

COUR D'APPEL DE PARIS (Pôle 4 — chambre 2)

12 septembre 2012 09/22262 M. Arnaud Pierre Guénaël G. et a. c/ Synd. des co...

n° 09/22262

Par déclaration du 2 novembre 2009, Monsieur Arnaud G. et Madame Pascale G. née M., plus loin les époux G., ont appelé d'un jugement contradictoire assorti de l'exécution provisoire rendu le 16 septembre 2009 par le Tribunal de Grande Instance de Paris, 8ème Chambre, 3ème Section, qui :

- les condamne solidairement à payer les sommes suivantes au syndicat des copropriétaires du 215, rue de l'Université à Paris, 7ème arrondissement :

* 4 048,24 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation au titre de l'arriéré de charges portant sur la période courant du 3ème trimestre 2003 au 2ème trimestre 2009,

* 1 000 euros à titre de dommages et intérêts,

* 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- rejette la demande de remboursement et de compensation de créances formée par les époux G.,

- rejette la demande de dommages et intérêts formée par lesdits copropriétaires,

- condamne ceux-ci à payer à la société Marnez, ancien syndic du syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité, la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- les condamne aux dépens recouvrables conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Les intimés ont constitué avoué.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, des procédures, des prétentions, moyens et arguments dont elle est saisie, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

- des époux G., copropriétaires, le 16 mars 2011,

- du syndicat des copropriétaires du 215, rue de l'Université, le 17 mars 2011,

- de la société Marnez SAS, le 22 mars 2011.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR

I. SUR LES DEMANDES CONCERNANT LES CHARGES

Les charges restant en litige dans le dernier état de la procédure de première instance étaient celles de chauffage s'élevant à 4 048, 24 euros, qui n'ont été réglées qu'ensuite du jugement entrepris.

Les moyens invoqués par les époux G. au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais 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.

La condamnation prononcée est confirmée et la Cour rejette comme mal fondée la demande de restitution de la somme de 4 048, 24 euros.

La Cour, ajoutant aux motifs des premiers juges, retiendra :

- que l'adoption par l'assemblée générale du 29 juin 2006 d'une nouvelle grille de répartition des charges de chauffage n'est pas rétroactive pour les motifs exposés plus loin,

- que les époux G. sont indemnisés par l'arrêt de cette Cour rendu ce même jour dans l'instance portant le numéro RG 09/22263 du préjudice consistant en l'application tardive de la nouvelle grille de répartition adoptée par l'assemblée générale précitée.

En ce qui concerne l'application dans le temps de la nouvelle clef de répartition desdites charges la Cour estime ce qui suit

Le critère de l'utilité n'était pas méconnu par le règlement de copropriété dès lors qu'aux termes de l'article 15 dudit document contractuel les dépenses de chauffage (entretien et fourniture de combustible) étaient à supporter par chacun des propriétaires en ayant l'usage et la disposition au prorata de la surface de chauffe des radiateurs dont son installation sera composée.

Le rapport Champagne établit toutefois que la grille de répartition insérée dans le règlement de copropriété s'écartait du critère de l'utilité édicté par l'article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 à un double titre :

1° - la surface de chauffe avait été mal calculée à l'origine, en ne tenant pas compte des différences de fonctionnement des divers types d'appareils de chauffage collectif qui équipaient l'immeuble et dont la plupart fonctionnaient non à l'eau chaude mais à la vapeur,

2° - la méconnaissance partielle du critère de l'utilité s'est accrue au fil des ans avec le remplacement d'appareils d'origine par des appareils non identiques et la modification du chauffage d'un appartement du sixième étage gauche du bâtiment A (remplacement du chauffage à air chaud par un chauffage à eau chaude par radiateurs avec création d'une sous station locale utilisant la vapeur basse pression).

Il s'ensuit que la répartition des charges de chauffage avait certes été calculée en application du critère de l'utilité posé par la loi mais de façon erronée et qu'elle n'a pas pu tenir compte des modifications ultérieures du chauffage collectif qui en tout état de cause justifiait par leur ampleur une nouvelle grille pour respecter le critère légal précité.

Dès lors, les conditions d'application de l'article 43 de la loi précitée réputant non écrites les clauses du règlement de copropriété non conformes aux textes visés dans ledit article ne sont pas réunies en la cause.

Par voie de conséquence, la nouvelle clause de répartition des charges adoptée par l'assemblée générale de juin 2006 n'est pas d'application rétroactive. Elle est d'application immédiate en tant que décision d'assemblée générale.

II. - SUR LA DEMANDE DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges la Cour estime qu'il n'est pas prouvé que la rétention entre les mains des époux G. d'une partie des sommes réclamées à titre de charges ait causé au syndicat des copropriétaires un préjudice pécuniaire distinct de celui réparé par les intérêts moratoires.

La Cour infirme la condamnation prononcée de ce chef et rejette comme mal fondée la demande additionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Les prétentions des appelants partiellement mal fondées et l'exercice de leur droit d'appel n'ont pas dégénéré en abus.

III. - SUR LES DEMANDES DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS DES EPOUX G.

1°) A l'égard du syndicat des copropriétaires

Par son arrêt rendu ce jour dans l'instance distincte n° RG 09/22263 la Cour a réparé la seule faute dommageable pour les époux G. du syndicat.

Pour le reste, les diverses fautes de gestion alléguées par les époux G. dans leurs conclusions d'appel n'ont finalement causé aucun préjudice aux appelants qui n'ont pas payé plus qu'ils ne devaient et dont l'inexécution partielle des obligations pécuniaires a justifié l'introduction de l'action en paiement.

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

Cette demande est rejetée comme mal fondée en toutes les fins qu'elle comporte.

Le jugement est confirmé sur ce point.

2°) A, l'égard de la société Marnez

Les fautes de gestion, même purement matérielles, peuvent engager, si leur caractère dommageable est établi, la responsabilité quasi délictuelle du syndic à l'égard des copropriétaires l'ayant assigné à titre personnel en dommages et intérêts.

La Cour retiendra comme Supra que la position débitrice des époux G. envers la copropriété justifiait leur assignation en paiement initiée par la Cabinet Marnez ès qualités nonobstant la perte de confiance dont ce syndic était l'objet de la part du syndicat des copropriétaires qui lui refusera le quitus.

Et les fautes de gestion invoquées n'ont finalement causé aucun préjudice personnel aux époux G. distinct de celui réparé par la condamnation du syndicat des copropriétaires à des dommages et intérêts prononcée par la Cour dans le cadre de l'autre instance d'appel.

En définitive, les époux G., qui échouent dans l'administration de la preuve d'un dommage causé par la faute personnelle du syndic précité, seront par confirmation déboutés de leur demande de dommages et intérêts formée contre la société Marnez.

Le jugement est confirmé de ce chef par substitution partielle de motifs.

IV. - SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

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

Les dépens d'appel pèsent sur les époux G. qui échouent en leurs prétentions essentielles.

L'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

PREND ACTE de la constitution de la SELARL d'avocat GUIZARD et Associés inscrite au barreau de Paris représentée par Maître Michel GUIZARD, avocat aux lieu et place de la SCP Michel GUIZARD pour le syndicat des copropriétaires du 215, rue de l'Université, 75007 PARIS,

CONFIRME le jugement entrepris sauf du chef de la condamnation prononcée à titre de dommages et intérêts au profit du syndicat des copropriétaires,

Statuant à nouveau de ce chef,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires du 215, rue de l'Université à Paris, 7ème arrondissement de sa demande de dommages et intérêts dirigée contre les époux G.,

Ajoutant :

REJETTE les demandes autres, plus amples ou contraires,

CONDAMNE in solidum les époux G. aux dépens d'appel qui pourront être recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile.