

Arrêt du 9 mars 2006

no 05/08603

SCI des Terrasses de Saint-Mandé

Synd, Résidence Foch-République à Saint Mandé

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Créteil en date du 18 janvier 2005 qui a statué ainsi qu'il suit:

- annule la résolution 9 de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence FOCH-REPUBLIQUE à Saint Mandé en date du 18 décembre 2002,
- déboute en ses autres demandes d'annulation de résolution la SCI "Les Terrasses de Saint Mandé",
- déboute la SCI "Les Terrasses de Saint Mandé" en ses demandes d'autorisation Judiciaire de travaux aux frais de la copropriété et en condamnation à paiement de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires de la résidence FOCH-REPUBLIQUE à Saint Mandé,
- déboute la SCI "Les Terrasses de Saint Mandé" en ses demandes sur le fondement des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- déboute la SCI "Les Terrasses de Saint Mandé" en sa demande sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- déboute le syndicat des copropriétaires en sa demande formée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- ordonne l'exécution provisoire du présent jugement,
- condamne le syndicat des copropriétaires aux dépens.

Vu l'appel de la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé en date du 11 avril 2005;

Vu ses dernières conclusions du 18 janvier 2006 aux termes desquelles elle demande à la Cour de:

- mettre le jugement entrepris à néant et statuant à nouveau en accueillant la demande originaire,
- dire nulles et de nul effet les résolutions 2, 3, 9, 18 et 23 de l'assemblée générale du 18 décembre 2002 de l'immeuble Résidence FOCH REPUBLIQUE à Saint Mandé, et les annuler purement et simplement,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 19.950 € sauf à parfaire, pour exécution de tous les travaux de remise en état de la terrasse du 7ème étage, et autoriser la SCI LES TERRASSES DE SAINT MANDE à faire effectuer lesdits travaux selon les devis dressés - le tout sous contrôle de bonne fin et d'exécution de tel expert qu'il plaira à la Cour désigner, et ce aux frais exclusifs de la copropriété,
- dire que l'exécution desdits travaux sera effectuée sous contrôle de bonne fin et d'exécution régulière de tel expert qu'il plaira à la Cour désigner, aux frais exclusifs de la copropriété,
- condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de 15.000 € de dommages et intérêts en réparation du préjudice actuellement subi - et donner acte à la concluante de toutes ses réserves quant à toutes demandes de dommages et intérêts complémentaires au cas où la situation perdurerait et entraînerait mise en cause ou appel en garantie de la part des locataires de ses lots,
- condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile en remboursement des frais irrépétibles engagés dans le cadre de la présente instance, et qu'il serait véritablement inéquitable de laisser en définitive à

charge de la concluante,

- dire qu'en vertu des dispositions des articles 10-1 alinéa 2 s de la loi du 10 juillet 1965, la SCI LES TERRASSES DE SAINT MANDE sera exclue de la répartition des charges des dommages et intérêts et de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires en date du 8 septembre 2005 demandant à la Cour de:

- constater que le syndicat des copropriétaires ne conteste pas l'annulation de la résolution no 9 de l'assemblée générales du 18 décembre 2002,

En conséquence,

- débouter purement et simplement la SCI LES TERRASSES DE SAINT MANDE de ses demandes d'annulation des résolutions no 2, 3, 18 et 23 de l'assemblée générale du 18 décembre 2002,

- débouter purement et simplement la SCI LES TERRASSES DE SAINT MANDE de sa demande de condamnation à l'encontre du syndicat des copropriétaires d'une somme de 19.950 € au titre de l'aménagement de terrasse,

- débouter la SCI LES TERRASSES DE SAINT MANDE de sa demande de se voir autorisée à faire réaliser les travaux d'aménagement de terrasse,

- débouter purement et simplement la SCI LES TERRASSES DE SAINT MANDE de sa demande de dommages et intérêts de non participation aux frais de procédure par application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

En tout état de cause,

- débouter purement et simplement la SCI LES TERRASSES DE SAINT MANDE de toutes ses demandes,

- confirmer le jugement entrepris,

- condamner la SCI LES TERRASSES DE SAINT MANDE à lui verser la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

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

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

Considérant que les moyens soutenus par l'appelante ne font que réitérer, sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation;

Considérant qu'il convient seulement de souligner, tout d'abord, que le syndicat des copropriétaires ne conteste pas l'annulation par les premiers juges de la neuvième résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 décembre 2002;

Que s'agissant de la deuxième résolution, l'approbation des comptes généraux de la copropriété est indépendante de la répartition individuelle des charges entre copropriétaires effectuée par le syndic sous sa seule responsabilité; que l'approbation des comptes généraux de la copropriété ne préjuge en rien de la régularité des comptes individuels établi ultérieurement par le syndic; qu'il est toujours possible pour un copropriétaire de contester le montant de son compte individuel au motif qu'il n'aurait pas été établi par une application correcte des clefs de répartition des charges telles qu'elles figurent au règlement de copropriété; que ce copropriétaire ne saurait faire annuler l'approbation du montant global des dépenses et recettes du syndicat des copropriétaires au prétexte qu'il est en conflit avec le syndic quant à la teneur de son compte individuel;

Qu'en ce qui concerne la troisième résolution, les faits que la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé reproche au syndic sont indépendants de ceux qui pourraient justifier le refus par les copropriétaires d'accorder quitus au syndic pour sa gestion; que le syndicat des copropriétaires n'a commis aucun abus de majorité en donnant quitus à son syndic;

Que la dix-huitième résolution a autorisé à juste titre le syndic à poursuivre à l'encontre de la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé la saisie de ses lots et leur vente, étant observé que la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé reconnaît elle-même avoir été débitrice envers le syndicat des copropriétaires au jour de la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires;

Que c'est à bon droit que l'assemblée générale des copropriétaires a, dans sa vingt-troisième résolution, refusé de prendre à sa charge les travaux de remise en état des aménagements que la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé avait réalisés sur la terrasse, partie commune, dont la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé a la jouissance privative;

Que la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé succombant dans l'essentiel de ses prétentions ne saurait se voir dispenser de toute participation à la dépense commune des frais de procédure;

Considérant qu'il serait inéquitable et économiquement injustifié de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires la totalité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour assurer sa défense en cause d'appel; qu'il convient de lui allouer la somme de 3.000 € à la charge de la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile formulée par la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé; qu'il en est de même de sa demande de dommages-intérêts;

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris;

Y ajoutant,

Condamne la S.C.I. des terrasses de Saint-Mandé à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence FOCH-REPUBLIQUE à Saint-Mandé la somme de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux dépens d'appel et admet la S.C.P. BOLLING, DURAND, LALLEMENT, avoué, au bénéfice des dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.