

22 septembre 2022

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 19/09624

Chambre 1-5

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 22 SEPTEMBRE 2022

LV

N° 2022/ 358

N° RG 19/09624 - N° Portalis DBVB-V-B7D-BEN2X

[M]

[X] épouse [M]

C/

Société [Adresse 3]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Michel MAS

SCP IMAVOCATS

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 13 Juin 2019 enregistré au répertoire général sous le n° 17/02838.

#### APPELANTS

Monsieur [I] [M]

né le 22 Décembre 1936 à [Localité 4] (99), demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Michel MAS, avocat au barreau de TOULON

Madame [J] [X] épouse [M]

née le 18 Avril 1945 à [Localité 4] (99), demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Michel MAS, avocat au barreau de TOULON

#### INTIME

Syndicat des copropriétaires [Adresse 3], sis [Adresse 1], pris en la personne de son syndic en exercice La Société CITYA SANARY, SARL, dont le siège social est sis [Adresse 2], prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

représenté par Me Sophie MARCHESE de la SCP IMAVOCATS, avocat au barreau de TOULON

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

## COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804, 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 Juin 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Laetitia VIGNON, Conseiller, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

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

Madame Sylvaine ARFINENGO, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 22 Septembre 2022.

## ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 22 Septembre 2022

Signé par Madame Sylvaine ARFINENGO, Président et Madame Danielle PANDOLFI, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

## Exposé du litige

\*\*\*

## EXPOSE DU LITIGE

M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] sont propriétaires des lots 616 et 715 dans le bâtiment 5 de l'ensemble immobilier [Adresse 3], sis [Adresse 1], soumis au statut de la copropriété.

L'ensemble immobilier [Adresse 6], connu sous le nom [Adresse 3], est régi par un acte notarié dit ' état descriptif de division' du 07 juillet 1982, lequel énonce qu'il est constitué de 5 lots dont 4 lots privatifs n° 1 à 4, chacun étant affecté d'un droit à construire ainsi que de millièmes de parties communes. Il est par ailleurs indiqué dans cet acte que l'ensemble immobilier sera organisé en syndicat principal et des syndicats secondaires constitués pour chacun des 4 lots au fur et à mesure de la construction des bâtiments.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt en date du 28 mai 2014, tout en reconnaissant la validité du principe de constitution des syndicats secondaires dès l'origine, a estimé qu'une assemblée générale aurait néanmoins été nécessaire pour confirmer cette création lors de la constitution de chacun des syndicats secondaires, annulant ainsi, à la demande des époux [M], le syndicat secondaire des bâtiments 5 et 6 dit LA REPPE.

La Cour de cassation a rendu, le 19 novembre 2015, un arrêt qui valide la constitution des syndicats secondaires par le règlement de copropriété d'origine et, en conséquence, casse et annule l'arrêt de la cour d'appel de céans du 28 mai 2014, en retenant que ' la constitution d'un syndicat secondaire des copropriétaires peut être prévue dans le règlement de copropriété et qu'il suffit que deux bâtiments distincts soient achevés au moment où le syndicat se constitue, et que, d'autre part l'acte du 27 juillet 1982 prévoyait que le statut de la copropriété s'appliquerait au fur et à mesure des constructions, que le syndicat principal des copropriétaires se mettrait en place lorsque l'un quelconque des bâtiments serait achevé et que les lots seraient détenus par deux copropriétaires distincts, que le syndicat secondaire des copropriétaires, chargé de l'administration interne d'un bâtiment, prendrait naissance lorsque ce bâtiment serait achevé et que deux de ses lots appartiendrait à des personnes différentes, la cour d'appel, qui a dénaturé cet acte, a violé le texte susvisé'.

Parallèlement, la situation d'origine a été régularisée en ce que la reconstitution du syndicat secondaire a été régulièrement adoptée par l'assemblée générale du syndicat secondaire LA [Localité 5] du 9 juillet 2015 et du syndicat principal [Adresse 3] du 27 juillet 2015, tous deux convoqués par l'administrateur judiciaire qui avait été désigné à cette fin suite à l'arrêt de la cour d'appel de céans du 28 mai 2014.

Par acte d'huissier en date 9 juin 2017, M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] devant le tribunal de grande instance de Toulon aux fins, à titre principal, de voir prononcer la nullité de l'assemblée générale du 21 avril 2017 en son entier et, à titre subsidiaire, la nullité des résolutions n° 4, 5, 9 et 10.

Par jugement contradictoire en date du 13 juin 2019, le tribunal de grande instance de Toulon a:

- débouté M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] de leur demande d'annulation de l'assemblée générale du 21 avril 2017,
- débouté M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] de leurs demandes d'annulation des résolutions n°4, 5, 9 et 10 votées lors de l'assemblée générale du 21 avril 2017,
- condamné M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] la somme de 2.500€ à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamné M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] la somme de 2.500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,
- rejeté le surplus des demandes.

Par déclaration en date du 17 juin 2019, M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] ont interjeté appel de ce jugement.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par RPVA le 21 février 2020, M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] demandent à la cour de:

- recevoir M. et Mme [M] en leur action,
- infirmer le jugement rendu le 13 juin 2019 par le tribunal de grande instance de Toulon en toutes ses dispositions,

A titre principal,

Vu les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967,

- annuler les résolutions n° 4 et n° 5 de l'assemblée générale réunie le 21 avril 2017,
- annuler subsidiairement les résolutions n° 9 et 10 de l'assemblée générale réunie le 21 avril 2017 faute de mise en concurrence et d'avoir avisé les copropriétaires de l'existence de rapports antérieurs,

En tout état de cause,

Vu l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- dispenser les époux [M] de toute participation à la dépense commune de frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres propriétaires,
- condamner le syndicat des copropriétaires [Adresse 3] à payer aux époux [M] la somme de 3.000 € au titre de l'article

700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Ils sollicitent l'annulation des résolutions n° 4 ( approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 ) et 5 ( vote du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018) de l'assemblée générale du 21 avril 2017 aux motifs que:

- contrairement à ce qui est indiqué dans la convocation, ils n'ont pas reçu le projet de budget prévisionnel 2018 qui n'est pas énuméré comme annexe et a en réalité été inséré dans l'annexe 3 correspondant au compte de gestion,
- il n'a pas été adressé un état détaillé des charges et produits de l'exercice échu, seuls des montants globaux étant mentionnés, ne permettant pas de connaître avec précision les dépenses engagées,
- ils n'ont pas été destinataires d'un relevé individuel et précisant les modalités de leur contribution,
- le budget présenté par la société CITYA au titre des dépenses du syndicat principal n'englobe pas l'ensemble des charges afférentes à la gestion des parties communes générales, étant précisé que plusieurs décisions ont été rendues annulant les budgets du syndicat secondaire qui englobaient des charges communes générales relevant du budget du syndicat principal,
- il est manifeste, en effet, que les postes de charges des parties communes générales tes que les espaces verts et la piscine n'apparaissent pas dans le budget principal,
- au regard de l'état descriptif de division du 7 juillet 1982, il a été prévu un lot commun constitué par le sol et non bâti, de sorte qu'il appartient au seul syndicat principal de gérer les espaces verts,
- une telle analyse est confirmée par le règlement de copropriété du 22 août 1986 établi lors de la construction des bâtiments 5 et 6 qui met en évidence que les espaces verts ne sont pas des parties communes spéciales et qu'en conséquence lesdits espaces ne peuvent être gérés par un syndic secondaire,
- ils contestent également le montant des honoraires du syndic qui a plus que doublé ainsi que les frais postaux non justifiés.

Ils réclament également l'annulation des résolutions n° 9 et 10 concernant une étude de sol, faisant grief au syndicat intimé de n'avoir présenté au vote qu'un seul devis de la société ERG GEOTECHNIQUE pour un montant de 2.785, 68 €, que cette absence de mise en concurrence ne répond pas aux exigences d'information des copropriétaires, d'autant qu'il ressort de la résolution n° 18 de l'assemblée générale du 29 juillet 2015 que les copropriétaires ont fixé à 1.500 € le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Ils ajoutent qu'une telle étude est d'ailleurs inopportune dès lors que deux études ont déjà été effectuées, respectivement en 2012 et 2016.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3], pris en la personne de son syndic en exercice, la SARL CITYA SANARY, suivant ses dernières conclusions notifiées le 3 juin 2020, demande à la cour de:

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris du tribunal de grande instance de Toulon en date du 13 juin 2019,
- débouter purement et simplement les époux [M] de l'ensemble de leurs demandes,
- les condamner, à titre reconventionnel, au paiement d'une somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

S'agissant de les demandes de nullité des résolutions n° 4 et 5, il relève en premier lieu que la convocation à l'assemblée générale querellée comportait bien tous les documents et annexes exigés par l'article 11 du décret du 17 mars 1967 :

- le projet de budget 2018 se trouve dans l'annexe 3 que les consorts [M] reconnaissent avoir reçue, l'état des charges et produits figure dans l'annexe et le compte joint à ladite convocation permet de connaître le détail des dépenses,
- Mme [M] a consulté l'ensemble des pièces chez le syndic et vérifié les factures avant la tenue de l'assemblée générale,
- tous les copropriétaires ont reçu leur décompte individuel de charges,
- les documents visés à l'article 11 Il ne le sont qu'à titre d'information des copropriétaires mais aucune sanction n'est prévue.

Concernant l'affirmation des appelants selon laquelle le syndicat principal devrait appeler des charges relatives aux espaces verts et aux voies qui ne sauraient relever du syndicat secondaire, il soutient que:

- il s'agit d'une mauvaise interprétation du règlement de copropriété du principal qui emporte transfert de l'entretien des parties communes propres à chaque syndicat secondaire au fur et à mesure de leur achèvement, ce qui est repris dans chacun des règlements des syndicats secondaires,
- dans le règlement d'origine du 7 juillet 1982, chaque lot constituant les syndicats secondaires est défini comme comprenant les emplacements pour stationnements, parkings, voies de circulation et espaces verts,
- les parties communes générales du syndicat principal comprennent par défaut uniquement les parties communes utiles à l'ensemble des copropriétaires et ne faisant pas partie des parties communes spéciales des syndicats secondaires,
- lorsque les règlements de syndicats secondaires distinguent 'parties communes générales' et 'parties communes spéciales à tous les copropriétaires situés dans un même corps de bâtiment', il faut comprendre qu'il s'agit des parties communes du seul syndicat secondaire mais non de l'ensemble immobilier [Adresse 3],
- les appelants ne prouvent pas qu'une fois les syndicats secondaires constitués, il resterait d'autres parties communes ou éléments d'équipements communs que le portail d'entrée ou les clôtures périphériques, toutes les voies internes et espaces verts relèvent des syndicats secondaires et figurent comme tels dans les règlements de copropriété des

syndicats secondaires,

- les époux [M] ne se réfèrent qu'à l'état descriptif d'origine qui prévoit la construction par tranches, avec création de syndicats secondaires, sans faire référence aux modificatifs qui décrivent la composition des syndicats secondaires,
- l'état descriptif de division du syndicat secondaire rattache bien les voies, lots, parkings et les espaces communs de la tranche au syndicat V et VI,
- les honoraires du syndic sont souverainement approuvés et les appelants n'invoquent aucun moyen juridique pour les critiquer.

Sur les demandes de nullités des résolutions 9 et 10, il rappelle que si l'assemblée générale n'a pas fixé le montant à partir duquel s'impose la concurrence, l'approbation du marché n'est pas soumise à cette obligation.

La procédure a été clôturée par ordonnance en date du 31 mai 2022.

## Motivation

### MOTIFS

En cause d'appel, les époux [M] ne sollicitent plus l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] en date du 21 avril 2017.

Il s'ensuit que les dispositions du jugement querellé les ayant déboutés de ce chef de demande seront en conséquence purement et simplement confirmées.

Sur la nullité des résolutions n° 4 et 5 de l'assemblée générale du 21 avril 2017

La résolution n° 4 concerne l'approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 et la résolution n°5 est relative à l'approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Les époux [M] soutiennent en premier lieu que la convocation à l'assemblée générale ne comporterait pas toutes les annexes.

L'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans sa version en vigueur du 1er novembre 2016 au 1er janvier 2020, énonce que:

' 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 ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25,26,30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35,37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en 'uvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

13° Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965.

II.-Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.'

En l'espèce, il ressort de la convocation à l'assemblée générale susvisée qu'étaient joints les documents suivants:

- projet de résolutions,

- état financier après répartition au 31/12/2016 ( annexe 1),
- compte de gestion général de l'exercice clos réalisé et budget prévisionnel ( annexe 2)
- compte de gestion pour opérations courantes et budget prévisionnel ( annexe 3)
- compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles ( annexe 4),
- devis,
- pouvoir.

Il en résulte le projet du budget prévisionnel 2018 figure bien à l'annexe 3, aucune disposition n'exigeant qu'il soit présenté dans une annexe indépendante, que l'état des charges se trouve dans l'annexe 2 et aucun relevé détaillé n'a à être joint, qu'il n'est pas contesté qu'étaient notifiés:

- l'état financier comportant l'état des créances et des dettes et donc la situation de trésorerie,
- le compte de gestion comportant les charges et les produits de l'exercice,
- le projet de budget prévisionnel présenté ( annexe 3) avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté ( annexe 2).

Enfin, les époux [M] ne peuvent soutenir de ne pas avoir reçu leur décompte individuel de charges dès lors qu'il figure avec la convocation à l'assemblée querellée sous la fenêtre de l'enveloppe avec le nom et l'adresse du copropriétaire et qu'ils ne contestent pas avoir reçu ladite convocation.

Les époux [M] font par ailleurs grief au syndic CITYA de présenter un budget ne comportant pas tous les postes de dépenses relevant des charges communes générales et qui ne sont réclamées qu'aux copropriétaires du bâtiment 5 et 6 alors qu'elles devraient concerner l'ensemble immobilier du syndicat principal, à savoir les charges relatives aux espaces verts et aux voies.

Il ressort du règlement de copropriété en date du 7 juillet 1982 en son article 3 qu'il a été décidé que ' les parties

communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires actuels et futurs du groupe d'habitation' sont qualifiées de 'parties communes générales' que celles qui appartiendront à certains d'entre eux sont qualifiées de 'parties communes spéciales'.

Les parties communes générales ' sont celles qui sont affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires, elles comprennent notamment

1) La totalité du sol bâti et non bâti du terrain (...)

3) Les entrées, passages, voies de circulation et dégagement pour piétons et voitures à l'intérieur de la copropriété, les jardins et espaces dont la nature et l'affectation ou la destination seront communes à l'ensemble de la copropriété (...)

Le modificatif de ce règlement établi le 22 août 1986 lors de la construction des bâtiments 5 et 6 différencie les parties communes générales et les parties communes spéciales en précisant que:

' 1. Les parties communes sont réparties différemment entre les copropriétaires suivant qu'elles font l'objet d'un usage commun à la totalité des copropriétaires ou à des groupes de copropriétaires seulement. Elles comprennent notamment, sans que cette énumération purement énonciative , soit limitative:

2. Parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception:

a)La totalité du sol bâti et non bâti, les voies et les espaces verts, les plantations et les abords (...)

3. Parties communes spéciales à tous les copropriétaires d'appartements et de celliers situés dans le même corps de bâtiment (...)

Il est en outre précisé que:

' Constituent des charges communes générales les frais d'entretien afférents aux parties communes générales'.

Il s'ensuit que, contrairement aux affirmations de l'intimé, les dépenses relatives à l'entretien des espaces verts et des voies ne constituent pas des charges communes spéciales et ne peuvent être gérées par le syndicat secondaire mais uniquement par le syndicat principal.

Il s'agit de dépenses relatives aux parties communes générales relevant de la compétence du syndicat des copropriétaires principal, le syndicat intimé.

En d'autres termes, les résolutions 4 et 5 portant respectivement sur l'adoption de l'exercice écoulé et l'approbation du budget prévisionnel de l'exercice suivant qui n'incluaient pas l'ensemble des dépenses afférentes à la gestion des parties communes générales, dès lors qu'elles n'englobaient les charges afférentes aux espaces verts et aux voies, ne pouvaient être valablement votées par l'assemblée générale du 21 avril 2017 du syndicat des copropriétaires principal [Adresse 3] en ce qu'elles reconnaissent le règlement de copropriété.

Elles seront en conséquence annulées.

Sur la nullité des résolutions n° 9 et 10 de l'assemblée générale du 21 avril 2017

La résolution n° 9 porte sur ' la décision pour une étude de sol effectuée par un géotechnicien concernant le confortement de la berge située en amont du muret séparant La Reppe du jardin de M. et Mme [N]. Devis en cours à la convocation de l'entreprise ERG GEOTECHNIQUE.,' devis d'un montant de 2.785,68 €

La résolution suivante concerne la validation des honoraires pour travaux sans suivi technique.

Au soutien de cette demande de nullité, les époux [M] font grief au syndic de n'avoir présenté au vote de l'assemblée qu'un seul devis.

L'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans sa version en vigueur du 1er novembre 2016 au 1er janvier 2020, énonce que:

' Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.-Pour la validité de la décision (...)

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au

deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi;

Il est exact que si l'assemblée générale n'a pas fixé le montant à partir duquel s'impose la mise en concurrence, l'approbation du marché n'est pas soumise à cette obligation.

Or, en cause d'appel, les consorts [M] communiquent un extrait du procès-verbal d'assemblée générale du 29 juillet 2015 (pièce 16) comportant une résolution n° 18 adoptée et ainsi intitulée ' Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée générale décide de fixer à 1.500 € le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.'

Cette pièce ne fait l'objet d'aucune critique de la part du syndicat des copropriétaires.

En conséquence les appelants justifiant du seuil fixé par l'assemblée générale de mise en concurrence obligatoire, lequel n'a pas été respecté lors de l'adoption des deux résolutions susvisées, le montant du marché dépassant 1.500 € rendant ainsi obligatoire la mise en concurrence, ils sont fondés en leurs demandes d'annulation des résolutions 9 et 10 de l'assemblée du 21 avril 2017.

Au regard des développements qui précèdent, le jugement entrepris ne ce qu'il a condamné les époux [M] à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 2.500 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, ne peut qu'être infirmé.

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 696 du code de procédure civile,

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Confirme le jugement du tribunal de grande instance de Toulon déferé en ce qu'il a débouté M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] de leur demande d'annulation de l'assemblée générale du 21 avril 2017,

L'infirmes pour le surplus et, statuant à nouveau,

Annule les résolutions n° 4, 5, 9 et 10 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] du 21 avril 2017,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] de sa demande de dommages et intérêts,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] à payer à M. [I] [M] et Mme [J] [X] épouse [M] la somme de 2.500€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] aux dépens de première instance et de la procédure d'appel qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

Rappelle qu'en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, les époux [M] seront dispensés de toute participation à la dépense des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

Le greffier Le président