

Arrêt du 2 février 2006

no 05/06801

Monsuez et a.

Synd, des copr, du 94, rue Jouffroy d'Abbans à Paris

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 18 novembre 2004 qui a statué ainsi qu'il suit:

- constate que la demande en annulation des assemblées générales du 20 février 2002 et du 3 juin 2002 est devenue sans objet,
- déboute Madame BROCAS, la Société JFP, Monsieur Bruno MONSUEZ et Mademoiselle Armelle MONSUEZ de l'ensemble de leurs demandes,
- condamne Madame BROCAS, la Société JFP, Monsieur Bruno MONSUEZ et Mademoiselle Armelle MONSUEZ à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 94 rue Jouffroy d'Abbans 75017 PARIS la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et celle de 1.500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- condamne Madame BROCAS, la Société JFP, Monsieur Bruno MONSUEZ et Mademoiselle Armelle MONSUEZ aux dépens.

Vu l'appel des consorts MONSUEZ en date du 24 janvier 2005 et de Madame Marie Joséphe TRACOU en date du 9 mars 2005;

Vu leurs dernières conclusions du 18 novembre 2005 aux termes desquelles ils demandent à la Cour de:

- constater le défaut de convocation d'un copropriétaire à l'assemblée générale du 20 février 2002 et à celle du 3 juin 2002, ce défaut de convocation étant volontaire, le syndicat des copropriétaires ayant connaissance, de l'existence ce copropriétaire,
- constater également et plus généralement la nullité de la convocation des copropriétaires aux assemblées générales des 20 février 2002 et 3 juin 2002 par une personne n'ayant pas qualité pour le faire,
- constater en conséquence, tant la nullité que l'inexistence de la première de ces réunions tenue à l'initiative et sous l'égide d'une personne n'ayant la qualité de syndic,
- constater aussi tant la nullité que l'inexistence de la seconde de ces réunions tenue à l'initiative de ce même gestionnaire de fait au mépris d'une décision ayant doté la copropriété d'un administrateur provisoire ayant notamment pour mission de réparer cette carence,
- en conséquence, prononcer l'annulation de l'ensemble des décisions prises lors des assemblées générales des 20 février 2002 et 3 juin 2002,
- condamner le syndicat à restituer aux appelants;

* les frais de relance imputé à tort sur le compte des copropriétaires refusant de payer entre les mains d'un gestionnaire de fait:

- pour Madame BROCAS la somme de 65,64 € ,
- pour les consorts MONSUEZ la somme de 32,83 € ,

* les honoraires n'étant pas opposables aux appelants, ces derniers pouvant de plus en demander le remboursement. Il est en conséquence demandé à la Cour d'ordonner qu'il sera procédé à te

rectification des comptes individuels et recrediter ces derniers du montant correspondant aux charges non opposables à ces derniers à raison de la tenue d'assemblées générales et des convocations à ces mêmes assemblées générales et, des honoraires perçus au titre de la gestion de l'immeuble, soit en ce qui concerne:

- Madame BROCAS les sommes de 369,24 € et 374,98 € ,
- les consorts MONSUEZ celles de 369,24 € et 374,98 € ,
- condamner le syndicat à payer à chacun des appelants la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance de leurs biens du fait du retard dans l'exécution des travaux urgents et ayant leur origine dans la nécessaire réitération des décisions des assemblées générales du 20 février 2002 et du 3 juin 2002,
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur Bruno MONSUEZ et à Mademoiselle Armelle MONSUEZ individuellement la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et corporel résultant de leur expulsion musclée de l'assemblée générale du 3 juin 2003,
- condamner le syndicat à payer à Madame TRACOU veuve BROCAS la somme de 200 € à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral résultant de son éviction indirecte de l'assemblée générale du 3 juin 2003,
- constater le refus de communiquer par le syndicat des copropriétaires des pièces demandées,
- subsidiairement, si malgré les pièces versées aux débats, la Cour considérait que les demandées ne seraient pas en possession du syndicat des copropriétaires, constater l'absence manifeste de volonté du syndicat des copropriétaires de se procurer les pièces demandées, et ce malgré des demandes de multiples fois réitérées,
- constater au vu des éléments présentés que le syndicat des copropriétaires a essayé délibérément de tromper le tribunal ainsi que le juge de la mise en état en affirmant qu'il ne détenait les pièces et qu'il n'a manifesté aucune diligence pour obtenir les pièces demandées,
- constater que les appelants ont subi un préjudice, du fait de la non communication de ces pièces, ces derniers ayant signé la feuille de présence du 3 juin 2003 mais n'apparaissant pas sur le procès-verbal du 3 juin 2002, ces derniers n'étant en mesure que de n'apporter qu'un commencement de preuve et non l'élément de preuve; constater qu'en l'absence de début de preuve et devant le refus de communiquer les pièces que ces derniers ont droit à obtenir, les appelants auraient été dans l'incapacité de prouver l'existence d'un préjudice moral,
- en conséquence, condamner le syndicat des copropriétaires 1.000 € aux appelants en réparation du préjudice naissant du refus de communiquer de ces pièces,
- constater le caractère déloyal du comportement du syndical,
- constater les pratiques dilatoires de l'intimé,
- constater que l'intimé n'a conclu que sous la contrainte d'un incident de procédure,
- condamner le syndicat des copropriétaires à verser 100 € à chacun des appelants en réparation du préjudice liée aux pratiques dilatoires trouvant leur origine dans de premières conclusions tardives et au non-respect du calendrier de procédure ainsi qu'au refus de déférer aux sommations et injonctions d'avoir à conclure,
- le condamner aux dépens,
- le condamner au paiement d'une indemnité de 700 € HT à chacun des demandeurs par application de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires en date du 24 août 2005 demandant à la Cour de:

- confirmer le jugement entrepris dans l'intégralité de ses dispositions,
- débouter Madame BROCAS, Monsieur Bruno MONSUEZ et Mademoiselle Armelle MONSUEZ de l'ensemble de leurs demandes,
- condamner Madame BROCAS, Monsieur Bruno MONSUEZ et Mademoiselle Armelle MONSUEZ à lui payer la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

La Cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel.

CELA ETANT EXPOSE. LA COUR:

Considérant, ainsi que l'énonce d'ailleurs le jugement entrepris sans en tirer toutes les conséquences nécessaires, que rassemblée générale des copropriétaires du 20 février 2002 a été convoquée par un syndic qui n'avait pas qualité pour y procéder puisqu'aussi bien ce n'est pas lui qui avait été nommé syndic lors de l'assemblée générale précédente du 6 avril 2001 mais une personne morale distincte dont il avait acquis le fonds de commerce le 9 janvier 2001 avec effets à compter du 1er janvier 2001;

Que, dans ces conditions, la Cour ne peut qu'annuler rassemblée générale du 20 février 2002 et ce bien que la nomination du cabinet "COMIMOB SYNDIC" ait fait l'objet d'une tentative de régularisation le 24 octobre 2001;

Qu'en effet, à cette date, un copropriétaire (Madame SOULIAC) qui n'était pas celui que l'assemblée générale du 6 avril 2001 avait missionné pour signer le contrat de syndic (Maître Jean-Claude MONSUEZ) a signé ledit contrat à la place de ce dernier avec son accord téléphonique, comme elle le certifie du moins par une mention manuscrite apposée au-dessus de sa signature sur le contrat litigieux;

Que, de toutes façons, à supposer que Maître Jean-Claude MONSUEZ ait effectivement donné son accord verbal pour que ce contrat de syndic régularisé soit signé par Madame SOULIAC, il n'en reste pas moins que l'assemblée générale des copropriétaires du 6 Avril 2001 avait nommé en qualité de syndic le cabinet "COMIMOB" et non le cabinet "COMIMOB SYNDIC" sans savoir que le fonds de commerce du premier avait été acheté par le second;

Que, de même, alors qu'un administrateur provisoire avait été désigné, à l'initiative des consorts MONSUEZ, par ordonnance du 16 mai 2002, ce même syndic a convoqué une nouvelle assemblée générale des copropriétaires pour le 3 juin 2002; qu'aucune des parties n'indique la date précise des convocations à cette assemblée générale mais que, même à supposer que les convocations soient antérieures à l'ordonnance du 16 mai 2002, il n'en reste pas moins que le syndic, mis au courant verbalement par les consorts MONSUEZ de l'existence de cette ordonnance au début de l'assemblée générale du 3 juin 2002, a décidé de passer outre, encouragé en cela par les autres copropriétaires présents qui, dans des circonstances qui restent confuses, ont expulsé les consorts MONSUEZ de l'assemblée générale des copropriétaires qui se tenait dans l'appartement de Madame SOULIAC;

Qu'une assemblée générale de copropriétaires tenue en l'absence de copropriétaires expulsés manu militari par les autres copropriétaires encourt nécessairement l'annulation, indépendamment de tout autre motif en l'espèce surabondants;

Qu'il convient, en conséquence, d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas annulé les deux assemblées générales des 20 février et 3 juin 2002;

Considérant que l'administrateur provisoire de la copropriété a convoqué une assemblée générale des copropriétaires pour le 24 septembre 2002; que, lors de cette assemblée générale, les copropriétaires présents ou représentés ont, d'une part, désigné en qualité de syndic pour la durée d'une année le cabinet JOURDAN, d'autre part, revoté à l'unanimité et dans les mêmes termes, par les résolutions no 12 et 13, les résolutions no 2 et 3 de l'assemblée générale du 20 février 2002 dont

les consorts MONSUEZ et Madame Marie Joséphe TRACOU poursuivent l'annulation par le biais d'une demande d'annulation de cette assemblée générale toute entière;

Qu'en outre, l'assemblée générale du 30 janvier 2003, convoquée par le cabinet JOURDAN a voté à l'unanimité, par sa résolution no 14, les travaux de ravalement de la façade rue et de l'étanchéité des balcons sur cour après avoir fait le récapitulatif des appels d'offres en précisant que “ces travaux seront exécutés et appelés conformément aux décisions de l'assemblée générale du 24 septembre 2002 ”;

Que ces résolutions sont définitives faute d'avoir été contestées en temps utile; que, du moins, il n'est allégué par quiconque qu'elles auraient fait l'objet d'un recours;

Que les consorts MONSUEZ n'établissent pas quels ont été les auteurs des violences qu'ils ont subi lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 juin 2002 et si les auteurs de ces violences ont agi au nom du syndicat des copropriétaires, seul dans la cause devant la Cour;

Que les consorts MONSUEZ ne sauraient utilement solliciter des dommages-intérêts en réparation des retards apportés dans la réalisation de travaux urgents puisqu'aussi bien ils ont voté lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 6 avril 2001 la résolution no 16 décidant de ne pas faire effectuer les travaux préconisés par l'ascensoriste et qu'ils ont, à l'assemblée générale suivante du 20 février 2002, accepté le report de toutes les questions relatives à l'ascenseur;

Que les consorts MONSUEZ n'ont pas usé de la possibilité dont ils disposaient de faire inscrire par un ordre du jour complémentaire les questions relatives à l'ascenseur à l'assemblée générale du 24 septembre 2002;

Que les consorts MONSUEZ ont, en outre, été les seuls à voter, lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 janvier 2003, contre les travaux d'ascenseur;

Qu'en ce qui concerne les autres travaux urgents, à savoir la réfection de l'étanchéité des balcons, ils ont été retardés par les initiatives procédurales intempestives de Maître Jean-Claude MONSUEZ qui a assigné le syndicat des copropriétaires en désignation d'expert devant une juridiction incompétente pour en connaître, ce qu'il aurait dû savoir;

Qu'il n'y a pas lieu à restitution des charges de copropriété dès lors qu'elles ont été perçues conformément aux clauses du règlement de copropriété et qu'elles sont donc causées; qu'au surplus, pas plus devant la Cour qu'en première instance, les appelants ne fournissent des éléments suffisants de nature à pouvoir faire rectifier éventuellement leurs comptes individuels de copropriétaires; qu'en effet, pour obtenir le remboursement d'une somme prétendument non due, encore faut-il à tout le moins que l'on ait payé ladite somme dont on réclame le remboursement, ce qui n'est pas établi en l'espèce;

Que le versement aux débats des appels de charges destinés à Maître Jean-Claude MONSUEZ, père des consorts MONSUEZ et usufruitier d'un appartement dans l'immeuble, ne peut qu'ajouter à la confusion et ne prouve pas que les consorts MONSUEZ soient fondés à demander le remboursement de sommes qu'ils ne justifient pas avoir payées; qu'aucune demande en paiement versée aux débats ne concerne Madame Marie Joséphe TRACOU;

Que les appelants ne justifient pas de l'obstruction qu'aurait manifesté le syndicat des copropriétaires pour communiquer ses pièces;

Que le premier juge a justement qualifié d' “abusivement procédurier” le comportement des appelants; que la simple relation des faits exposée dans le jugement entrepris et dans le présent arrêt ainsi que la longueur inaccoutumée de leurs conclusions ainsi que leur style démontre en effet de leur part un esprit vindicatif que le premier juge a cru pouvoir sanctionné;

Que, néanmoins, eu égard à la solution donnée au litige (annulation de deux assemblées générales de copropriétaires), la Cour ne peut maintenir la condamnation à dommages-intérêts prononcée par le premier juge à l'encontre de ceux-ci;

Considérant, de même, qu'il convient, pour la même raison, de laisser à chaque partie la totalité de ses frais non compris dans les dépens;

Considérant que tant les appelants que l'intimé succombent pour partie dans leurs prétentions respectives; que, dans ces conditions, il convient de laisser à chacun la charge de ses propres dépens;

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement,

Infirme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a débouté les consorts MONSUEZ et Madame Marie Josèphe TRACOU de leurs demandes de restitution de sommes versées au syndicat des copropriétaires et de dommages-intérêts;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Annule les assemblées générales de copropriétaires des 20 février et 3 juin 2002;

Déboute les parties de leurs demandes sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive;

Dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens de première instance et d'appel.