

COUR D'APPEL DE PARIS,
(Pôle 4 chambre 2)
Arrêt du 28 septembre 2011
RG : no 09/10165

Laplace Gérard
c/ Synd. copr. X

Vu le jugement contradictoire rendu le 20 janvier 2005 par le Tribunal de Grande Instance de Paris, 8ème Chambre, 2ème section, qui :

— déboute Madame Josette Laplace-Gérard de ses demandes d'annulation des résolutions no 2, 3 et 4 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du [...], tenue le 12 juillet 2002 (erreur matérielle soulignée par la Cour : lire le 11 juin 2002),

— la déboute du surplus de ses demandes,

— la condamne à payer au Cabinet Villa la somme de 1 euro à titre de dommages et intérêts,

— déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité de sa demande de dommages et intérêts,

— condamne Madame Josette Laplace-Gérard à payer à chacun des défendeurs une somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamne Madame Josette Laplace-Gérard aux dépens recouvrables conformément à l'article 699 du même code.

Vu l'appel de Madame Josette Laplace-Gérard,

Vu l'arrêt contradictoire rendu le 26 janvier 2006 par la cour d'appel de Paris (23ème Chambre, Section B) qui :

— confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris,

Y ajoutant,

— condamne Madame Josette Laplace-Gérard à une amende civile de 1 500 euros au visa de l'article 559 du code de procédure civile,

— la condamne à payer les sommes suivantes :

1o) au syndicat des copropriétaires du [...] :

* 3 000 euros à titre de dommages et intérêts,

* 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

2o) Au Cabinet Villa :

* 3 000 euros sur le fondement du même texte.

— la condamne aux dépens d'appel recouvrables conformément à l'article 699 du code précité.

Vu l'arrêt rendu le 4 juillet 2007 par la cour de cassation, troisième Chambre civile qui, au visa de l'article 6-1 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales :

— CASSE ET ANNULE dans toutes ses dispositions l'arrêt rendu le 26 janvier 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles

se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée.

Vu la déclaration de saisine après cassation de la cour d'appel de Paris de Madame Josette Laplace-Gérard en date du 24 mars 2009,

Vu les constitutions d'avoué des défendeurs à la saisine,

Vu les conclusions signifiées dans l'intérêt :

— de Madame Josette Laplace-Gérard, le 7 juin 2011,

— du syndicat des copropriétaires du [...], le 26 avril 2010,

— de la société ICADE ADB venant aux droits du Cabinet Villa dont la responsabilité est recherchée à titre personnel, le 10 juin 2010,

Ensemble, les pièces de la procédure.

La Cour fait référence expresse :

— au jugement entrepris et à l'arrêt cassé pour l'exposé des faits ainsi que des procédures, prétentions, moyens et arguments antérieurs,

— aux conclusions récapitulatives sus-visées pour l'exposé des prétentions, moyens et arguments dont elle reste saisie dans le dernier état de la cause.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR

I. SUR LES DEMANDES PORTANT SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 11 JUIN 2002

1o) Défaut d'inscription de l'ordre du jour complémentaire demandé par Madame Josette Laplace-Gérard

Cette copropriétaire a reçu le 27 mai 2002 la convocation LRAR à l'assemblée générale fixée le 11 juin 2002.

Le lendemain, soit le 28 mai 2002, Madame Josette Laplace-Gérard a expédié au Cabinet Villa, syndic, un courrier recommandé avec avis de réception demandant l'inscription à l'ordre du jour de ladite assemblée de questions supplémentaires concernant :

— le problème du chauffage : demande de remboursement des charges de chauffage sur toute l'année 2001-2002 à tous les copropriétaires motivée par l'absence de chauffage durant tout l'hiver 2001-2002,

— le contrat de chauffage : demande faite au syndic de proposer trois projets de contrat de chauffage.

Il appert de la photocopie de l'avis de réception de ce courrier que celui-ci a été distribué à son destinataire, le 7 juin 2002.

L'indication d'une seule date sur ce document postal établit que la distribution du courrier recommandé a été faite le jour de sa présentation au destinataire.

L'article 10 du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction applicable en la cause, c'est-à-dire celle antérieure au décret du 27 mai 2004, exigeait que la demande d'ordre du jour complémentaire soit notifiée dans les six jours de la convocation et le syndic devait notifier aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Il expirait en l'espèce le 3 juin 2002 à 24 heures, qui est un lundi.

Il s'ensuit que la demande d'inscription d'ordre du jour complémentaire à l'assemblée a été notifiée postérieurement à l'expiration du délai de six jours alors que de surcroît, le syndic ne disposait plus du délai de cinq jours au moins avant la date de l'assemblée pour notifier ledit ordre du jour complémentaire.

Certes, il est établi que le Cabinet Villa a en connaissance de cet ordre du jour complémentaire au moins à la date du 6 juin 2002, qui est celle du courrier par lequel ledit syndic a répondu à Madame Josette Laplace-Gérard ne pas pouvoir procéder à son inscription.

Mais cette simple connaissance dont la Cour ignore la source exacte ne résulte pas de la 'notification' postale qui n'interviendra que le 7 juin et qui seule est pourvue d'effet juridique.

En effet, les 'notifications' postales prévues par l'article 10 (ancienne rédaction) s'entendent au regard de l'article 63 ancien (devenu 64) du décret du 17 mars 1967 de celle faites par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

Le syndic n'était donc pas tenu de procéder à la notification qu'il lui est reproché de ne pas avoir faite, et qui, s'il l'avait faite quand même, aurait, par sa tardiveté, ouvert la possibilité d'exercer l'action en contestation prévue par l'article 42 alinéa 2 de la loi.

La Cour, confirmant par substitution partielle de motifs le jugement entrepris de ce chef retiendra que l'ordre du jour complémentaire demandé hors délai par l'appelante ne pouvait pas valablement être soumis à l'assemblée générale du 11 juin 2002, que son refus d'inscription ainsi légitime — quels que fussent ses motifs exposés dans le courrier du 6 juin 2002 du syndic — est sans incidence sur la validité ou la nullité d'autres décisions de cette même assemblée d'une part, et n'engage pas la responsabilité du syndicat des copropriétaires et/ou celle de son syndic de l'époque, d'autre part.

2o) Demande d'annulation des résolutions numéros 2, 3 et 4

Elles ont respectivement approuvé les comptes arrêtés au 31 décembre 2001, donné quitus au Cabinet Villa pour sa gestion arrêtée à la même date et approuvé le budget prévisionnel de l'exercice 2002.

Les dysfonctionnements de l'installation de chauffage sont sans incidence sur l'exactitude des opérations passées au débit et au crédit des comptes du syndicat des copropriétaires.

Il n'est pas démontré d'erreurs ou d'omissions affectant la sincérité des comptes de la copropriété tenus par le syndic.

La discussion instaurée par l'appelante concernant l'absence de déduction pour l'exercice 2002-2003 du fuel non utilisé pendant l'hiver 2001-2002 est dépourvue de pertinence puisque le réseau collectif de chauffage n'est pas une chaufferie autonome fonctionnant avec du fuel acheté et stocké par la copropriété.

L'immeuble est raccordé au réseau collectif de la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain) qui fonctionne en circuit, sans combustible, une sous-station permettant le branchement de la copropriété sur le circuit de distribution et de récupération de fluide chauffant véhiculé par les canalisations souterraines de ce fournisseur.

Les dysfonctionnements de la sous-station qui, en privant l'immeuble en copropriété d'un chauffage suffisant ont placé les occupants des appartements dans une situation d'inconfort peu supportable, n'ont pas pour autant entraîné la cessation de la fourniture du fluide chauffant à la copropriété.

L'absence de chauffage n'a pas été totale contrairement aux affirmations de l'appelante puisqu'il a été constaté par huissier le 11 février 2002 que le radiateur de la pièce principale de son studio en position de chauffe maximale était à peine tiède au toucher. Le radiateur aurait été froid — et non à peine tiède — en cas de non-fonctionnement du circuit de chauffage.

De même, les quelques réponses apportées par certains occupants d'appartements à la 'Lettre à tous les habitants' que Madame Josette Laplace-Gérard a fait circuler dans l'immeuble n'établissent pas non plus le caractère permanent et généralisé de l'absence de chauffe, les doléances exprimées dans ce document se limitant à :

— un radiateur à peine tiède après interventions du chauffagiste (deux appartements),

— une absence totale d'eau chaude certains matins (un appartement),

— un chauffage qui marche à peine en hiver (un autre appartement).

Enfin, en donnant quitus au syndic, l'assemblée a pu, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, considérer que les dysfonctionnements de l'installation de chauffage et leur durée n'étaient pas imputables à faute au Cabinet Villa.

Il n'est pas démontré que ce quitus ait pu être dicté par la poursuite d'un intérêt contraire à l'intérêt collectif de la copropriété.

Etant rappelé que l'absence d'inscription à l'ordre du jour de cette assemblée des questions supplémentaires demandées par Madame Josette Laplace-Gérard n'était pas ici une cause de nullité des trois décisions attaquées, la Cour retiendra également, comme les premiers juges mais par substitution partielle de motifs, que les autres moyens d'annulation desdites décisions sont inopérants.

Il échet de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation des résolutions querellées.

II. SUR LA DEMANDE DE REMBOURSEMENT L'APPELANTE DE SA QUOTE-PART DE PARTICIPATION AUX CHARGES DE L'IMMEUBLE

L'installation de chauffage central de l'immeuble desservant les parties communes et privatives de celui-ci et le réseau de distribution de l'eau chaude constituent au sens de l'article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 des services collectifs et/ou éléments d'équipement commun aux charges desquels les copropriétaires sont tenus de participer selon le critère dit de l'utilité objective.

Dans l'appréciation de l'utilité objective, il ne doit pas être tenu compte d'éléments temporaires et/ou conjoncturels tels que des pannes de chauffage ou des dysfonctionnements répétitifs au cours d'une saison de chauffe.

L'utilité subsiste pour tous les lots de copropriété raccordés à l'installation de chauffage d'eau chaude de l'immeuble.

Les dépenses engagées par le syndicat des copropriétaires pour réparer les installations communes défectueuses et assurer tant que faire se peut le service collectif du chauffage et/ou de l'eau chaude même insuffisant sont à répartir conformément à l'article 10 alinéa 1er de la loi.

La demande de restitution des sommes réglées au titre des charges de chauffage ne peut qu'être rejetée comme mal fondée.

III. SUR LES DEMANDES RÉCIPROQUES DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS

1o) De Madame Josette Laplace-Gérard

Bien que sollicitant la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires et de l'ancien syndic à réparer son préjudice, l'appelante ne définit pas la faute dommageable qu'elle reproche au syndicat d'avoir commise.

Ce faisant, elle échoue à l'égard du syndicat dans la triple démonstration de la faute, du dommage, du lien de causalité.

Et ses fautes reprochées personnellement au syndic sont insusceptibles en l'espèce d'engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires à l'égard de l'appelante dès lors que celle-ci n'a établi aucune faute dommageable à l'égard du Cabinet Villa, que ce soit au niveau de sa gestion, de sa mission comptable ou de l'ordre du jour de l'assemblée générale critiquée.

La Cour, confirmant de ce chef, rejette comme mal fondées les demandes de dommages et intérêts formées par l'appelante contre les deux intimés.

2o) Du syndicat des copropriétaires

Les faits et arguments invoqués par le syndicat des copropriétaires au soutien de son moyen de

réformation du jugement en ce qu'il a rejeté sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive n'établissent pas que les prétentions de Madame Josette Laplace-Gérard, certes mal fondées, aient dégénéré en abus.

Il n'y a pas lieu à dommages et intérêts.

Le jugement est confirmé de ce chef.

3o) Du Cabinet Villa

La Cour confirme par adoption de motifs la condamnation au paiement d'un euro à titre de dommages et intérêts.

IV. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

La Cour confirme les dispositions du jugement entrepris concernant les dépens et frais hors dépens qui sont conformes aux articles 696 et 700 du code de procédure civile.

Les dépens d'appel, y compris ceux afférents à l'arrêt cassé, pèsent sur la partie perdante qui réglera, l'équité le commandant, les sommes portées au dispositif du présent arrêt au titre des frais hors dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Ajoutant :

CONDAMNE Madame Josette Laplace-Gérard à payer les sommes suivantes au titre des frais hors dépens d'appel :

* 2 500 euros au syndicat des copropriétaires du [...],

* 1 500 euros à

la société ICARE ADB,

REJETTE les demandes autres, plus amples ou contraires,

CONDAMNE Madame Josette Laplace-Gérard aux dépens d'appel, y compris ceux afférents à la décision cassée, et dit qu'ils pourront être recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile.