

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 11 JANVIER 2012

Décision déferée à la Cour : Jugement du 14 Janvier 2010

Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 07/16348

APPELANTE

SARL SULLY G. représentée par son gérant... d'Aubigné 75004 PARIS représentée par la SCP ANNE LAURE GERIGNY FRENEAUX (avoués à la Cour) assistée de Maître Caroline MARCEL, avocat au barreau de Paris, Toque : B0418

INTIME

Syndicat des copropriétaires, 55 RUE BICHAT 75010 PARIS représenté par son Syndic, la SARL HAVRE SAINT LAZARE I. elle même représenté par son gérant représentée par Maître Lionel MELUN (avoué à la Cour) assisté de Maître Sandrine QUETU, avocat au barreau de Paris, Toque : E0874

COMPOSITION DE LA COUR :

Après rapport oral, l'affaire a été débattue le 9 novembre 2011, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Jean DUSSARD, président

Madame Marie Paule RAVANEL, conseiller

Madame Denise JAFFUEL, conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Monsieur Dominique FENOGLI

ARRÊT :

- contradictoire,

- 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 Monsieur Jean DUSSARD, président et par Monsieur Dominique FENOGLI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par déclaration du 8 mars 2010, la société SULLY G. a appelé du jugement contradictoire, assorti de l'exécution provisoire, rendu le 14 janvier 2010 par le Tribunal de grande instance de Paris 8ème chambre 2ème section, qui la condamne à payer au syndicat des copropriétaires du 55 rue Bichat à Paris les sommes suivantes :

? 15.000 euros de dommages et intérêts ? 1500 euros au titre de frais irrépétibles.

L'intimé a 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 déferée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

? De la société SULLY G. le 21 octobre 2011, ? Du syndicat des copropriétaires le 19 octobre 2010.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 9 novembre 2011.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

Sur la responsabilité et le préjudice subi.

Tenu d'un devoir de conseil et d'information, le syndic professionnel engage sa responsabilité lorsqu'il n'alerte pas l'assemblée générale sur l'irrégularité d'une décision allant à l'encontre des prescriptions du règlement de copropriété dont il a, précisément, pour mission de faire assurer le respect ;

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires du 55 rue Bichat à Paris 10ème comporte 13 bâtiments, les bâtiments A à G étant desservis par le quai de Jemmapes et les bâtiments H à M par la rue Bichat ;

Le règlement de copropriété stipule que sont des parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment tous les murs et éléments constituant l'ossature dudit bâtiment ; il stipule également que chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera des parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion ;

Par arrêté du 24 février 2003, la Ville de Paris a fait injonction au syndicat des copropriétaires de procéder au ravalement de la façade donnant sur la rue Bichat, qui correspond au bâtiment M ;

Lors de l'assemblée générale du 22 janvier 2004, à la résolution n°13, les travaux de ravalement qui ne concernaient que le bâtiment M ont été soumis au vote de l'ensemble des copropriétaires, décidés sur la base d'une enveloppe de 102.000 euros pour le ravalement de la façade et pour un montant de 15.000 euros pour le ravalement du pignon, et répartis sur l'ensemble des copropriétaires en charges générales communes; les fonds ont été appelés suivant le calendrier arrêté par l'assemblée générale, à savoir : 25% à la commande, soit vers le 15 mai 2004, 25% vers le 15 juillet 2004, 25% vers le 15 septembre 2004 et 25% en novembre 2004 ;

Par une « Note à tous les copropriétaires » en date du 30 novembre 2005, le syndic SULLY G. écrivait : « Les travaux de ravalement de la façade rue, votés en janvier 2004, vous ont été appelés en charges générales. Suite à une consultation d'avocat et de différents courriers de copropriétaires, nous avons constaté que seuls les copropriétaires du bâtiment rue soit le « M » étaient concernés par ces travaux. C'est sur ces bases que nous vous prions de trouver ci joint : 1° l'appel de fonds créditeur qui annule les appels de fonds en charges générales, 2° l'appel des travaux de ravalement sur le bâtiment M' » ;

Il ressort de ce qui précède que le syndic professionnel SULLY G. a commis une faute engageant sa responsabilité en ignorant les stipulations du règlement de copropriété qu'il avait pour mission de faire respecter, peu important que ce soit à la suite d'une erreur de sa part et peu important que lors de l'assemblée générale de janvier 2004 le conseil syndical, le président de séance ou les copropriétaires n'aient émis aucune remarque afférente au vote des travaux de ravalement litigieux ;

La faute ainsi commise est en lien direct, ainsi qu'en justifie le syndicat des copropriétaires, avec la désorganisation de trésorerie qui en a résulté et le préjudice collectif subi, les copropriétaires des bâtiments A à L ayant dû provisionner des travaux qui ne leur incombaient pas et ceux du bâtiment M s'étant vu réclamer en un seul appel important le solde du coût des travaux, étant observé que ce n'est que le 30 novembre 2005, après que la totalité des fonds ont été appelés, que le syndic a accepté de régulariser la situation alors que dès le mois de mars 2004 il était informé de la difficulté par M. D. DE LAGENESTRE, copropriétaire, auquel il répondait par lettre du 16 mars 2004 : « le coût du ravalement de la façade rue voté lors de la dernière Assemblée Générale sera appelé sur la base des charges générales communes' » ;

Ainsi, c'est à bon droit que le premier juge a retenu la responsabilité de la société SULLY G. et alloué au syndicat des copropriétaires la somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts correspondant à son préjudice justifié, en lien direct avec la faute retenue ;

Le syndicat des copropriétaires sera débouté du surplus de sa demande à ce titre, qui n'est pas justifiée ;

En conséquence, le jugement sera confirmé de ce chef ;

Sur les autres demandes.

Il serait inéquitable de laisser au syndicat des copropriétaires la charge de ses frais irrépétibles d'appel ; il lui sera alloué de ce chef la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

CONFIRME le jugement ;

Y ajoutant,

CONDAMNE la société SULLY G. à payer au syndicat des copropriétaires du 55 rue Bichat à 75010 Paris la somme de 2000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel ;

REJETTE les autres demandes plus amples ou contraires ;

CONDAMNE la société SULLY G. aux dépens d'appel qui pourront être recouverts dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.