsidiaire de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 16 avril 2015 ;

Déboute les consorts [K] de leur demande en appel de prononcer la nullité des résolutions 2 à 16 de l'assemblée générale du 19 décembre 2015 ;

Constate que les demandes des consorts [K] de 'condamner la société Annessimes à rembourser les charges au paiement desquelles les consorts [K] seraient condamnés et de condamner la société CPL Immobilier à verser aux consorts [K] à titre de dommages et intérêts le montant des charges et appels travaux des années 2004 à 2010 dont le recouvrement à l'égard de la société Annessimes serait prescrit' sont incluses dans le sursis à statuer prononcé par le tribunal ;

Constate que la demande du syndicat des copropriétaires de condamner les consorts [K] à lui verser une somme au titre de la résistance abusive dans le règlement de l'arriéré de charges est incluse dans le sursis à statuer ordonné par le tribunal ;

Dit que la responsabilité délictuelle de la société CPL Immobilier est engagée à l'égard de la société Annessimes ;

Déboute la société Annessimes de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de la société SJLB ;

Condamne in solidum, Mme [N] [Y] épouse [S], Mme [W] [Y], M. [D] [K] en son nom personnel et en qualité d'héritier de [C] [K], Mme [G] [K] épouse [B] et M. [F] [K], tous deux en qualité d'héritiers de [C] [K], la société Annessimes et la société CPL Immobilier, aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 5.000 € et à la société SJLB la somme de 5.000 €, par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT