

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème chambre, section B)

Arrêt du 3 avril 2008

no 07/11489

SCI Familiale d'Investissement Patrimonial

Synd. des copr. du 66 Champs Elysées & 49/51 rue de Ponthieu à Paris LA COUR,

Vu le jugement du 7 juin 2007 du Tribunal de grande instance de Paris qui a déclaré la SCI Familiale Passy irrecevable en ses demandes, notamment en annulation de la grille de répartition des charges prévue par le règlement de copropriété du 66 avenue des Champs Elysées et 49/51 rue de Ponthieu à Paris 8ème et en dommages et intérêts, a débouté la SCI Familiale d'Investissement Patrimonial, intervenante volontaire de sa demande d'annulation de la clause de répartition des charges et déclaré le surplus de ses demandes sans objet, l'a condamnée à payer au syndicat des copropriétaires du 66 Champs Elysées et 49/51 rue de Ponthieu 3.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et a dit n'y avoir lieu à exécution provisoire;

Vu l'appel de la SCI Familiale d'Investissement Patrimonial et ses conclusions du 25 janvier 2008 par lesquelles elle demande à la Cour de déclarer nul le règlement de copropriété et plus particulièrement la clause relative au calcul des charges, nommer un expert, pour notamment proposer une grille de répartition des charges conforme aux dispositions des articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965, condamner le syndicat à lui payer 15.000 € de dommages et intérêts en réparation du "préjudice subi du fait de sa faute", 2.000 € de dommages et intérêts pour résistance abusive, 4.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, faire application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 à son profit;

Vu les conclusions du 8 février 2008 du syndicat des copropriétaires du 66 avenue des Champs Elysées & 49/51 rue de Ponthieu à Paris 8ème qui demande la confirmation du jugement, le débouté de l'appelante et 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile pour la procédure d'appel;

Considérant que l'appelante expose que la SCI Familiale de Passy a acquis par acte notarié du 27 septembre 1986 le lot no 297 dans l'immeuble sis 49/51 rue de Ponthieu à Paris 8ème; que ce lot a été remplacé par les lots 845 et 846, que la même SCI a acquis en 1988 le lot no 843, que les lots 843, 845 et 846 ont été acquis par la SCI Familiale d'Investissement Patrimonial le 26 juillet 2006; que l'ensemble immobilier est régi par un règlement de copropriété datant de 1970 qui a fait l'objet de plusieurs modifications, la dernière en 1985 suite à un jugement du 15 décembre 1983 du Tribunal de grande instance de Paris; que le syndicat est essentiellement constitué de commerces, s'agissant d'une galerie marchande; qu'elle soutient que les charges pour lesquelles elle fait l'objet d'appel sont très importantes en regard de celles payées par les autres surfaces commerciales; que le règlement est erroné en raison d'une interversion des surfaces entre le lot 845 et le lot 842; qu'il est illégal comme contraire aux dispositions des articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965, notamment quant aux critères de superficie;

Considérant que l'article 10 de la loi précitée notamment son alinéa 2, est d'ordre public; qu'il renvoie quant aux critères à l'article 5, qui mentionne la consistance, la superficie et la situation des lots;

Mais considérant qu'il n'est pas soutenu qu'il n'ait pas été tenu compte de ces critères; que c'est une mauvaise pondération de ceux-ci qui est invoquée, notamment une erreur quant au critère essentiel de la surface; que c'est le calcul effectué qui est critiqué et que c'est en réalité une surévaluation, compte tenu des critères légaux, et non une méconnaissance de ces critères ni une évaluation en considération de critères illégaux, qui est invoquée; que ceci résulte notamment des termes des deux éléments essentiels produits par l'appelante, une lettre du 24 avril 2002 de l'ancien syndic, la SA COGETOM, à la SCI Familiale Passy, et un tableau établi apparemment à la même époque par un géomètre-expert; que ce dernier, cité d'ailleurs dans la lettre, estime que les tantièmes attribués au lot no 845, local commercial de la SCI Familiale Passy sont "fortement surévalués"; que l'auteur de la lettre émet l'opinion que le problème principal est "la surcharge en tantièmes, laquelle s'est traduite par une majoration des charges de copropriété"; que "l'article 5 de la loi a été mal appliqué" et que l'erreur date probablement de "novembre 1972 "; que l'action en rectification de ces surcharges en tantièmes, surévaluation des charges par suite d'erreurs de calcul et de pondération des critères ayant provoqué une lésion par rapport à la répartition des charges qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10, incluant les critères de l'article 5 sur renvoi, entre exactement dans la définition de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965; que l'action de l'appelante s'analyse en une action en révision prévue par ce texte; qu'elle est enfermée dans les courts délais de 5 ans à compter de la publication du règlement, qui a eu lieu le 28 juillet 1970, la dernière modification ayant été publiée, selon les propres conclusions de l'appelante, le 6 décembre 1985, et de 2 ans à compter de la première mutation, qui a eu lieu

au plus tard en 1988; que l'action a été introduite en septembre 2005 par la SCI Familiale Passy, alors encore propriétaire des lots litigieux; que la Cour n'a aucune possibilité d'y faire droit; qu'elle ne peut que confirmer le jugement, en adoptant les motifs non contraires pour le surplus;

Considérant qu'eu égard à l'ensemble des circonstances du litige, il est équitable de laisser à chacune des parties la charge de ses frais irrépétibles d'appel;

PAR CES MOTIFS,

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de leurs autres demandes.

Met à la charge de l'appelante les dépens d'appel qui seront recouverts selon les dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.