

Arrêt du 9 mars 2006

no 05/15014

Boulot

Synd copr, de l'immeuble sis 26, bis, rue Charles Baudelaire à Paris

La cour statue sur l'appel de Mme BOULOT à l'encontre du jugement prononcé le 31 mai 2005 par le Tribunal de grande instance de PARIS qui la déboute de ses demandes et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1 500 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions de Mme BOULOT en date du 7 novembre 2005 tendant à:

- constater que la répartition des charges n'est pas conforme au règlement de copropriété et que le syndicat des copropriétaires soit condamné à exclure des charges facturées les charges liées aux escaliers A et B,
- constater la nullité de la résolution 3 du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 mai 2005,
- désigner un expert avec pour mission de se rendre sur place, se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission, visiter les lieux et faire le compte entre les parties conformément au règlement de copropriété,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 3.000 euros à titre de dommages intérêts et à lui rembourser le trop versé,
- le condamner à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires en date du 30 novembre 2005 tendant à:

- confirmer le jugement entrepris,
- condamner Mme BOULOT à payer au concluant la somme complémentaire de 2 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

CECI ETANT EXPOSE, la COUR:

Considérant que Mme BOULOT conteste devoir supporter des charges afférentes à l'entretien des escaliers alors qu'elle demeure au rez-de-chaussée; que notamment les salaires de la concierge ou des employés des entreprises de nettoyage, les frais afférents à l'aspirateur qui ne sert qu'à l'entretien des escaliers ne doivent pas lui être imputés;

Mais, considérant que les salaires du concierge constituent des charges générales pesant sur l'ensemble des copropriétaires et qu'il ne saurait être établi un découpage des diverses activités de l'employé aux fins d'imputer sur certains copropriétaires seuls à l'exclusion d'autres parties des salaires en fonction de l'activité exercée;

Que Mme BOULOT devra donc s'acquitter de sa part de salaires pour le temps passé par la concierge à nettoyer les escaliers;

Considérant que les charges de nettoyage font partie des charges générales pesant sur l'ensemble des copropriétaires et qu'il n'y a donc pas lieu de s'attarder sur la répartition des frais d'achat de l'aspirateur qui, selon Mme BOULOT, ne doivent pas être répartis en charges générales puisqu'il n'est utilisé que pour les escaliers, le sol du rez de chaussée étant en carrelage;

Considérant que Mme BOULOT conteste devoir supporter la charge de la restauration des vitraux qui se trouvent dans la cage d'escalier;

Mais, considérant que l'entretien des vitraux ne figure pas au nombre des charges spéciales

limitativement énumérées à l'article 44 du règlement de copropriété;

Considérant que le litige concernant l'interphone et les extincteurs est réglé, puisque Mme BOULOT reconnaît dans ses écritures que le syndicat des copropriétaires lui a remboursé les sommes versées de ces chefs;

Considérant que l'expertise sollicitée par Mme BOULOT n'est d'aucune utilité, une lecture de bonne foi du règlement de copropriété et l'acceptation des règles de la vie en copropriété en découlant permettant de résoudre le litige;

Considérant qu'il convient de condamner Mme BOULOT à payer la somme de 2 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS:

Statuant contradictoirement,

CONFIRME le jugement en toutes ses dispositions;

Y ajoutant,

CONDAMNE Mme BOULOT à payer au syndicat des copropriétaires du 26 bis rue Charles Baudelaire 75012 PARIS la somme de 2.000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

LA CONDAMNE aux dépens qui seront recouverts par la SCP CALARN DELAUNAY dans les termes de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile.