

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème Chambre, section B)
Arrêt du 26 juin 2008

no 07/14026

Synd. des copr. du 11 rue Sambre et Meuse à Paris

c/ Zirah Par acte d'huissier de justice du 5 mai 2004, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 11, rue Sambre et Meuse dans le 10ème arrondissement de Paris a assigné M. Zirah, propriétaire des lots no 15, 21, 22, 23, 37 et 156 de cet immeuble en paiement à titre principal d'un arriéré de charges de copropriété d'un montant de 14.195,92 euros arrêté au 12 janvier 2004, date de la vente de ces lots.

Par jugement contradictoire du 28 mars 2006, frappé d'appel, ce tribunal a:

- déclaré les parties recevables en leurs demandes tant principales qu'incidentes,
- débouté le syndicat des copropriétaires du 11 rue Sambre Meuse de l'ensemble de ses prétentions,
- ordonné la mainlevée, à due concurrence, de l'opposition au paiement du prix pratiquée le 13 février 2004 entre les mains de Maître FARRANDO, notaire, en vertu de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965,
- débouté les parties de leurs demandes formes à titre de dommages et intérêts et sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Par ordonnance du 21 décembre 2006, l'affaire a été retirée du rôle puis rétablie à la demande de M. Zirah le 31 juillet 2007.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, éléments de procédure, prétentions et moyens des parties, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées:

- le 7 décembre 2006 pour le syndicat: soutenant la réformation du jugement en toutes ses dispositions, il demande de condamner M. Meyer Zirah au paiement de la somme de 11.336,57 euros au titre des charges arrêtées au 12 janvier 2004, d'autoriser, en tant que de besoin, Maître Ferrando, Notaire, à libérer à son profit les sommes séquestrées à hauteur de cette somme, de condamner en outre M. Zirah à la somme de 3.500 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive et à celle de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- le 10 avril 2008 pour M. Zirah: sollicitant la confirmation du jugement, il demande de déclarer le syndicat irrecevable et en tout cas mal fondé en ses demandes et de le condamner à lui verser la somme de 1.500 euros à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1382 du code civil et celle de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

La clôture a été prononcée le 22 mai 2008

CECI ÉTANT EXPOSÉ, la COUR,

Considérant que le syndicat des copropriétaires représenté par M. Cohen, syndic bénévole, réclame à M. Zirah la somme de 11.336,57 euros, montant des charges pour les années 2002 et 2003, soit la somme de 16.336,57 euros, montant des charges dues au titre de ces deux exercices, déduction faite d'une provision de 5.000 euros à valoir sur les charges adressée le 12 janvier 2004 au syndicat par le notaire chargé de la vente;

Qu'il justifie de cette demande par la production d'un relevé de situation, des décomptes individuels de M. Zirah par lots, de l'état des dépenses pour les années 2002 et 2003 et du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 4 juin 2004 ayant approuvé les comptes pour ces exercices dans sa résolution no 2;

Que la cour constate que la pièce 9 produite aux débats par le syndicat ne comprend pas la dernière

page du relevé des charges générales pour l'année 2002;

Que reconventionnellement, M. Zirah demande l'annulation de différentes assemblées générales de 1998 à 2004;

Que seule la demande d'annulation de l'assemblée du 4 juin 2004 ayant approuvé les comptes des exercices 2002 et 2003 est recevable en application de l'article 564 du Code de procédure civile, dès lors qu'il s'agit de nouvelles prétentions tendant à faire écarter les prétentions adverses, les charges ne devenant exigibles que quand elles ont été approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires;

Que les demandes en annulation des autres assemblées seront déclarées irrecevables;

Que la demande d'annulation de l'assemblée du 4 juin 2004 n'est pas forclosée dès lors que faute pour le syndicat de justifier de la notification du procès-verbal de cette assemblée à M. Zirah, copropriétaire défaillant, le délai de deux mois imparti par l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pu courir conformément à l'article 18 du décret du 17 mars 1967;

Que cette assemblée peut donc être contestée, l'action ayant été introduite dans le délai de dix ans à compter de sa date, délai de l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965;

Qu'il est constaté qu'au paragraphe 1er du procès-verbal intitulé "Election du bureau" est mentionné que: "le bureau est formé de Mr Lefevre Jackie président de séance et M. Houdeau scrutateur.

Tantièmes exprimés: 6.410/10.000
Résolution adoptée: 6.410/6.410."

Qu'aucun vote distinct n'étant intervenu pour l'élection du président, d'une part, et pour l'élection des membres du bureau, d'autre part, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juin 2004 ne pourra qu'être annulée;

Qu'en l'absence d'approbation des comptes pour les exercices 2002 et 2003, condition nécessaire pour rendre exigibles les charges de ces exercices, le syndicat ne pourra qu'être débouté de son action en paiement;

Qu'en conséquence, sa demande tendant à autoriser le notaire à libérer les sommes séquestrées à son profit ne pourra qu'être rejetée;

Qu'au surplus, la cour ne peut que constater que les réclamations du syndicat représenté par M. Cohen à l'encontre de M. Zirah ont varié dans le temps étant d'un montant de 29.350,36 euros dans un courrier adressé au notaire le 23 janvier 2004 puis de 14.371,21 euros dans l'opposition au prix de vente du 13 février 2004 et que le syndic bénévole ne justifie pas avoir répondu aux multiples réclamations de M. Zirah faites par l'intermédiaire de son administrateur de biens pour s'expliquer sur ces différents chiffres et sur certaines prestations facturées au titre "d'un travail d'administrateur de biens"; que dans le relevé de situation produit, sont portées au crédit sans aucune explication du syndicat, différentes sommes semblant correspondre à des versements de partie des loyers des appartements appartenant à M. Zirah; que le syndicat n'a jamais donné aucun élément, comme le lui demandait M. Zirah, sur le compte travaux et sur un dossier sinistre ayant eu lieu dans l'immeuble; qu'il n'est justifié d'aucune mise en demeure préalable alors que les non paiements allégués s'étendaient sur deux années;

Considérant que la demande en dommages-intérêts du syndicat ne pourra qu'être écartée, ce dernier succombant dans ses prétentions;

Que M. Zirah ne justifie pas d'un préjudice moral ni matériel subi du fait du syndicat lui-même; qu'il sera débouté de cette demande;

Considérant qu'il est équitable d'allouer à M. Zirah en cause d'appel la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile; que le syndicat sera débouté de sa demande formée à ce titre;

Par ces motifs:

Confirme le jugement en toutes ses dispositions.

Annule l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juin 2004 de l'immeuble 11, rue Sambre et Meuse dans le 10ème arrondissement de Paris.

Déclare irrecevables les demandes en annulation des autres assemblées générales.

Rejette le surplus des demandes.

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 11, rue Sambre et Meuse dans le 10ème arrondissement de Paris à payer à M. Zirah la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.