

COUR D'APPEL de CHAMBERY

Chambre Civile – 1re section

Arrêt du Mardi 14 Février 2017

RG : 15/00849

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance de CHAMBERY en date du 02 Mars 2015, RG 12/01579

Appelant

Syndicat des copropriétaires 'Rue Y', représenté par son syndic en exercice le cabinet Graillat, dont le siège social est situé Rue Y – CHAMBERY

représenté par Me Anne-marie BRANCHE, avocat au barreau de CHAMBERY

Intimés

M. A D Z

né le XXX à XXX

représenté par Me André AGUETTAZ, avocat au barreau d'ALBERTVILLE

SA X représentée par son représentant légal demeurant en cette qualité audit siège, XXX

représentée par la SCP GIRARD-MADOUX ET ASSOCIES, avocats au barreau de CHAMBERY

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue en rapporteur, sans opposition des avocats, le 15 novembre 2016 par Mme Alyette FOUCHARD, en qualité de rapporteur, avec l'assistance de Mme Sylvie LAVAL, Greffier,

Et lors du délibéré, par :

— Monsieur Philippe GREINER, Président

— Monsieur Pascal LECLERCQ, Conseiller,

— Madame Alyette FOUCHARD, Conseiller, qui a procédé au rapport

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique en date du 11 juillet 2008, M. A Z a acquis, dans un immeuble en copropriété situé Rue Y à XXX, cadastré section XXX, le lot n° 10 constitué d'un grand grenier dans les combles et les 101/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division du 7 février 1967, puis du 17 octobre 1979. Il est annexé, à l'acte d'acquisition du 11 juillet 2008, le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires tenue le 19 juillet 2004 aux termes de laquelle, par une résolution n° 7 adoptée à l'unanimité, soit 3.000/3.000èmes, il a été décidé du changement d'affectation et de la division des greniers constituant les lots n° 8 CY 109 en deux lots à usage d'habitation et n° 10 CY 108 en deux lots à usage d'habitation; il est également prévu la division des lots caves et la création d'un hall et d'un local commun. Lors de cette même assemblée générale, par une résolution n° 10 également adoptée à l'unanimité, il a été décidé qu'il sera procédé à la redéfinition des millièmes de copropriété lorsque les travaux de division et réhabilitation des caves, local commun et greniers seront terminés.

Par une assemblée générale du 17 décembre 2009, et suite au changement de destination du lot de M. Z, devenu le lot n° 30, mais aussi de celui du lot d'un autre copropriétaire (M. X, lot n° 10), les tantièmes de charges affectés à ces lots ont été modifiés, tant pour les charges générales que pour les «charges Y centre». Cette même assemblée générale a rejeté un projet de résolution visant à décider de la mise en conformité de la colonne électrique en vue du raccordement du lot n° 30 propriété de M. Z.

M. Z a sollicité, courant 2010, de la société X, l'ajout d'un compteur sur l'installation existante dans l'immeuble, afin d'alimenter son lot. Il lui a été répondu qu'en l'état, la colonne montante de l'immeuble ne permet pas d'alimenter un nouveau point de livraison et que, cette colonne, hors concession, appartient à la copropriété à laquelle incombent les travaux de renforcement.

Malgré de nombreux échanges de courrier, M. Z n'a pas obtenu la réalisation des travaux nécessaires au raccordement de son lot, ni du syndicat, ni de la société X. Son lot, dans lequel il a réalisé des travaux de transformation en logement, est alimenté par un branchement provisoire.

C'est dans ces conditions que, par acte d'huissier en date du 29 août 2012, M. Z a fait assigner le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance de Chambéry pour obtenir sa condamnation à réaliser les travaux de modification de la colonne montante sous astreinte, outre le paiement de dommages et intérêts et d'une indemnité procédurale.

Le syndicat des copropriétaires ayant soutenu que la colonne montante ne lui appartient pas, mais serait sous la responsabilité de la société X, M. Z a fait appeler en cause la société X par acte d'huissier en date du 14 décembre 2012 pour obtenir de celle-ci, à titre subsidiaire, la réalisation des travaux de mise en conformité de l'installation.

En première instance, le syndicat des copropriétaires s'est opposé aux demandes de M. Z et a formé des demandes reconventionnelles tendant à la remise en l'état antérieur, sous astreinte, de travaux réalisés par M. Z sans autorisation de la copropriété.

La société X a essentiellement soutenu que la colonne montante litigieuse est propriété du syndicat et que tous travaux d'entretien et de modification de celle-ci incombent à la copropriété.

Par jugement contradictoire rendu le 2 mars 2015, le tribunal a :

- déclaré la société X hors de cause,
- débouté M. Z et le syndicat des copropriétaires des demandes dirigées à l'encontre de la société X,
- dit que les travaux de réalisation d'une colonne conforme aux exigences d'X incombent au syndicat des copropriétaires,
- condamné le syndicat des copropriétaires à faire exécuter ces travaux dans le délai d'un mois à compter de la signification de la décision sous peine, passé ce délai, d'une astreinte de 500 euros par jour de retard,
- condamné le syndicat des copropriétaires à payer à M. Z la somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice causé,
- déclaré recevables les demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires, mais l'en a débouté,
- condamné le syndicat des copropriétaires à payer à M. Z la somme de 1.200 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société X la somme de 1.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens qui seront recouverts directement à parts égales par Me Fernex de Mongex et par la SCP Girard-Madoux & associés, avocats,
- dit que M. Z est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,
- condamné le syndicat des copropriétaires à accomplir toutes les formalités nécessaires afin de parvenir à la publication au service de la publicité foncière des modifications de l'état descriptif de division résultant des décisions prises par l'assemblée générale:
 - * le 19 juillet 2004 ayant décidé le changement d'affectation et la division des greniers n° 8 CY 109 en deux lots à usage d'habitation et le n° 10 CY 108 en deux lots à usage d'habitation,
 - * le 17 décembre 2009 ayant constitué le lot n° 30, ce lot se voyant attribuer les 184/3.083èmes des charges générales, ainsi que les 184/3.083èmes des «charges Y centre» et le lot n° 10 auquel ont été affectés les 125/3.113èmes des charges générales et les 125/3.030èmes des «charges Y»,
- dit que le syndicat des copropriétaires devra faire le nécessaire dans les trois mois suivant la signification du jugement, sous peine, passé ce délai, d'une astreinte de 100 euros par jour de retard,
- prononcé l'exécution provisoire.

Par déclaration du 16 avril 2015, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de ce jugement. Il a alors saisi le premier président de la cour d'appel de Chambéry aux fins de suspension de l'exécution provisoire attachée au jugement déferé. M. Z ayant accepté de renoncer à cette exécution provisoire, la procédure de référé a été radiée.

L'affaire a été clôturée à la date du 17 octobre 2016 et renvoyée à l'audience du 15 novembre 2016. Le syndicat des copropriétaires ayant communiqué de nouvelles pièces le jour de l'audience, l'ordonnance de clôture a été révoquée et la nouvelle clôture fixée au 15 novembre 2016. Pour permettre aux parties, et particulièrement à la société X, de commenter ces nouvelles pièces, une note en délibéré a été autorisée à cette fin. La société X (devenue entre-temps la société P) a notifié sa note en délibéré le 19 décembre 2016.

L'affaire a été mise en délibéré au 14 février 2017.

Par conclusions notifiées le 13 juillet 2015, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Rue Y, demande en dernier lieu à la cour de:

- vu les articles 25 B et suivants de la loi de 1965,
- infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau,
- débouter M. Z de sa demande de travaux de confortement de la colonne montante,
- à titre subsidiaire, dire et juger que les travaux afférents à colonne électrique incombent à la société X,
- condamner M. Z ou la société X à régler au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- à titre infiniment subsidiaire, et si, par impossible, la cour devait juger que le syndicat devait se voir mettre à sa charge les travaux de conformité des colonnes montantes, il sera alors tenu compte des délais importants de mise en oeuvre pour l'exécution de ceux-ci,
- condamner M. Z ou la société X aux entiers dépens, de première instance et d'appel, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile distraits au profit de Me Anne-Marie Branche, avocat.

Par conclusions notifiées le 11 septembre 2015, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, M. Z demande en dernier lieu à la cour de:

- vu les dispositions de l'article 1134 du code civil et de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,
- confirmant en tant que de besoin le jugement déferé,

à titre principal, à l'encontre du syndicat des copropriétaires,

- dire que les travaux de réalisation d'une colonne conforme aux exigences d'X incombent au syndicat des copropriétaires, s'agissant d'une partie commune,

— condamner le syndicat des copropriétaires à exécuter ou à faire exécuter ces travaux dans un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir à peine, passé ce délai, d'une astreinte de 1.500 euros par jour de retard,

— condamner le syndicat des copropriétaires à payer à M. Z la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice causé,

— condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer, par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, la somme de 5.000 euros,

— le condamner au paiement des entiers dépens d'instance et d'appel, dont le recouvrement pourra être poursuivi par Me André Aguetz, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

— dire que, par application de l'alinéa 2 de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, M. Z est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,

à titre subsidiaire, à l'encontre de la société X,

— pour le cas où il serait jugé que la colonne litigieuse appartient à X, ou que son entretien et son remplacement lui incombent,

— condamner la société X à exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires à l'alimentation en électricité du lot appartenant à M. Z dans un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir à peine, passé ce délai, d'une astreinte de 1.500 euros par jour de retard,

— condamner la société X à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice causé,

— condamner la société X à lui payer, par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, la somme de 5.000 euros,

— la condamner au paiement des entiers dépens d'instance et d'appel, dont le recouvrement pourra être poursuivi par Me André Aguetz, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

sur la condamnation *in solidum* du syndicat des copropriétaires et de la société X,

— dans le cas où la cour retiendrait que l'inexécution des travaux résulte de fautes commises tant par le syndicat des copropriétaires que par la société X, les condamner *in solidum* à l'exécution des travaux à peine d'une astreinte de 1.500 euros par jour de retard, au paiement de la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice causé, au paiement de la somme de 5.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de la procédure.

Par conclusions notifiées le 14 septembre 2015, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société X (devenue P en cours de délibéré) demande en dernier lieu à la cour de:

- vu le cahier des charges relatif à la concession de distribution d'électricité conclu le 26 novembre 1996 avec le syndicat départemental d'électricité dont la ville de Chambéry est adhérente,
- vu le cahier des charges type de 1928,
- vu le règlement de copropriété,
- constater que les travaux afférents à la colonne montante incombent au propriétaire, soit le syndicat des copropriétaires,
- en conséquence, confirmer le jugement déferé,
- mettre hors de cause la société X,
- débouter M. Z et le syndicat des copropriétaires de leurs demandes,
- condamner M. Z ou qui mieux le devra à verser à la société X une somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. Z ou qui mieux le devra aux entiers dépens avec distraction au profit de la SCP Girard-Madoux & associés, avocats.

MOTIFS ET DÉCISION

1/ Sur le changement de destination du lot appartenant à M. Z

Des copropriétaires demandent à titre principal la réformation du jugement et le débouté des demandes formées par M. Z en ce que les travaux de transformation de son lot en habitation n'auraient pas été autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires et qu'ainsi il ne pourrait prétendre au branchement de son lot sur la colonne montante électrique.

Il résulte des pièces produites aux débats que le changement de destination du lot appartenant à M. Z a été décidé par une résolution n° 7 adoptée à l'unanimité des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 19 juillet 2004 ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus.

Le syndicat soutient que cette assemblée générale serait nulle.

Toutefois, l'action en nullité d'une assemblée générale n'appartient pas au syndicat qui n'a pas qualité pour la contester conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui réservent cette action aux copropriétaires opposants ou défaillants.

En outre, les moyens avancés par l'appelant pour soutenir que cette assemblée générale serait purement fictive sont inopérants dès lors que l'examen du procès-verbal de l'assemblée générale critiquée révèlent que la copropriété, contrairement à ce qui est soutenu par le syndicat aujourd'hui,

était organisée, avec un syndic bénévole, et qu'il n'est produit aucun élément qui permettrait de mettre en doute l'authenticité de ce procès-verbal.

Ainsi, la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 19 juillet 2004, décidant du changement d'affectation notamment du lot appartenant à M. Z pour le transformer en lot à usage d'habitation est définitive et s'impose au syndicat des copropriétaires. Il convient de souligner que la modification de l'état descriptif de division rendue nécessaire par ce changement a également été décidée par cette même assemblée générale, et que l'assemblée générale du 17 décembre 2009 a modifié les tantièmes attribués aux lots ainsi transformés et la répartition des charges y afférentes.

Il n'est pas prétendu que M. Z aurait transformé son lot autrement que pour le destiner à l'habitation et dès lors, c'est en vain que le syndicat prétend que ces travaux auraient été exécutés sans autorisation.

En autorisant le changement de destination, accompagné de surcroît d'une modification de la répartition des charges, le syndicat s'est obligé à permettre aux copropriétaires concernés de réaliser les branchements nécessaires à l'usage de leurs lots. L'assemblée générale des copropriétaires n'a d'ailleurs pas fait autre chose en adoptant la résolution n° 11 lors de sa séance du 19 juillet 2004, aux termes de laquelle elle donne son accord pour la remise aux normes et la réfection des «gaines techniques, branchement A, mise à la terre, alimentation en eau, chauffage et évacuation des eaux usées des appartements, combles du dernier étage (lots n° 8 CY 109 et 9 CY 108) à charge financière des propriétaires de ces lots pour les gaines techniques se situant à l'intérieur des appartements».

Compte tenu des termes très clairs de ces résolutions, il ne peut être fait grief à M. Z d'avoir acquis son lot en 2008 sans avoir vérifié la possibilité de le raccorder aux différents réseaux, puisque le raccordement était déjà décidé depuis 2004. En application des dispositions de l'article 8 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

L'article 9 alinéa 1er de la même loi dispose que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Ainsi, le syndicat ne peut interdire à un copropriétaire de réaliser les raccordements et branchements nécessaires à l'usage de son lot conformément à sa destination, ce qui constituerait une restriction injustifiée à ses droits. L'alimentation électrique du lot appartenant à M. Z est nécessaire à son usage d'habitation, et de surcroît expressément autorisée par une assemblée générale définitive.

Dès lors, M. Z est bien fondé à réclamer en justice la mise en conformité de l'installation de l'immeuble, et ce nonobstant l'assemblée générale du 17 décembre 2009 qui a refusé, en violation des règles sus-énoncées, l'exécution des dits travaux.

Il convient maintenant de déterminer à qui incombe la charge des travaux à réaliser, entre le syndicat des copropriétaires et X.

2/ Sur les colonnes montantes

Le syndicat des copropriétaires demande subsidiairement la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a mis à sa charge les travaux de mise aux normes de la colonne montante électrique et soutient que ces travaux incombent à la société X pour faire partie de la concession de distribution d'électricité.

La société X soutient au contraire que la colonne montante de l'immeuble est une partie commune qui appartient à la copropriété et dont l'entretien et la mise aux normes incombent au propriétaire.

Pour déterminer à qui incombe la charge des travaux de mise aux normes de la colonne montante électrique, il convient de déterminer à qui en revient la propriété.

Le règlement de copropriété (pièce n° 17 de M. Z) prévoit dans son article 6 que les parties communes comprennent notamment «les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés ou pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci)».

Ainsi, lors de la création de la copropriété, les colonnes montantes électriques étaient clairement incluses dans la copropriété, ce qui est d'ailleurs conforme aux textes alors en vigueur.

En effet, l'article 1er du décret n° 46-2503 du 8 novembre 1946 (pris pour l'application de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, loi elle-même abrogée par l'article 54 de la loi n° 2004-803 du 9 août 2004) dispose que «sont incorporés aux réseaux de distribution d'électricité tous les ouvrages à usage collectif de transmission ou de transformation d'électricité établis sur une propriété privée, à l'exception de ceux de ces ouvrages appartenant au propriétaire de l'immeuble dans lequel ils sont établis, pour lesquels celui-ci ne perçoit ou accepte de ne percevoir, à l'avenir, aucune redevance spéciale». Cette disposition n'a pas eu pour effet, contrairement à ce que soutient le syndicat des copropriétaires, de créer une présomption de propriété des colonnes montantes au concessionnaire du réseau. En effet, le transfert automatique est ici limité aux immeubles existants (en 1946) dans lesquels les propriétaires faisaient payer des redevances aux abonnés, selon le système en vigueur avant la nationalisation. Le sort des nouveaux bâtiments n'est pas envisagé, il n'est pas prévu d'incorporation automatique des colonnes montantes nouvelles au réseau de distribution.

Il n'est pas justifié par le syndicat des copropriétaires que l'immeuble serait soumis à cette réglementation, la copropriété ayant été créée en 1967. En outre, un texte réglementaire, de surcroît adossé à une loi aujourd'hui abrogée, ne peut créer de présomption de propriété, seule la loi le pouvant.

Le cahier des charges type pour la concession de distribution publique d'énergie électrique, et particulièrement celui en vigueur au moment de la création de la copropriété Rue Y (cahier des charges pour la commune de Chambéry du 31 mai 1923, pièce n° 8 page 11 de X) prévoit dans son

article 15 que «les branchements intérieurs, les colonnes montantes et toutes dérivations seront établis et entretenus par les soins et aux frais des propriétaires des immeubles.»

Ce cahier des charges a été modifié ensuite de l'adoption d'un nouveau cahier des charges type en 1992, et résulte désormais de la convention signée entre le syndicat départemental d'électricité de la Savoie et A le 26 novembre 1996 (pièce n° 1 de X) qui prévoit dans son article 15 que « la partie des branchements antérieurement dénommés branchements intérieurs, et notamment les colonnes montantes déjà existantes, qui appartient au(x) propriétaire(s) de l'immeuble continuera à être entretenue et renouvelée par ce(s) dernier(s), à moins qu'il(s) ne fasse(nt) abandon de ses(leurs) droits sur lesdites canalisations au concessionnaire qui devra alors en assurer la maintenance et le renouvellement ».

Cette convention, qui a valeur réglementaire, est toujours en vigueur à ce jour. Elle n'a pas pour effet de transférer automatiquement la propriété des colonnes montantes existantes au concessionnaire, ce qui d'ailleurs serait contraire à tous les principes de protection de la propriété privée, mais prévoit la possibilité, pour les propriétaires (dans des conditions ignorées d'ailleurs), d'abandonner (ou plutôt de céder), au concessionnaire, la propriété de ces ouvrages, ce qui suppose nécessairement une manifestation de volonté en ce sens, laquelle ne peut qu'être explicite, et non implicite.

Aussi, il résulte de ce qui précède qu'il appartient au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve, conformément aux dispositions de l'article 1353 du code civil (ancien article 1315), de ce qu'il a explicitement rétrocédé au concessionnaire du réseau la colonne litigieuse, ce qu'il ne fait pas.

En effet, le syndicat des copropriétaires ne produit aucun document de nature à établir que l'assemblée générale aurait été amenée à se prononcer sur ce point, et dès lors, il est présumé propriétaire de la colonne montante électrique, et l'avoir toujours été.

Concernant les articles de doctrine et la recommandation du défenseur des droits, produits par le syndicat des copropriétaires, il convient de souligner qu'il ne s'agit que d'avis qui n'ont aucune valeur normative, et que, sans texte prévoyant clairement et effectivement le transfert au concessionnaire du réseau de distribution électrique la charge de la mise aux normes et de l'entretien de l'ensemble des colonnes montantes existantes (avec quelle contrepartie, avec quelles garanties sur l'état des installations'), une telle charge ne peut être transférée sans convention expresse.

Aussi, c'est à juste titre que le tribunal a mis la société X hors de cause et le jugement sera confirmé sur ce point.

3/ Sur les modalités de réalisation des travaux

Il résulte de ce qui précède que les travaux de mise en conformité de la colonne montante électrique, dont la nécessité est établie, incombent au syndicat des copropriétaires et c'est à bon droit que le tribunal l'a condamné à y procéder.

Toutefois, les délais impartis au syndicat par le tribunal sont brefs compte tenu de l'ampleur des travaux à réaliser et de leur coût prévisible (plus de 25.000 euros), lequel nécessite de provisionner les sommes correspondantes. Aussi, pour tenir compte des contraintes particulières liées au statut de la copropriété, tout en assurant une exécution effective de la décision, il convient de dire que les travaux ordonnés devront être réalisés par le syndicat dans le délai de dix-huit mois à compter de la signification du présent arrêt, sous astreinte de 200 euros par jour de retard passé ce délai.

Le jugement sera donc réformé en ce sens.

4/ Sur les autres demandes

M. Z demande la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait de l'absence de réalisation des travaux de mise en conformité de la colonne montante électrique depuis plusieurs années, l'alimentation de son lot étant assurée par un compteur de chantier, sans aucune sécurité.

En subissant depuis plus de 7 ans un branchement provisoire et compte tenu de la résistance dont a fait preuve le syndicat, allant à l'encontre des décisions définitives qu'il a lui-même prises en 2004, M. Z a subi un préjudice de jouissance que le tribunal a justement indemnisé par l'allocation de la somme de 1.500 euros qui sera confirmée, le demandeur ne justifiant pas d'un préjudice plus important.

Par ailleurs, les parties n'ont pas spécifiquement conclu sur les dispositions du jugement qui condamnent le syndicat à accomplir les formalités nécessaires à la publication au service de la publicité foncière des modifications à l'état descriptif de division résultant des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires le 19 juillet 2004 et le 10 décembre 2009 concernant la division de lots, leur changement de destination et la modification de la répartition des charges. Ces dispositions seront confirmées, dès lors qu'elles constituent la suite logique de la confirmation de la validité des modifications apportées au lot appartenant à M. Z, le délai fixé pour leur exécution étant toutefois porté à dix-huit mois dans les conditions fixées au dispositif du présent arrêt.

Le jugement déféré n'est pas critiqué en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes reconventionnelles, lesquelles ne sont pas réitérées devant la cour. Il n'y a donc pas lieu de statuer sur ces chefs de dispositif dont la cour n'est pas saisie.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de M. Z et de la société X la totalité des frais exposés en appel, et non compris dans les dépens. Il convient en conséquence de condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer:

— à M. Z, la somme de 1.500 euros,

— à la société X la somme de 1.000 euros,

sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Enfin, le syndicat des copropriétaires, qui succombe à titre principal, supportera les entiers dépens avec, pour ceux d'appel, distraction au profit de Me André Aguetz et de la SCP Girard-Madoux & Associés, avocats, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

M. Z sera, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Chambéry le 2 mars 2015, sauf en ce qu'il a :

— fixé à un mois le délai d'exécution des travaux de mise en conformité de la colonne montante électrique aux exigences de la société X par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Rue Y, sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé ce délai;

— fixé à trois mois le délai d'accomplissement des formalités de publication au service de la publicité foncière des modifications de l'état descriptif de division résultant des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires:

* le 19 juillet 2004 ayant décidé le changement d'affectation et la division des greniers n° 8 CY 109 en deux lots à usage d'habitation et le n° 10 CY 108 en deux lots à usage d'habitation,

* le 17 décembre 2009 ayant constitué le lot n° 30, ce lot se voyant attribuer les 184/3.083èmes des charges générales, ainsi que les 184/3.083èmes des «charges Y centre» et le lot n° 10 auquel ont été affectés les 125/3.113èmes des charges générales et les 125/3.030èmes des «charges Y»,

sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

Réformant et statuant à nouveau sur ces points,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Rue Y à faire exécuter les travaux de mise en conformité de la colonne montante électrique aux exigences de la société X, devenue P, dans le délai de dix-huit mois à compter de la signification du présent arrêt, sous peine, passé ce délai, d'une astreinte provisoire de 200 euros par jour de retard pendant une durée de six mois,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Rue Y à accomplir toutes les formalités nécessaires à la publication au service de la publicité foncière des modifications de l'état descriptif de division résultant des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires :

* le 19 juillet 2004 ayant décidé le changement d'affectation et la division des greniers n° 8 CY 109 en deux lots à usage d'habitation et le n° 10 CY 108 en deux lots à usage d'habitation,

* le 17 décembre 2009 ayant constitué le lot n° 30, ce lot se voyant attribuer les 184/3.083èmes des charges générales, ainsi que les 184/3.083èmes des «charges Y centre» et le lot n° 10 auquel ont été affectés les 125/3.113èmes des charges générales et les 125/3.030èmes des «charges Y»,

dans le délai de dix-huit mois à compter de la signification du présent arrêt, sous peine, passé ce délai, d'une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard pendant une durée de six mois,

Y ajoutant,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Rue Y à payer :

— à M. A Z la somme de 1.500 euros,

— à la société X, devenue P, la somme de 1.000 euros, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Rue Y aux entiers dépens avec, pour ceux d'appel, distraction au profit de Me André Aguetz et de la SCP Girard-Madoux & Associés, avocats, en application de l'article 699 du code de procédure civile,

Dit que M. A Z sera dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Ainsi prononcé publiquement le 14 février 2017 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, et signé par Philippe GREINER, Président et Sylvie LAVAL, Greffier.

Le Greffier,

Le Président,