

Madame Laure C. épouse R. et autre

Syndicat des copropriétaires Ensemble immobilier 16 Avenue Foch, FAITS, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Madame Laure C. épouse R. est usufruitière d'un appartement au troisième étage de l'immeuble en copropriété situé au No 16 de l'..., cependant que son fils, monsieur Philippe R. en est nu propriétaire.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 9 mai 2006, étaient notamment examinés, à la demande de madame Laure C. épouse R. les projets de résolutions suivants :

14-1 Conformément au décret du 21 mai 1979 faisant obligation de constituer un lot pour chacun des locaux d'un immeuble en copropriété, création d'un lot de copropriété pour chacune des chambres de bonne, chacune des caves, de la conciergerie.

14-2 Mise en conformité des critères de répartition des charges relatives à l'ascenseur compte tenu des dispositions législatives : article 10 des lois du 10 juillet 1965 et du 13 décembre 2000. La répartition des charges devant être basée sur les critères d'utilité.

14-3 Régularisation par madame F. de l'empiètement d'une partie commune : couloir situé au 7ème étage au niveau des chambres de bonne.

Selon le procès verbal de cette assemblée ces projets étaient rejetés.

Par exploit délivré le 23 juin 2006 à la requête de madame Laure C. épouse R. et de son fils monsieur Philippe R., ceux ci on fait assigner le syndicat des copropriétaires du ... à comparaître devant le Tribunal de grande instance de Marseille pour voir annuler les résolutions No 14-1, 14-2 et 14-3 de l'assemblée générale du 9 mai 2006, voir dire que chaque chambre de bonne et chaque cave de l'immeuble constitueront des lots de copropriété autonomes et participeront aux différentes charges conformément aux dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, voir dire que les charges d'ascenseur seront désormais réparties en fonction du critère de l'utilité et non pas en fonction du nombre de lots de copropriété, voir dire que le mode actuel de répartition des charges au sein de l'immeuble tel que prévu par le règlement de copropriété de 1933 est contraire à la Loi et doit être intégralement annulé et voir en conséquence désigner, aux frais avancés du syndicat, un expert en vue de procéder à la création de lots et à la nouvelle répartition nécessaire conformément à la Loi.

Le syndicat des copropriétaires du 16 avenue FOCH ayant conclu à l'irrecevabilité de la demande d'annulation, à la prescription de l'action en révision des tantièmes, au sursis à statuer sur la modification des millièmes de copropriété, article 12 de la Loi du 10 juillet 1965 et à ce qu'il soit dit, en tout état de cause que la demande d'annulation de la résolution 14-3 est irrecevable, par jugement prononcé le 3 avril 2008, le Tribunal de grande instance de Marseille :

— déclarait recevables les demandes au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965,

— rejetait la demande de sursis à statuer,

— déboutait madame Laure C. épouse R. et monsieur Philippe R. de l'ensemble de leurs demandes,

— précisait cependant qu'au sens des dispositions de l'article 11 bis du règlement de copropriété, l'ensemble des charges inhérentes à l'ascenseur devait se répartir comme il est dit pour les charges d'énergie',

— déclarait sans objet la demande d'exécution provisoire,

— rejetait la demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamnait madame Laure C. épouse R. et monsieur Philippe R. aux dépens.

Par déclaration au greffe de la présente Cour le 14 mai 2008, madame Laure C. épouse R. et monsieur Philippe R. ont interjeté appel de ce jugement prononcé le 3 avril 2008 par le Tribunal de grande instance de Marseille.

Ils entendent :

— que soient déclarées nulles les résolutions 14-1, 14-2 et 14-3 de l'assemblée générale du 9 mai 2006,

— qu'en conséquence soient déclarées non écrites les clauses du règlement de copropriété concernant les chambres de bonne et la répartition des charges d'ascenseur,

— qu'il soit dit que désormais les chambres de bonne seront considérées comme des lots autonomes et devront participer aux charges de copropriété ainsi que les caves sur la base de millièmes restant à déterminer,

— qu'il soit dit que la répartition des charges d'ascenseur se fera en fonction du critère de l'utilité et non plus au prorata du nombre d'appartements,

— que soit en conséquence désigné tel expert qui aura pour mission :

- de déterminer le nombre de millièmes que devront présenter désormais chacune des chambres de bonne situées au dernier étage de l'immeuble, ainsi que les caves,

- de calculer le nombre de millièmes spécifiques aux charges d'ascenseur qui devront incomber à chacun des lots de copropriété,

— que le syndicat des copropriétaires du ... soit condamné à leur payer la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts,

— qu'il soit encore condamné à leur payer la somme de 1.900 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

— que la Cour les dispense de toute participation à la dépense commune au titre des dommages et intérêts, des frais irrépétibles et des dépens afférents à la présente procédure,

— que le syndicat des copropriétaires du 16 avenue FOCH soit encore condamné aux dépens de première instance et d'appel.

Le syndicat des copropriétaires du 16 avenue FOCH demande à la Cour :

— de déclarer les appelants irrecevables en leur demande d'annulations au visa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965,

- de déclarer prescrite l'action en révision des tantièmes de copropriété,
- de, subsidiairement, surseoir à statuer sur les millièmes de copropriété et des chambres de bonne jusqu'à la mise en cause des copropriétaires détenteurs des dites chambres,
- de, en toute occurrence, en cas d'expertise, dire qu'elle sera à la charges des appelants,
- de condamner tout contestant aux dépens de première instance et d'appel.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

Vu les moyens articulés par les parties au soutien de leurs prétentions telles qu'ils résultent de leurs dernières conclusions,

1/ Attendu que l'irrégularité de l'assignation dont se prévaut le syndicat des copropriétaires du 16 avenue FOCH et dont il voudrait déduire l'irrecevabilité de l'action en annulation des délibérations contestées, tiendrait, selon ce syndicat, au fait qu'il résulterait du libellé de cet acte que monsieur Philippe R. n'aurait pas comparu, même étant représenté par sa mère ;

Mais attendu que l'assignation a été faite à la requête de madame Laure C. épouse R., retraitée, agissant en qualité d'usufruitière, et de son fils monsieur Philippe R....', d'où il résulte qu'il y a bien deux demandeurs à l'action, madame Laure C. épouse R. et monsieur Philippe R., aucune représentation de l'un par l'autre n'étant révélée par le libellé de l'acte, alors que cette assignation, délivrée le 23 juin 2006 c'est à dire moins de deux mois après la tenue de l'assemblée querellée, a nécessairement été signifiée dans le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui a pour point de départ la notification du procès verbal de la dite assemblée ;

Et attendu que l'assignation, en indiquant qu'elle a pour objet, au visa des articles 5, 10, 10-1 et 43 de la Loi du 10 juillet 1965, l'annulation des résolutions No 14-1, 14-2 et 14-3 de l'assemblée générale du 9 mai 2006 et les motifs pour lesquels cette annulation est requise, comptaît aux exigences de l'article 56-2o du code de procédure civile ;

Attendu, ainsi, que c'est à juste titre que le premier juge a reçu l'action ;

2/ Attendu que lors de l'établissement du règlement de copropriété en 1933 qui prévoyait l'édification de chambres de bonne pendant le cours de la construction, il a été stipulé que chaque chambre devant être éclairée et chauffée par le propriétaire de l'appartement duquel elle dépendra, elle ne participera pas à la répartition des charges communes' ;

Attendu qu'il est admis par les parties que les chambres de bonne (de même d'ailleurs, nécessairement, que les caves) ont été édifiées pendant la construction de l'immeuble ;

Attendu, ainsi, qu'il apparaît à l'évidence que toute action en révision fondée sur les articles 12 et 45 de la Loi est prescrite ;

Et attendu que cette circonstance que certaines caves ou chambres de bonne ne constituent pas des lots spécifiques est indifférente, dès lors que ces caves ou chambres de bonne sont affectées à un lot existant ;

Attendu, en conséquence, que le rejet du projet de délibération tendant à la création d'un lot de copropriété pour chacune des chambres de bonne, chacune des caves, de la conciergerie, n'apparaît nullement contraire aux prescriptions d'ordre public de la Loi et ne saurait constituer un abus de majorité ;

Attendu, ainsi, que le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de la résolution No 14-1 de l'assemblée générale du 9 mai 2006 ;

3/ Attendu cependant que dès lors en droit que l'article 10 de la Loi, d'ordre public, impose que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînée 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, quelle que soit la configuration de ces lots et dès lors en fait que l'ascenseur dessert les chambres de bonne affectées à certains lots, voire certaines caves, la répartition de ces charges d'ascenseurs doit en tenir compte ;

Attendu, ainsi, que la résolution No 14-2 portant rejet du projet de mise en conformité des critères

de répartition des charges relatives à l'ascenseur, alors que la répartition des charges issue du règlement de copropriété ne tient pas compte, notamment, des chambres de bonne affectées à certains lots, constitue un abus de majorité comme étant prise dans l'intérêt de certains copropriétaires (les propriétaires des chambres de bonne) et au détriment de certains autres et comme étant contraire aux dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, d'ordre public ;  
Attendu, en conséquence, que, réformant le jugement entrepris sur ce point, il y a lieu d'annuler la résolution No 14-2 de l'assemblée générale du 9 mai 2006 ;

4/ Et attendu que lorsque le juge, annulant une résolution d'assemblée générale de rejet d'un projet légitime de modification de la répartition des charges, fait dès lors droit au principe de cette modification, il lui appartient de mettre en oeuvre la modification qui s'impose ;

Or attendu qu'une expertise préalable s'impose à cet égard ;

Attendu, en conséquence, qu'il y a lieu de pourvoir à cette expertise ;

5/ Attendu, concernant la demande d'annulation de la résolution No 14-3 de l'assemblée critiquée, que l'affirmation de madame Laure C. épouse R. et de monsieur Philippe R. n'étant pas étayée, il convient d'ajouter à la mission de l'expert qui vérifiera si, en effet, madame F., copropriétaire, s'est ou non appropriée une partie du couloir commun au niveau des chambres de bonne afin d'agrandir ses parties privatives ;

Attendu, cependant, que si les frais de l'expertise relatifs à la modification des tantièmes d'ascenseur incombent au syndicat des copropriétaires, les frais inhérents à la partie de la mission tendant à la vérification de l'éventuelle appropriation d'une partie commune doivent incomber à madame Laure C. épouse R. et à monsieur Philippe R., lesquels manquent à la preuve qui leur incombe ;

Vu les articles 696, 699 et 700 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

STATUANT PUBLIQUEMENT, CONTRADICTOIREMENT, EN MATIÈRE CIVILE ET EN DERNIER RESSORT,

Reçoit l'appel,

Confirme le jugement prononcé le 3 avril 2008 par le Tribunal de grande instance de Marseille en ce qu'il a déclaré recevables les demandes de madame Laure C. épouse R. et de monsieur Philippe R., rejeté la demande de sursis à statuer du syndicat des copropriétaires du 16 avenue FOCH et rejeté la demande d'annulation de la délibération de la résolution No 14-1 de l'assemblée générale du 9 mai 2006 formulée par madame Laure C. épouse R. et monsieur Philippe R.,

Le réforme pour le surplus,

Annule la résolution No 14-2 de l'assemblée générale du 9 mai 2006,

Ordonne une expertise,

Commet en qualité d'expert Monsieur D. Jean Marc, 34, rue Breteuil 13006 Marseille te :

04.91.04.69.28

En s'adjoignant un géomètre à titre de sapiteur,

avec mission de :

— se rendre sur les lieux, les décrire et procéder à tout mesurage et constatation utiles,

— établir, en appliquant les principes à retenir en la matière au regard de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 relatifs aux charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, un nouveau projet de répartition des charges d'ascenseurs de l'immeuble,

— faire toutes constatations utiles à l'effet de vérifier si la copropriétaire F. s'est ou non appropriée une partie du couloir commun au niveau des chambres de bonne afin d'agrandir ses parties privatives.

DIT que l'expert pourra, s'il le juge nécessaire, se faire assister d'un sapiteur d'une autre spécialité

que la sienne, pris sur la liste des experts de la Cour de Céans.

DIT qu'une provision de 4.000 € sera consignée Greffe de la Cour de Céans :

— 3.000 € par le syndicat des copropriétaires du 16 avenue FOCH,

— 1.000 € par madame Laure C. épouse R. et monsieur Philippe R.

dans le délai de 2 mois à compter de la date de l'arrêt, destinée à garantir le paiement des frais et honoraires de l'expert et dit que le greffier informera l'expert de cette consignation.

DIT qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités imparties, la désignation de l'expert sera caduque.

DIT que s'il estime insuffisante la provision initiale ainsi fixée, l'expert devra lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, dresser un programme de ses investigations et évaluer d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours.

DIT qu'à l'issue de cette réunion, l'expert fera connaître au conseiller la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours et sollicitera, le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire.

IMPARTIT à l'expert pour l'accomplissement de sa mission un délai de 6 mois à compter de la date du versement au greffe de la provision.

DIT qu'en cas d'empêchement de l'expert ou de refus de sa part, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du Conseiller de la Mise en Etat de la 4ème Chambre A, lequel est désigné pour surveiller les opérations d'expertise.

INFORME l'expert que les dossiers des parties sont remis aux avoués.

DIT que l'expert devra accomplir sa mission en présence des parties ou elles seront dûment convoquées, les entendre en leurs dires et explications et recueillir leur observation et y répondre au vu du prè rapport qui leur sera adressé.

DIT que l'expert informera le Conseiller de la Mise en Etat de toutes difficultés qui retarderaient le déroulement de ses opérations.

DIT que l'expert adressera son rapport en double exemplaires au greffe de la Cour ainsi qu'une copie à chacun des avoués des parties.

DIT que, par l'accomplissement de cette formalité, il sera déchargé de l'obligation d'envoyer copie aux avocats et aux parties elles mêmes.

DIT qu'à l'issue de ses opérations, l'expert adressera aux parties un projet de sa demande de recouvrement d'honoraires et débours, en même temps qu'il l'adressera au magistrat désigné ci dessus.

DIT que les parties disposeront à réception de ce projet d'un délai de 15 jours, pour faire valoir leurs observations sur cet état de frais ; que ces observations seront adressées au Conseiller de la Mise en Etat Taxateur, afin de débat contradictoire préalablement à l'ordonnance de taxe.

RÉSERVE toutes autres demandes et les dépens.

ENJOINT à la partie la plus diligente de conclure au vu du rapport de l'expert dans les deux mois suivant le dépôt du dit rapport sous peine de radiation.