

Grosses délivrées  
aux parties le :

EXTRAIT DES MINUTES  
DU GREFFE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 28 NOVEMBRE 2012

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général :

Décision déferée à la Cour : Jugement du 15 Décembre 2010 - Tribunal de  
Grande Instance de PARIS - RG n°

APPELANTE

S.A.R.L.  
représentants légaux

pris en la personne de ses

PARIS

Ayant pour avocat postulant Maître

, avocat au barreau de

Paris, Toque :

Ayant pour avocat plaidant Maître

, avocat au barreau de Paris,

Toque :

INTIMES

Syndicat des copropriétaires  
par son Syndic, la SARL  
personne de ses représentants légaux

PARIS, représenté  
lui-même pris en la

PARIS

Ayant pour avocat postulant la SCP  
représentée par Maître

, avocat au barreau de Paris, Toque :

Ayant pour avocat plaidant

Maître

Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de Versailles, Toque : 381

Société

anciennement dénommée

PARIS

Ayant pour avocat postulant  
Maître

représentée par

, avocat au barreau de Paris. Toque :

Ayant pour avocat plaidant Maître

, avocat au barreau de

Paris, Toque :

PARTIE INTERVENANTE :

Société venant aux droits de la SARL  
transmission universelle de patrimoine

par suite d'une

Ayant pour avocat postulant la SCP  
Maître

représentée par

, avocat postulant au barreau de Paris, Toque :

Ayant pour avocat Maître

, avocat au barreau de Paris,

Toque :

91

10

## COMPOSITION DE LA COUR :

Après rapport oral, l'affaire a été débattue le 17 octobre 2012, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Jean DUSSARD, président  
Monsieur Fabrice JACOMET, conseiller hors hiérarchie,  
Madame Denise JAFFUEL, conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Monsieur Dominique FENOGLI

## ARRÊT :

- contradictoire,  
- 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 Madame Denise JAFFUEL, conseiller, ensuite de l'empêchement du président et par Monsieur Dominique FENOGLI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

L'immeuble en copropriété sis à Paris a été successivement administré par plusieurs syndics : la société de 1992 au 13 mars 2003, la société aux droits de laquelle se trouve la société du 13 mars 2003 au 29 juin 2006, la société devenue du 29 juin 2006 au 29 juin 2007 et la société depuis le 29 juin 2007.

Mme exerce les fonctions de concierge au sein de l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> août 1989. Son contrat de travail initial ne prévoyait pas d'horaire de travail mais définissait une série de tâches et prévoyait l'occupation de la loge au titre d'habitation liée à l'emploi ainsi qu'une permanence du gardien dans la loge de 9 H à 13 H. Un avenant au contrat, signé le 12 janvier 1996, mentionnait que Mme avait la qualité de salariée « à temps partiel » et « à service partiel », tout en précisant que les conditions de travail de l'intéressée n'étaient pas modifiées.

Le 14 mai 2004, Mme a saisi le Conseil de Prud'hommes de Paris pour demander, faisant valoir que l'existence de cette permanence ne permettait pas la qualification de son contrat en contrat à temps partiel, sa requalification en contrat à service permanent et qu'il lui soit alloué les rappels de salaire y afférents ; elle alléguait par ailleurs qu'un avantage en nature relatif à son logement de fonction était indûment retenu par son employeur dans la mesure où le local qui lui était attribué à titre de logement de fonction lui servait également au titre de ses activités professionnelles.

5

Par jugement du 5 juillet 2005, le Conseil de Prud'hommes a condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Mme [redacted] la somme de 8.161,62 euros à titre de rappel de salaire suite à la requalification de son contrat de travail en contrat de service permanent, celle de 816,14 euros au titre des congés payés afférents, celle de 680,10 euros au titre du 13<sup>ème</sup> mois, celle de 3000 euros à titre de dommages et intérêts et celle de 700 euros au titre des frais irrépétibles.

Un protocole d'accord a finalement été régularisé aux termes duquel le syndicat des copropriétaires s'engageait à verser à Mme [redacted] une somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts, à procéder à la réfection de la loge dans un délai de six mois et dispensait Mme [redacted] d'effectuer sa permanence, sans modifier la rémunération de cette dernière.

Par exploit du 3 juillet 2009, le syndicat des copropriétaires a fait assigner la société [redacted] syndic lors de l'établissement de l'avenant au contrat de travail de Mme [redacted], et les deux syndicats qui lui ont succédé pour demander le remboursement notamment de la somme de 10.000 euros précitée et de celle versée au titre des honoraires d'avocat, outre l'allocation de la somme de 5000 euros de dommages et intérêts à l'encontre de la société [redacted] pour n'avoir pas exécuté la décision de l'assemblée générale habilitant le syndic à engager la présente action.

Par jugement réputé contradictoire, assorti de l'exécution provisoire, rendu le 15 décembre 2010, dont la société [redacted] a appelé par déclaration du 26 janvier 2011, le Tribunal de grande instance de Paris 8<sup>ème</sup> chambre 3<sup>ème</sup> section :

Condamne *in solidum* la société [redacted] et la société [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11.152,30 euros avec intérêts au taux légal à compter du 27 janvier 2009, date de la mise en demeure valant sommation de payer, sur la somme de 10.000 euros et à compter du 3 juillet 2009, date de l'assignation, pour le surplus ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de ses demandes à l'encontre de la société [redacted] ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande en paiement de la somme de 5000 euros pour inexécution de la décision de l'assemblée générale ayant habilité le syndic à engager la présente action en justice ;

Condamne *in solidum* la société [redacted] et la société [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Déboute la société [redacted] de ses demandes ;

Déboute la société [redacted] de ses demandes.

Les intimés ont constitué avocat.



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 :

- De la société \_\_\_\_\_, le 22 décembre 2011,
- Du syndicat des copropriétaires, le 6 décembre 2011,
- De la société \_\_\_\_\_ venant aux droits de la société \_\_\_\_\_, le 23 février 2012,
- De la société \_\_\_\_\_, le 2 mai 2012.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 5 septembre 2012.

### CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

Les moyens invoqués par la société \_\_\_\_\_ au soutien de son appel principal et ceux invoqués par les intimés au soutien de leur appel incident, 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 :

Il convient toutefois d'ajouter que la société \_\_\_\_\_ fait valoir, à titre subsidiaire, qu'ayant cessé d'exercer ses fonctions de syndic à compter du mois de mars 2003, elle ne saurait être tenue que pour la période durant laquelle elle a exercé lesdites fonctions de syndic ; que pour sa part la société \_\_\_\_\_ venant aux droits de la société \_\_\_\_\_ fait valoir que les responsabilités pouvant facilement se distinguer, la condamnation *in solidum* ne serait pas justifiée ;

Il appert de l'examen des pièces versées aux débats que la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ ont indissociablement concouru, par leurs fautes respectives, à la réalisation de l'entier dommage causé à la copropriété par la gestion défectueuse du contrat de travail de Mme \_\_\_\_\_ la première étant responsable de la rédaction défectueuse de l'avenant de janvier 1996 ainsi que de la faute consistant à n'avoir pas pris en compte que le logement de fonction de la gardienne lui servait aussi à l'exercice de ses activités professionnelles, et la seconde ayant commis une faute en laissant perdurer sans les corriger les anomalies imputables au syndic \_\_\_\_\_ ; la condamnation *in solidum* retenue par les premiers juges sera donc confirmée ;

Dans leurs relations entre elles, la responsabilité de la société \_\_\_\_\_ sera retenue à hauteur de 60 % et celle de la société \_\_\_\_\_ aux droits de laquelle se trouve la société \_\_\_\_\_, à hauteur de 40 % ;

CS

En conséquence, le jugement sera confirmé, et y ajoutant, il sera dit que les condamnations prononcées *in solidum* à l'encontre de la société et de la société, aux droits de laquelle se trouve la société, seront, dans leurs relations entre elles, supportées à hauteur de 60 % par la société et à hauteur de 40 % par la société venant aux droits de la société

La société et la société venant aux droits de la société, seront condamnées *in solidum* à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2500 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel ;

La société sera condamnée à payer à la société la somme de 1000 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel ;

**PAR CES MOTIFS, LA COUR,**

**CONFIRME** le jugement et y ajoutant :

**DIT** que dans les relations entre elles, la société de la société devra supporter 60 % et la société venant aux droits 40 % des condamnations prononcées *in solidum*, y compris au titre des frais irrépétibles et dépens d'appel ;

**CONDAMNE *in solidum*** la société et la société à payer au syndicat des copropriétaires du Paris la somme de 2500 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel ;

**CONDAMNE** la société à payer à la société la somme de 1000 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel ;

**REJETTE** les demandes autres, plus amples ou contraires ;

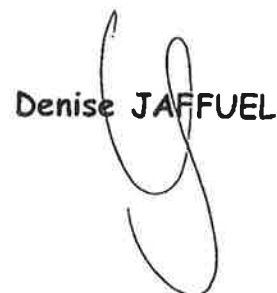
**CONDAMNE *in solidum*** la société et la société aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le Greffier,



Dominique FENOGLI

Pour le Président empêché



Denise JAFFUEL

