

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 21 Juin 2006 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

N° Chambre : 8 N° RG : 04/13028

La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

DEMANDERESSE devant la cour d'appel de Versailles saisie comme cour de renvoi, en exécution d'un arrêt de la Cour de cassation (3ème chambre civile) du 30 juin 2009 cassant et annulant l'arrêt rendu par la cour d'appel de VERSAILLES le 17 mars 2008 4ème chambre et APPELANTE du jugement rendu le 21 Juin 2006 par le tribunal de grande instance de NANTERRE 8ème chambre

SCI SOLFERINO

Ayant son siège 63, avenue de Breteuil

75007 PARIS

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

représentée par la SCP DEBRAY CHEMIN avocats au barreau de VERSAILLES

\*\*\*\*\*

DEFENDEUR DEVANT LA COUR DE RENVOI ET INTIME

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 12 RUE DE SOLFÉRINO À BOULOGNE  
BILLANCOURT ( 92100) représenté par son syndic le société NEXITY LAMY

Ayant son siège 10-12, rue Marc Bloch

92110 CLICHY

elle même prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

représenté par Maître Anne Laure DUMEAU avocat postulant du barreau de VERSAILLES, - N° du dossier 26156 vestiaire : 628 , constituée le 5 décembre 2012 après l'ordonnance de clôture

plaidant par Maître Agnès LEBATTEUX SIMON avocat au barreau de PARIS

- P 154-

\*\*\*\*\*

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 17 Décembre 2012, Madame Marie Josèphe

JACOMET, président, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Madame Marie Joséphe JACOMET, Président,

Monsieur Jean Loup CARRIERE, Conseiller,

Madame Anna MANES, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Sylvia RIDOUX

FAITS ET PROCEDURE,

Par acte du 22 octobre 2004, la société civile immobilière (SCI) SOLFERINO, propriétaire du lot n° 18 composé d'un bureau au rez de chaussée du bâtiment A de la copropriété et de celui n° 47 formé du hangar constituant le bâtiment B, qui avait assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 12 rue de Solférino à Boulogne Billancourt en annulation des décisions d'une assemblée générale lui refusant pour le seconde fois une scission de la copropriété et l'aliénation du porche et de la cour, s'est vue réclamer à titre reconventionnel par le syndicat un arriéré de charges de copropriété et des dommages et intérêts.

Par jugement du 21 juin 2006, le tribunal de grande instance de Nanterre a condamné la SCI SOLFERINO à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 14.356,04 euros correspondant aux charges arrêtées au 1er février 2006 avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure sur les sommes de 8.504,45 euros et de 2.054,72 euros et du 7 février 2006 sur le surplus, rejeté les demandes d'annulation des décisions 42 et 43 de l'assemblée générale du 22 juin 2004 et, avant dire droit, ordonné l'expertise du projet de retrait, ordonné l'exécution provisoire, condamné la SCI à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, rejeté toutes demandes plus amples ou contraires, renvoyé l'affaire et les parties à la conférence du 4 octobre 2006 pour vérifier l'engagement de l'expertise et son avancement.

Par arrêt du 17 mars 2008, la cour d'appel de Versailles a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné la SCI SOLFERINO au paiement de la somme de 14.356,04 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 23 décembre 2004 sur celles de 8.504,45 euros et de 2.054,72 euros et du 7 février 2006 sur le surplus aux charges arrêtées au 1er février 2006, 1.500 euros sur le fondement de l'article sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens et, y ajoutant, l'a condamnée au paiement de 13.662,37 euros. au titre des charges de copropriété pour la période du 1er février 2006 au 3 décembre 2007 avec intérêts au taux légal à compter du 20 mars 2007 à hauteur de 4.885,57 euros et du 4 décembre 2007 pour le surplus, 3.000 euros au titre des frais non compris dans les dépens d'appel, rejeté toutes autres demandes plus amples ou contraires.

Par arrêt du 30 juin 2009, la Cour de cassation (3ème chambre civile) a cassé et annulé, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 mars 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remis, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les a renvoyées devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée.

Suivant déclaration du 13 janvier 2010, la société civile immobilière SOLFERINO a saisi la cour de VERSAILLES, cour de renvoi, en exécution de l'arrêt rendu le 30 juin 2009 par la Cour de cassation.

Dans ses dernières conclusions du 26 avril 2010, le syndicat des copropriétaires invite cette cour à :

CONFIRMER le jugement et l'arrêt du 7 mars 2008 ,

CONDAMNER la société civile immobilière à lui payer :

\* la somme de 14.356,04 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 23 décembre 2004 sur celles de 8.504,45 euros et de 2.054,72 euros et du 7 février 2006 sur le surplus aux charges arrêtées au 1er février 2006,

\* la somme de 13.662,37 euros. au titre des charges de copropriété pour la période du 1er février 2006 au 3 décembre 2007 avec intérêts au taux légal à compter du 20 mars 2007 à hauteur de 4.885,57 euros et du 4 décembre 2007 pour le surplus,

AJOUTER au jugement en condamnant la société civile immobilière SOLFERINO à lui payer les sommes de 34.778,58 euros au titre des charges et 5.389,03 euros au titre des travaux, sommes devant être majorées des intérêts au taux légal à compter de la signification de ces conclusions pour le surplus,

DÉBOUTER la société civile immobilière SOLFERINO de l'ensemble de ses demandes,

CONDAMNER la société civile immobilière SOLFERINO à lui verser une somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par arrêt du 4 octobre 2010, cette cour a ordonné la radiation de l'affaire du rôle de celles en cours, dit que l'affaire sera rétablie à la demande de l'une des parties, à moins que la péremption ne soit acquise.

Par conclusions du 19 janvier 2012, la société civile immobilière SOLFERINO a saisi la cour de VERSAILLES, cour de renvoi, en exécution de l'arrêt rendu le 30 juin 2009 par la Cour de cassation et, le 15 février 2012, l'affaire a été inscrite au rôle des affaires en cours devant la cour d'appel de VERSAILLES.

Dans ses dernières conclusions du 19 janvier 2012, la société civile immobilière SOLFERINO invite cette cour à :

INFIRMER le jugement en ce qu'il a débouté et condamné la société civile immobilière à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de 14.356,04 euros au titre de charges et de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et,

Statuant à nouveau,

DISPENSER la société civile immobilière SOLFERINO à participer aux frais de procédures, conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

CONDAMNER le syndicat des copropriétaires SOLFERINO à procéder, depuis le 17 juillet 2002, date d'acquisition par la société civile immobilière SOLFERINO, à une nouvelle répartition des

charges dues, en tenant compte du règlement de copropriété et de son modificatif, du nombre exact de ses tantièmes, soit les 237/936 et ce sous astreinte de 1.000 euros par jour à compte de l'arrêt à intervenir,

CONDAMNER le syndicat des copropriétaires à rembourser à la société civile immobilière SOLFERINO l'intégralité des sommes versées au titre des charges du hall, escalier, ascenseur et caves du bâtiment A depuis 10 ans,

DÉBOUTER le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes,

LE CONDAMNER à verser à la société civile immobilière SOLFERINO la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts et 6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

LE CONDAMNER aux entiers dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 20 novembre 2012.

\*\*\*\*\*

Considérant que le syndicat des copropriétaires bien que régulièrement assigné en reprise d'instance, par acte du 2 février 2012, à la requête de la société civile immobilière SOLFERINO, Me REYNAUD huissier de justice, ayant remis à personne habilitée copie de la requête faite au greffe de la cour d'appel de Versailles de saisine en exécution d'un arrêt rendu par la Cour de cassation du 30 juin 2009, et les conclusions déposées par la société civile immobilière devant cette même cour, ne s'est pas fait représenter ; que l'arrêt sera réputé contradictoire conformément à l'article 474 du code de procédure civile ;

Sur la demande de révocation de la clôture :

Considérant que, par conclusions du 13 décembre 2012, le syndicat des copropriétaires, au visa de l'article 784 du code de procédure civile, sollicite la révocation de l'ordonnance de clôture prononcée le 20 novembre 2012, l'admission aux débats des conclusions et des pièces signifiées et communiquées par le syndicat des copropriétaires le 11 décembre 2012 et qu'il lui soit donné acte de ce qu'il ne s'oppose pas à un proche renvoi des plaidoiries afin de permettre à la société civile immobilière de prendre connaissance de ces éléments ; qu'il fait valoir qu'à la suite de la suppression des avoués, le 1er janvier 2012, Me JUPIN et Me ALGRIN n'ont pas entendu poursuivre en qualité d'avocat ; qu'ils ont alors transmis la majeure partie de leurs dossiers à Me DUMEAU; qu'il a fallu régulariser une constitution de Me DUMEAU aux lieu et place de la SCP JUPIN et ALGRIN dans chacun des dossiers que comptait l'Etude ; que si l'Etude JUPIN et ALGRIN a reçu instruction depuis février 2012 de transmettre le dossier à Me DUMEAU, la constitution de celle ci, aux lieu et place de l'Etude, bien que physiquement au dossier, n'a pas été régulièrement délivrée ; que, dans ces

conditions, Me DUMEAU n'apparaissant pas sur le rôle de la cour, elle n'a pas reçu le calendrier de procédure dans cette affaire pourtant remise au rôle par la SCP DEBRAY CHEMIN ; que c'est dans ces conditions que la clôture a été prononcée le 20 novembre 2012 alors que le syndicat des copropriétaires n'était pas en l'état ; qu'il découlerait de ce qui précède la caractérisation d'une cause grave au sens de l'article 784 du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires ne pouvant se voir empêcher de conclure à nouveau par les difficultés rencontrées du fait de la suppression des avoués ;

Considérant que, par conclusions du 14 décembre 2012, la société civile immobilière s'oppose à cette demande, invite la cour à déclarer irrecevable le syndicat des copropriétaires en son incident en l'absence de cause grave et légitime, le débouter de l'ensemble de ses demandes et le condamner à payer à la société civile immobilière la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de l'incident qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Considérant qu'il résulte de la combinaison des articles 783 et 816 du code de procédure civile que les conclusions sur lesquelles le juge doit exclusivement statuer sont celles qui ont été, avant

l'ordonnance de clôture, notifiées à la partie adverse et déposées au greffe ; que, selon l'article 784 du code de procédure civile, l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ; que la

constitution d'avocat postérieurement à l'ordonnance de clôture ne constitue pas en soi une cause grave ;

Considérant en l'espèce, qu'à la date de l'assignation en reprise d'instance délivrée le 2 février 2012 à personne habilitée chez le syndic de copropriété, le problème du mandat de l'avoué anciennement constitué pour la copropriété ne se posait plus puisque leur exercice professionnel avait cessé depuis le 31 décembre 2011 ; qu'un nouveau syndic ayant été élu au mois de mars 2011, par lettres des 27 décembre 2011 et 19 janvier 2012, le conseil de la société civile immobilière a respectivement interrogé la SCP JUPIN ALGRIN et le successeur de l'avoué qui représentait la copropriété jusqu'à l'arrêt du 4 octobre 2010, en la personne de Me DUMEAU, les invitant à dire s'ils avaient été mandatés par le nouveau syndic ou s'il devait l'assigner ; que le syndicat des copropriétaires, en la personne de son nouveau syndic, la société NEXITY LAMY SAS, a été régulièrement assigné le 2 février 2012, à personne habilitée, à la requête de la société civile immobilière SOLFERINO et les conclusions du 19 janvier 2012 lui ont été signifiées comme elles l'ont également été le 19 janvier 2012 à Me DUMEAU, par Me TRICOT, huissier audiencier, bien que Me DUMEAU ne soit pas à cette date régulièrement constitué dans la présente procédure ; que le syndicat des copropriétaires ne s'est pas fait représenter ; que ce n'est que postérieurement à l'ordonnance de clôture que Me DUMEAU se constituait pour le syndicat des copropriétaires, soit le 5 décembre 2012, et que des conclusions et pièces étaient régularisées par le syndicat des copropriétaires quatre jours avant l'audience de plaidoirie, soit le 13 décembre 2012 ; que cette procédure est ancienne, puisqu'elle a été engagée par la société civile immobilière SOLFERINO par acte introductif d'instance signifié au syndicat des copropriétaires le 22 octobre 2004 ; que l'affaire a dû être radiée du rôle de cette cour

par arrêt du 4 octobre 2010 et l'instance a été reprise à l'initiative de la société civile immobilière SOLFERINO le 19 janvier 2012 ; que le syndicat des copropriétaires disposait de toutes les informations utiles depuis l'arrêt de cassation du 30 juin 2009, pour assurer sa défense ; qu'il résulte de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve que, depuis le prononcé de l'ordonnance de clôture du 20 novembre 2012, s'est révélée une cause grave justifiant la révocation de l'ordonnance de clôture ; que sa demande ne sera pas accueillie et qu'en conséquence ses écritures du 13 décembre 2012 et les pièces communiquées postérieurement à l'ordonnance de clôture du 20 novembre 2012 seront écartées des débats comme irrecevables et seules les conclusions du 26 avril 2010 du syndicat des copropriétaires, dernières conclusions régulièrement notifiées, et les pièces communiquées à la suite, seront retenues ;

Sur les demandes de la société civile immobilière SOLFERINO au titre de ses lots 18 et 47 :

Considérant que la cassation totale de l'arrêt du 17 mars 2008 a remis les parties dans l'état où elles se trouvaient au jour du jugement ;

Considérant toutefois que l'appel se limite au montant des charges réclamé par le syndicat des copropriétaires et dû par la société civile immobilière à compter de l'exercice 2002 jusqu'au 31 décembre 2007, actualisé par le syndicat des copropriétaires dans ses conclusions du 26 avril 2010 ; qu'en effet si, dans les motifs de ses dernières conclusions, la société civile immobilière développe des critiques en ce qui concerne les décisions relatives aux boîtes aux lettres du bâtiment A, adoptées par la résolution n° 26 de l'assemblée générale du 22 juin 2004, au portail d'accès au passage voiture permettant d'accéder au bâtiment B, adoptées par la résolution 35 de l'assemblée générale du 22 juin 2004, et à la nouvelle refonte, adoptées par les résolutions 16 et 17, de l'assemblée générale du 28 juin 2007, aucune demande spécifique n'est formulée en conséquence dans le dispositif des conclusions ; qu'au surplus les décisions litigieuses sont des décisions, au sens de l'article 42, alinéa 2 de la loi de 1965, qui ne peuvent être contestées que dans les conditions

prévues à cet article, soit par les copropriétaires opposants ou défaillants dans les deux mois suivant la notification du procès verbal de l'assemblée générale ;

Considérant que, pour remettre en cause le montant des charges réclamé, la société civile immobilière SOLFERINO fait valoir, en premier lieu, que les charges n'ont pas été calculées en respectant les règles de répartition prévues par le règlement de copropriété et notamment qu'une répartition forfaitaire est appliquée puisqu'au sein de la clé 1, qui concerne essentiellement l'entretien du bâtiment A, un pourcentage de l'ensemble des dépenses est opérée ; qu'ainsi 60 % de ces charges sont réparties entre tous les copropriétaires sur les 936 millièmes des parties communes générales et 40% de ces charges réparties entre les seules copropriétaires du bâtiment A sur les 662 millièmes des parties communes générales ; que cette répartition, selon un pourcentage arbitraire, ne respecte pas le règlement de copropriété qui prévoit que ces charges sont réparties en totalité dans une clé regroupant les 1000/1000èmes pour les lots concernés ; qu'elle fait valoir, en second lieu, que les clauses modifiées par le nouveau règlement sont contraires aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 ; que l'assurance multirisque immeuble ne figure plus en charges générales à compter de l'année 2004, mais est répartie en charge spéciale pour 2/3 au compte bâtiment A dans

une clé 10 et 1/3 pour le bâtiment B dans une clé 11 et ce contrairement au règlement de copropriété et de sa section 6 consacrée aux assurances qui prévoit le principe de solidarité entre tous les copropriétaires ; qu'au regard du critère d'utilité elle fait, en outre, valoir, en particulier, que le bâtiment B n'est pas raccordé à l'EDF de la copropriété, qu'il est désaffecté et ne peut être réhabilité compte tenu de l'opposition du syndicat des copropriétaires à accepter son retrait de la copropriété et donc de l'impossibilité de pouvoir obtenir les autorisations administratives nécessaires ; qu'il est dès lors contraire aux exigences de l'article 10 de la loi SRU de répartir les dépenses d'électricité du seul bâtiment A dans la clé 1 charges communes ; que la société civile immobilière conteste également l'utilité des prestations de la société AGOS REIS, prestataire chargé de l'entretien et du nettoyage de l'immeuble, pour le bâtiment B qui est un bâtiment désaffecté ; que, de même, elle conteste l'utilité des poubelles pour son bâtiment ;

Considérant qu'aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, qu'ils 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, que l'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote part de charges, que les provisions pour charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour fixé par l'assemblée générale et que les sommes afférentes aux dépenses pour travaux sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale ;

Qu'aux termes de l'article 10-1 de la loi précitée, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement et d'encaissement à la charge du débiteur ;

Considérant qu'il résulte de l'acte de vente du 17 juillet 2002, que la société civile immobilière est propriétaire dans l'immeuble en copropriété situé au 12 rue de SOLFERINO à BOULOGNE BILLANCOURT, d'un lot n° 18, d'une superficie de 31 m<sup>2</sup>, au rez de chaussée du bâtiment A, à gauche du porche, d'un bureau avec accès direct sur la rue, représentant 27/936ème des parties communes générales, et d'un lot 47, d'une superficie de 273m<sup>2</sup>, constituant le lot B, que ce lot est un entrepôt désaffecté représentant 237/936ème des parties communes générales ;

Que le tableau descriptif de division dressé dans le règlement de copropriété publié le 17 juillet 1992 précise que le lot 18, dont la quote part en millièmes est égale à 40, ne dispose ni de parking ni de cave et que le lot 47, dont la quote part en millièmes est égale à 237, forme le bâtiment B; qu'il prévoit que les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du présent règlement soit en particulier, en ce qui concerne les services communs, les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat, les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes, les frais de consommation

d'eau dans la mesure où la totalité des locaux desservis par l'installation ne seraient pas pourvus de compteurs particuliers, l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles, les frais d'entretien et de remplacement des installations communes de toute nature, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif ; que ces charges communes comprennent également les impôts et assurances ; que, s'agissant de la répartition, le règlement de copropriété prévoit que lesdites charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes parts de copropriété dans les parties communes générales telles qu'elles sont déterminées aux termes du tableau descriptif de division qui précède conformément aux dispositions de l'article 10, 2ème alinéa, de la loi du 10 juillet 1965; que s'agissant de la ventilation, il est prévu que les dépenses d'entretien, de réfection et de reconstruction des bâtiments seront ventilées selon qu'elles s'appliqueront à l'un ou l'autre des corps de bâtiments, lesdites charges étant réparties ainsi qu'il figure au tableau ci après ; que, s'agissant de la répartition, il est également prévue que les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque corps de bâtiment seront réparties exclusivement entre les copropriétaires des lots qui le composent au prorata des quotes parts de copropriété dans les parties communes générales telles qu'elles sont déterminées au tableau descriptif de division qui précède ;

Qu'une modification du règlement de copropriété est intervenue par acte notarié du 10 mai 2002 ; qu'une modification des lots 18 et 47 est intervenue en ce sens que le lot nouvellement désigné 18 comporte les 27/ 936ème des parties communes et conformément au tableau récapitulatif les charges de copropriété afférentes au lot 47 doivent être calculées sur la base de 247/936 èmes ; qu'il a en outre été décidé une modification des charges générales en sorte que l'entretien et le remplacement du système de fermeture du porche ainsi que les charges relatives à l'interphone et au système d'ouverture de la porte du hall d'entrée doivent être également pris en compte ; que ces charges générales sont réparties proportionnellement aux nouveaux tantièmes de copropriété exprimés ci dessus en 936èmes ; que s'agissant des charges de bâtiment, le nouveau règlement prévoit qu'elles seront réparties proportionnellement aux nouveaux tantièmes de copropriété ; que s'agissant spécialement des charges d'entretien et de réparation de l'ascenseur du bâtiment A la modification adoptée précise qu'elles seront réparties exclusivement entre les copropriétaires des lots n° 31 à 42, 45 et 46, 48 à 51 ce qui exclut dès lors le lot 18 et assurément le lot 47 qui n'appartient pas au bâtiment A ; qu'en outre s'agissant de la répartition des charges d'entretien et de réparation du hall d'entrée du hall d'entrée et de l'escalier d'accès aux étages du bâtiment A, l'unanimité des copropriétaires de l'ensemble immobilier du 12 rue de SOLFERINO a décidé de la répartition conformément au tableau annexé ; que les lots n° 18 et 47 se trouvent exclus de la participation à ces charges ;

Qu'il résulte des relevés de comptes produits par la société civile immobilière que, depuis l'acte modificatif du règlement de copropriété, le syndic affecte aux diverses dépenses de la copropriété une clé de référence en fonctions de règles de répartition résultant dudit règlement et de son rectificatif, à savoir :

\* une clé 1 pour la répartition des charges communes sur les 936 tantièmes de la copropriété,

\* une clé 3 nouvelle clé pour la répartition des charges afférentes au hall & escalier du bâtiment

A, sur 662 tantièmes de la copropriété correspondant au tableau dudit acte modificatif,

\* une clé 10 pour la répartition des autres charges du bâtiment A, sur les 689 tantièmes de la copropriété,

\* une clé 11 pour la répartition des charges du bâtiment B, sur les 247 tantièmes,

\* une clé 60 pour la répartition des charges d'ascenseur sur les 1000 tantièmes créés à ce sujet par l'acte modificatif,

\* une clé 90 pour la répartition par lot sur 20 tantièmes de la copropriété ;

Considérant qu'il résulte des relevés généraux produits que seules les clés 1 et 11 sont utilisées pour les charges imputées au lot n° 47 en sorte qu'aucune charge afférente au fonctionnement de l'ascenseur ni aucune charge d'entretien, de réfection ou de reconstruction du bâtiment A n'est réclamée à la société civile immobilière ; que seules les clés 1, 11 et 90 sont utilisées pour les charges imputées au lot n° 18 en sorte que, de même, aucune charge afférente au fonctionnement de l'ascenseur ni aucune charge d'entretien, de réfection ou de reconstruction du bâtiment A n'est réclamée à la société civile immobilière ;

Que, s'agissant de la demande de rectification de l'erreur de frappe située en page 22 du modificatif du règlement de copropriété aux termes de laquelle les tantièmes attribués au lot 47 sont 237/936 au lieu de 247/936, une erreur a bien été commise, mais en réalité, il s'agit de la référence à la référence 237/936 qui est erronée ; qu'ainsi cette erreur matérielle résulte des termes de sa page 21 selon lesquels, dans un titre liminaire consacré aux modifications apportées au lot n° 47, il était mentionné que le bâtiment B destiné à être démoli pour être reconstruit sur plusieurs niveaux ne l'a pas été et qu'il fallait en tenir compte dans la désignation du lot ainsi que ses tantièmes de copropriété à modifier et que lui sont attribués tous les droits à construire résiduels éventuels de la parcelle constituant l'assiette foncière de la copropriété ; que les charges de copropriété afférentes au lot 47 doivent donc bien être calculées sur la base de 247/936èmes comme l'a justement fait le syndicat des copropriétaires ;

Considérant que, s'agissant de la non conformité du règlement de copropriété aux dispositions de l'article 10 de la loi de 1965, il convient de rappeler que, selon l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot » ; que le critère d'utilité ainsi posé est un critère objectif, qui ne tient pas compte de l'usage effectif qui est fait du service collectif ou de l'élément d'équipement ; qu'il appartient en outre au demandeur de démontrer que les critères de répartition de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas été respectés ;

Considérant que la société civile immobilière affirme sans le démontrer que le lot 47 n'est pas raccordé à l'électricité et à l'eau, la seule lettre émanant du précédent propriétaire qui poursuivait les

mêmes intérêts que les siens n'est pas probante, nul ne pouvant se constituer de preuve à soi même ;

Considérant que la société civile immobilière ne peut faire grief au syndicat des copropriétaires de faire participer son lot 47 aux charges communes afférentes aux frais de sorties et rentrées des poubelles, aux frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes générales, participation expressément prévue dans le règlement de copropriété et son modificatif, dans la mesure où elle ne démontre pas que ces services ne sont d'aucune utilité pour son lot ; qu'en outre les charges de nettoyage des parties communes, que constituent la cour commune et le porche, représentent bien des charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble à répartir en proportion des tantièmes de copropriété ; qu'en outre, la société civile

immobilière se borne à soutenir sans le démontrer qu'elle ne dispose plus de conteneurs poubelles affectés à son lot et que ce service ne présente plus aucune utilité pour le lot n° 47 ;

Considérant que, s'agissant des primes d'assurances, le règlement de copropriété du 17 juillet 1992 prévoit expressément en sa section 6, que en application des stipulations ci dessus, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privative.

Dans toute la mesure du possible, l'assureur déterminera les quotes parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. A défaut, l'ensemble de la prime sera porté en charges générales et supporté à ce titre par tous les copropriétaires ; qu'ainsi, contrairement à ce qu'affirme la société civile immobilière le principe posé par le règlement de copropriété ne consiste pas en un principe de solidarité entre tous les copropriétaires, mais de spécialisation des charges ; que dès lors la répartition de cette charge en clés 10 et 11 n'est pas contraire au règlement de copropriété ;

Considérant qu'il résulte du relevé général des dépenses pour la période 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004 que l'état des charges mentionne que 60% des charges communes des bâtiments A et B sont réparties entre tous les copropriétaires et 40% de ces charges sont réparties entre les copropriétaires du bâtiment A alors que le règlement de copropriété prévoit que la totalité de ces charges communes, regroupées dans une clé 1", doit être répartie sur l'ensemble des lots concernés au prorata de leurs tantièmes (936 tantièmes) ; que cependant cette anomalie présente un caractère isolé puisqu'elle n'est constatée que sur cet unique relevé ; que compte tenu du caractère isolé de cette anomalie, il ne peut être déduit, comme l'affirme la société civile immobilière que la répartition des charges au sein de la clé 1 est totalement irrégulière, aurait dû faire l'objet d'une approbation par l'assemblée générale et est faite par le syndicat des copropriétaires en violation du règlement de copropriété, mais plutôt qu'il s'agit d'une simple erreur comptable ; qu'en outre la société civile immobilière ne justifie pas le montant des charges contesté sur le fondement de cette erreur et qu'en tout état de cause elle ne peut en raison du caractère isolé de cette anomalie ainsi constaté entraîner les conséquences escomptées par la société civile immobilière à savoir le remboursement des charges sur 10 ans ;

Considérant qu'au titre des charges de copropriété ont été imputés sous la clé 1" charges communes,

des honoraires d'avocats en raison de la procédure opposant la syndicat des copropriétaires à la société civile immobilière ; qu'ainsi que l'ont justement relevé les premiers juges, ces sommes, imputées au débit du compte charges de la société civile immobilière pour les exercices 2004 et 2005, sont arbitrés dans le cadre de l'article 700 du code de procédure civile et ne sont pas comprises dans les frais prévus par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il doit également être réservé un sort identique aux frais de

relance antérieurs à la mise en demeure et de poste ; que ces frais ont dès lors justement été déduits par les premiers juges du montant des charges réclamées ;

Qu'il résulte des développements qui précède que les demandes de la société civile immobilière ne peuvent être accueillies et le jugement sera confirmé ;

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires et les comptes entre les parties :

Considérant que le syndicat des copropriétaires demande la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné la société civile immobilière SOLFERINO à lui payer au somme de 14.356,04 euros correspondant aux charges arrêtées au 1er février 2006 avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure sur les sommes de 8.504,45 euros et de 2.054,72 euros et du 7 février 2006 sur le

surplus ; qu'il actualise sa demande de paiement des charges au 3 décembre 2007 à la somme de 13.622,37 euros correspondant aux charges arrêtées au 31 décembre 2007 avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 20 mars 2007 sur les sommes de 4.885,57 euros et du 4 décembre pour le surplus ;

Que le syndicat des copropriétaires justifie par les pièces qu'il produit le bien fondé de ses demandes ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires soutient, en outre, qu'au jour de ses dernières écritures, soit le 26 avril 2010, la société civile immobilière ne s'était toujours pas acquittée des charges qui s'élevait donc à 34.778,50 euros au titre du compte charges et à 5.389,03 euros au titre du compte travaux ; que dans ces conditions il faut également ajouter au jugement en condamnant la société civile immobilière à lui payer les sommes de 34.778,50 euros au titre des charges et 5.389,03 euros au titre des travaux somme devant être majorées des intérêts au taux légal à compter de la signification des conclusions pour le surplus ; que toutefois, le syndicat ne justifie pas cette demande additionnelle ; qu'elle ne pourra dès lors être accueillie ;

Considérant que la société civile immobilière justifie s'être acquittée, le 11 avril 2007, de la somme de 15.070, 53 euros, au titre des charges de copropriété (14.356,04 euros au principal), intérêts au 23 octobre 2006 (459,04), frais accessoires (63,19 euros), frais de procédure (141,65 euros) et solde droit proportionnel (50,61 euros), réclamée, le 20 octobre 2006, par Me HAUGUEL huissier de justice pour le compte du syndicat des copropriétaires ;

Qu'il résulte de ce qui précède que la société civile immobilière reste, en l'état, devoir la somme de 13.622,37 euros correspondant aux charges arrêtées au 31 décembre 2007 avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 20 mars 2007 sur les sommes de 4.885,57 euros et du 4 décembre pour le surplus qu'elle doit être condamnée à payer ;

Sur les autres demandes :

Considérant que la société civile immobilière SOLFERINO ne démontre pas que les conditions d'application de l'article 1382 du code civil sont, en l'espèce, réunies ; qu'en effet, contrairement à ce qu'elle soutient, il n'a pas été démontré que le syndicat des copropriétaires à appliquer une répartition des charges non conforme au règlement de copropriété du 17 juillet 1992, modifié le 10 mai 2002, ni que la résistance du syndicat des copropriétaires à accepter la scission demandée bloque tous les projets de réhabilitation envisagés par la société civile immobilière, met en péril ses intérêts et fait courir un risque important de sinistre significatif pour le bâtiment B et les riverains, mais, au contraire, il résulte du jugement déféré, dont la décision de rejet des demandes de retrait du lot 47 de la société civile immobilière n'a pas été critiquée et est donc irrévocable de ce chef, que la société civile immobilière n'a pas fourni tous les éléments matériels, juridiques et financiers de nature à permettre au syndicat des copropriétaires de se déterminer de manière éclairée et pertinente ; que le tribunal en concluait que la résistance du syndicat des copropriétaires ne pouvait être qualifiée d'abusive ; que la société civile immobilière ne démontre pas plus qu'elle est dans l'impossibilité, du fait du syndicat des copropriétaires, de procéder à l'entretien des parties privatives du bâtiment B ni que le syndicat des copropriétaires a refusé l'entretien des parties communes constituant cet immeuble ; qu'il résulte des développements qui précèdent que la demande de dommages intérêts de la société civile immobilière ne peut être accueillie ;

Considérant qu'il n'apparaît pas équitable d'allouer aux parties des sommes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; que les dispositions du jugement relatives à l'article 700 du code de procédure civile seront confirmées;

Considérant que la société civile immobilière SOLFERINO qui succombe principalement en ses

prétentions devant la cour doit supporter les dépens d'appel, les dispositions du jugement relatives aux dépens étant confirmées ;

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant par arrêt réputé contradictoire,

Dans les limites de l'appel,

Déboute le syndicat des copropriétaires du 12 rue Solferino à Boulogne Billancourt (Hauts de Seine) de sa demande de révocation de l'ordonnance de clôture du 20 novembre 2012,

Déclare irrecevables et écarte des débats les conclusions signifiées le 11 décembre 2012 par le syndicat des copropriétaires du 12 rue Solferino à Boulogne Billancourt (Hauts de Seine) et les pièces qu'il a communiquées le même jour,

Confirme le jugement,

Y ajoutant,

Constate que la société civile immobilière SOLFERINO, en exécution du jugement déféré, s'est acquittée, entre les mains de Me HAUGUEL huissier de justice pour le compte du syndicat des copropriétaires du 12 rue Solferino à Boulogne Billancourt (Hauts de Seine), de la somme de 15.070, 53 euros, au titre des charges de copropriété, intérêts au 23 octobre 2006, frais accessoires, frais de procédure et solde droit proportionnel,

Condamne la société civile immobilière SOLFERINO au paiement de 13.662,37 euros au titre des charges de copropriété pour la période du 1er février 2006 au 3 décembre 2007 avec intérêts au taux légal à compter du 20 mars 2007 à hauteur de 4.885,57 euros et du 4 décembre 2007 pour le surplus,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de toutes autres demandes plus amples ou contraires,

Condamne la société civile immobilière SOLFERINO aux dépens d'appel qui seront recouvrés, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

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 Madame Marie Josèphe JACOMET, président et par Madame Sylvia RIDOUX, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER, Le PRESIDENT,

**Composition de la juridiction :** Madame Marie Josèphe JACOMET, SCP DEBRAY, Maître Anne Laure DUMEAU

**Décision attaquée :** TGI Nanterre, Versailles 2006-06-21