

CA Paris

PÔLE 04 CH. 03

7 mars 2013

n° 11/17679

Sur renvoi après cassation, selon arrêts rendu le 6 septembre 2011 par la Cour de Cassation (3ème Chambre Civile), de l'arrêt rendu le 14 avril 2010 par la Cour d'Appel de PARIS (Pôle 4 Chambre 2), sur l'appel d'un jugement rendu le 27 janvier 2009 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS (RG 04/06778)

APPELANTE

S. A.S. ESPACES ROMEO G., agissant poursuites et diligences de son président

Ayant son siège 12-14 rue du Faubourg Saint Antoine - 75012 PARIS

Représentée par Me François TEYTAUD, avocat postulant au barreau de PARIS,

toque : J125

Assistée de Me Francis MARTIN, plaidant pour la SCP SABBAH MARTIN BUSSON, avocats au barreau de PARIS, toque : P0466, substituée par Me Séverine ANTUNES, avocate au barreau de PARIS, toque : P466

INTIMÉ

Syndicat des coprop. 11 RUE DE REUILLY 75012 PARIS pris en la personne de son syndic la Sté ICADE 20 Rue Treilhard - 75008 PARIS, lui même pris en la personne de ses représentants légaux

Ayant son siège 11 rue de Reuilly - 75012 PARIS

Représenté par Me Pascale BETTINGER, avocat postulant au barreau de PARIS,

toque : D0140

Assisté de Me Pierre HENRI, avocat plaidant au barreau de PARIS, toque : C0923

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 24 Janvier 2013, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Jacques CHAUVELOT, Président de chambre

Madame Michèle TIMBERT, Conseillère

Madame Isabelle BROGLY, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffière :

lors des débats : Madame Béatrice P. G.

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

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

- signé par Monsieur Jacques CHAUVELOT, président et par Madame Amandine CHARRIER, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

* * *

La société Espace Romeo Guerin dite société ERG est propriétaire depuis le 23 décembre 1983, des lots 24 et 25, constituant l'intégralité du bâtiment B et des lots 11 et 12, situés dans l'entre sol et constitués d'une boutique dans le bâtiment A. Ces Bâtiments sont situés 11, rue de Reuilly à Paris dans le 12° arrondissement. La société a pour activité la vente de mobilier d'habitation, avec un magasin d'exposition et de dépôts de meubles.

Le règlement de copropriété mentionne qu'au cas où le commerce ou l'industrie des lots sus mentionnés, entraînerait une surprime d'assurance pour les copropriétaires, celle ci serait supportée par les propriétaires de ces lots.

Le 7 avril 2004, le syndicat des copropriétaires du 11, rue de Reuilly représenté par son syndic, le cabinet Immo de France a fait assigner la société Espace Romeo Guerin en paiement de la somme de 45 201,28 € .

Par jugement du tribunal de grande instance de Paris du 27 janvier 2009, il a été:

- déclaré irrecevables les demandes de la société ERG en annulation de la clause et en remboursement des surprimes d'assurances dont elle s'est acquittée,
- déclaré recevable la demande de dommages et intérêts de cette dernière société mais l'a déboutée,
- rejeté la demande d'exécution provisoire,
- condamné la société Espace Romeo Guerin à payer au syndicat des copropriétaires 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et à garder la charge des dépens.

Cette Cour, par arrêt du 14 avril 2010, a :

- confirmé le jugement en ce qui, concerne le rejet de la demande de dommages et intérêts de la société Espace Romeo Guerin et la charge des dépens,
- infirmé pour le surplus,
- statuant à nouveau,
- reçu la société ERG en ses demandes d'annulation de la clause du règlement de copropriété portant sur la prise en charge de la surprime d'assurance et de remboursement des surprimes d'assurance dont elle s'est acquittée, l'y a dit mal fondée et l'en a débouté,

- condamné la société ERG à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et à garder la charge des dépens,
- rejeté les autres demandes.

La cour de cassation dans son arrêt du 6 septembre 2011, a :

- cassé et annulé, mais seulement en ce qu'il a débouté la société ERG de ses demandes d'annulation de la clause du règlement de copropriété portant sur la prise en charge de la surprime d'assurance et de remboursement des surprimes d'assurances dont elle s'est acquittée, l'arrêt rendu le 14 avril 2010 entre les parties, remis en conséquence, sur ce point la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt,
- condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens et à payer la somme de 2500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Espaces Romeo Guerin dans ses dernières conclusions du 20 novembre 2012, demande :

- de dire que la recevabilité de ses demandes est acquise au regard de l'autorité de la chose jugée de l'arrêt de la cour d'appel sur ce point,
- que le jugement soit infirmé en ce qu'il a prétendu à l'irrecevabilité des demandes,
- de l'infirmier sur l'ensemble des dispositions,
- de débouter le syndicat des copropriétaires,
- de déclarer non écrite la clause du règlement de copropriété faisant supporter une surprime d'assurance à certains copropriétaires dans le cadre de leurs charges de copropriété et cela sur le fondement des articles 10 alinéa 2 et 43 de la loi du 10 juillet 1965,
- de condamner le syndicat des copropriétaires à payer les sommes de :

267 024,44 € augmentée des intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2008, date de la signification des conclusions récapitulatives devant le tribunal de grande instance,

10 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- d'ordonner la capitalisation des intérêts,
- de condamner le syndicat des copropriétaires à garder la charge des dépens.

Le syndicat des copropriétaires du 11, rue de Reuilly pris en la personne de son syndic la société Immo de France par conclusions du 22 novembre 2012, demande:

- de débouter la société ERG de sa demande de voir déclarer non écrite la clause du règlement de copropriété faisant supporter la surprime d'assurance aux copropriétaires des lots 11, 12, 24 et 25,

Subsidiairement :

- que le retranchement de la clause n'ait d'effet que pour l'avenir et n'entraîne pas la restitution des sommes perçues à ce titre par le syndicat des copropriétaires,

très subsidiairement,

- que l'approbation des assemblées générales non contestées par la société, des comptes de la copropriété pour les années 1994 à 2003, s'oppose à la demande de remboursement formée,

Plus subsidiairement :

- de dire que la société ne justifie pas du montant de la somme de 311 296,76 € dont elle demande le remboursement, et qu'elle n'apporte pas la preuve du paiement,

- de débouter la société de ses demandes,

- à défaut :

- de condamner la société ERG à payer les sommes de 311, 296,76 € de dommages et intérêts,

- d'ordonner la compensation entre les créances,

en tout état de cause:

- de confirmer le jugement lui ayant attribué la somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

y ajoutant:

- de condamner la société à lui payer la somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et à garder la charge des dépens.

MOTIFS de la DÉCISION

Sur la validité de la clause de surprime

La société Espaces Romeo Guerin soutient que la clause de surprime est réputée non écrite car contraire aux articles 10 alinéa 2 et 43 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires soutient que la clause est prévue dans le règlement de copropriété, que les lots de la société représentent une entité indépendante du reste de l'immeuble et forment une sous copropriété et enfin, que la société avait reconnu devoir la prime.

La société ERG est propriétaire des lots 24 et 25, constituant l'intégralité du bâtiment B, à usage d'entrepôt, du lot 11, situé en sous sol du bâtiment A, constituant un entrepôt tenant au lot 24 et en rez de chaussée du bâtiment A, le lot 12, à usage de boutique.

Il est prévu dans le règlement de copropriété en ce qui concerne le propriétaire des lots 11,12, 24 et 25 qu'en cas de surprime d'assurance occasionnée par le commerce ou l'industrie de ces lots, elle doit être supportée par les propriétaires de ces derniers.

Cependant, il résulte de la combinaison des articles 5,10 alinéa 2 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots et que les clauses du règlement de copropriété contraires à ces dispositions sont réputées non écrites.

Il importe donc peu qu'un protocole d'accord ait été signé entre les parties en mars 1988, aux termes duquel à la suite d'un arrêt de cette Cour de mars 1987, ayant condamné la société ERG à payer des sommes au titre de la surprime, elle avait reconnu devoir cette dernière et s'était engagée à la payer. Cet accord portait sur des sommes dues et n'engageait pas l'avenir.

En effet, tout copropriétaire intéressé peut à tout moment attaquer l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales. Il en résulte que la société ERG peut remettre en cause, une répartition des charges figurant au règlement de copropriété, non conforme aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, aucun délai n'étant prévu pour une action en nullité de clause de copropriété.

En conséquence, le jugement doit être infirmé en ce qu'il a rejeté la demande de la société ERG en annulation de la clause et il y a lieu de faire droit à cette demande et de dire non écrite la clause, objet du litige.

Sur les conséquences de l'annulation de la clause:

La société ERG soutient qu'il existe une rétroactivité de la décision de justice constatant la nullité de la clause relative à la répartition des charges dans la limite de la prescription de 10 ans prévue à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires soutient que la clause n'a d'effet que pour l'avenir et n'entraîne pas la restitution des charges perçues, qu'il s'agit de l'équilibre des comptes de la copropriété, qu'il ne peut avoir à rembourser l'indu, alors que des mutations ont eu lieu et que les comptes ont été approuvés entre juin 1995 et juin 2003 et non contestés dans le délai des deux mois de l'article 42 alinéa 2 de la loi sus visée et que la contestation des comptes individuels ne peut remettre en cause le montant et la grille de répartition votée lors de l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

La clause du règlement de copropriété, objet du litige, mettant à la charge du propriétaire des lots 11, 12, 24 et 25 la surprime d'assurance, en l'espèce, la société ERG a été réputée non écrite. Il en résulte que la clause est censée n'avoir jamais existé et a de ce fait, un caractère rétroactif, dans les limites de la répétition de l'indu, le syndicat des copropriétaires ne peut donc pas soutenir qu'elle ne peut produire d'effets que pour l'avenir. En conséquence, la société ERG peut obtenir le remboursement des sommes indûment versées. Ce moyen doit être rejeté.

Les demandes formées par un copropriétaire contre un syndicat des copropriétaires en remboursement de charges indûment payées n'ont pas pour objet de contester les décisions des assemblées générales, en conséquence, le délai des deux mois prévu par l'article 42 alinéa 2 ne s'applique pas. Il s'agit des conséquences de la validité d'une clause d'un règlement de copropriété réputée non écrite et d'une action en remboursement de charges et non pas d'une contestation d'une assemblée générale. Ce moyen doit être rejeté.

Sur les sommes dues

La société ERG demande la somme de 267 024,44 € avec intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2008, correspondant à la somme de 209 370,74 € due entre le 28 février 1995 et le 31 mars 2002 et la somme de 45 201,28 € due entre le 1 avril 2002 et le 31 mars 2003. Elle soutient que lors de l'expertise diligentée par Mme C. Ferrandi, expert judiciaire, le syndicat des copropriétaires n'a jamais contesté ces paiements.

Le syndicat des copropriétaires soutient que la période décennale du 24 octobre 1998 au 24 Octobre 2008 n'est pas justifiée par le document versé portant de février 1995 à 2003 et que la preuve du

paiement n'est pas apportée en dehors de la somme de 45 201,28 € .

La société ERG a formulé sa première demande portant sur la somme de 312 196,76 € par conclusions signifiées le 24 octobre 2008.

Il résulte du rapport de l'expert Mme C. Ferrandi clos le 16 juillet 2007, que pour la surprime d'assurance, la quote part de la société ERG est calculée par le courtier d'assurance tel que cela résulte des avis d'échéance de prime et non par le syndic et que pour la période avril 1995 à août 2002, la surprime a été régulièrement acquittée.

Conformément au tableau du rapport de l'expert page 11, il est du entre le 24 octobre 1998 et le 9 août 2002, la somme de 117 379,82 € et 2425,74 € (pour 1998) soit 119 805,56 €. Il y a lieu d'ajouter à cette somme celle due de 45 201,28 € pour la période entre le 1 avril 2002 et le 31 Mars 2003, soit une somme totale de 165 006,84 € .

Il y a lieu de condamner le syndicat des copropriétaires du 11, rue Reuilly pris en la personne de son syndic la société Immo de France à payer à la société Espace Romeo Guerin la somme de 165006,84 € , avec intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2008. Cependant, la société Espace Romeo Guerin devra contribuer à ce paiement au titre des charges générales à hauteur de sa quote part dans lesdites charges.

Sur les dommages et intérêts

Le syndicat des copropriétaires demande des dommages et intérêts si la cour le condamne à des remboursements au motif que la société ERG avait reconnu devoir la surprime d'assurance, qu'elle a volontairement payée et que ces sommes vont perturber sa gestion et sa trésorerie.

La société ERG s'oppose à la demande nouvelle devant la cour et précise qu'elle est justifiée.

La demande est le corollaire de l'arrêt de la cour de cassation, elle est de ce fait recevable. Cependant, elle n'est pas justifiée et doit être rejetée.

Article 700 du code de procédure civile

L'équité ne commande pas d'allouer une somme aux parties sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, les demandes doivent être rejetées.

PAR CES MOTIFS

Statuant contradictoirement,

Infirme le jugement sur les points déférés à la cour,

Statuant à nouveau,

Répute non écrite la clause du règlement de copropriété mettant à la charge du copropriétaire des lots 11,12,24 et 25, la surprime d'assurance liée à son activité,

Condamne le syndicat des copropriétaires du 11, rue Reuilly pris en la personne de son syndic la société Immo de France à payer à la société Espace Romeo Guerin la somme de 165006,84 € , avec intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2008,

Dit que la société Espace Romeo Guerin devra contribuer à ce paiement au titre des charges générales à hauteur de sa quote part dans lesdites charges,

Ordonne la capitalisation des intérêts à compter de la demande,

Rejette le surplus des demandes,

Condamne le syndicat des copropriétaires du 11, rue de Reuilly représenté par son syndic à garder la charge des dépens,

Dit qu'ils seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile .

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT

Composition de la juridiction : Monsieur Jacques CHAUVELOT, SCP Sabbah Martin BUSSON, François TEYTAUD, Séverine ANTUNES, Me Pierre HENRI, Me Pascale BETTINGER

Décision attaquée : TGI Paris, Paris 2009-01-27