

COUR D'APPEL DE PARIS, (14ème chambre, A)  
Arrêt du 27 mai 2009

no 08/24111

Monsieur Quentin Hollebeque et autre

SAS Foncia Gobelins FAITS CONSTANTS

Par acte du 17 mars 2008, Mme Thuy Ha PHAM a consenti une promesse de vente à MM. Quentin HOLLEBEQUE et Frédéric MESSANA, portant sur un appartement dépendant d'un ensemble immobilier sis 30 à 38 rue Henri Barbusse à Villejuif (94).

L'acte de vente a été régularisé par acte authentique, le 3 juin 2008. Il a été convenu entre les parties que la venderesse supporterait le coût des travaux de copropriété déjà décidés, exécutés ou non, ou en cours d'exécution.

Le lendemain de l'acquisition, MM. HOLLEBEQUE et MESSANA ont appris que des travaux de ravalement de façade avaient été votés peu de temps auparavant et devaient être entrepris prochainement.

Soutenant que cette information ne figurait pas sur l'état daté, visé à l'article 5 du décret du 17 mars 1967 que le syndic de copropriété avait adressé au notaire le 14 mai 2008, alors que les convocations à l'assemblée générale en cause avaient été adressées aux copropriétaires le 30 avril 2008, MM. HOLLEBEQUE et MESSANA ont assigné ledit syndic, la SAS FONCIA GOBELINS, devant le juge des référés aux fins de voir ordonner la mise sous séquestre de la somme de 7 546,26 euros, correspondant à leur quote-part de participation aux travaux de ravalement, sur le compte de leur avocat, Maître Fabrice ORLANDI.

Par ordonnance contradictoire du 24 novembre 2008, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté M. Quentin HOLLEBEQUE et M. Frédéric MESSANA de l'ensemble de leurs demandes,
- dit que chaque partie garderait à sa charge la part de ses propres dépens.

MM. HOLLEBEQUE et MESSANA ont interjeté appel le 23 décembre 2008.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 25 mars 2009.

PRETENTIONS ET MOYENS DE MM. HOLLEBEQUE et MESSANA

Par dernières conclusions du 9 février 2009, auxquelles il convient de se reporter, MM. HOLLEBEQUE et MESSANA font valoir :

- qu'ils ne prétendent pas que le coût des travaux, dans la mesure où ils n'avaient fait l'objet d'aucun vote favorable des copropriétaires au moment où le syndic renseignait l'état daté du 14 mai 2008, participait des sommes visées à l'article 5 du décret no 67-223 du 17 mars 1967 et devait, à ce titre, figurer sur ledit état,
- qu'ils rapportent, cependant, la preuve que l'intervention des travaux de ravalement n'était pas incertaine, qu'il résulte, en effet, des procès-verbaux d'assemblée générale des 15 décembre 2005 et 14 décembre 2006, que le principe du ravalement des façades était acquis, que seul le descriptif des travaux et de leur coût restait, en fait, à être soumis au vote des copropriétaires lors, précisément, de l'assemblée générale du 28 mai 2008, que pourtant, l'état daté du 14 mai 2008 ne mentionne à aucun

moment l'exécution à venir des travaux de ravalement, que quand bien même il ne constituait pas une somme exigible au sens de l'article 5 du décret du 17 mars 1967, le coût de ces travaux pouvait, à tout le moins, être indiqué pour mémoire, qu'en effet, la mise au vote du 28 mai 2008 a été réalisée sur la base d'un descriptif de travaux et de coûts que le syndic ne pouvait ignorer, que le syndic aurait, donc, dû mentionner les travaux de ravalement à venir et leur coût approximatif ou, à tout le moins, la tenue, le 28 mai 2008, d'une assemblée générale avec, à son ordre du jour, le vote du coût desdits travaux, dans la mesure où il s'agissait d'informations qui, de toute évidence, intéresseraient MM. HOLLEBEQUE et MESSANA,

— que la société FONCIA GOBELINS n'a pas simplement omis de mentionner l'assemblée générale du 28 mai 2008, mais a indiqué à tort que la prochaine assemblée se tiendrait en décembre 2008,

— que par des omissions et fausses déclarations, ladite société a manifestement manqué à l'obligation qui était la sienne, au moment de renseigner l'état daté,

— que c'est à tort que le premier juge estimé que ce fait fautif ne justifiait pas la mesure de séquestre sollicitée, ignorant ainsi les conséquences préjudiciables de ces omissions et fausses déclarations, dès lors que, s'ils avaient été informés des travaux de ravalement à venir, ils n'auraient pas procédé à l'acquisition de l'appartement, que surtout, le prix de vente ayant été intégralement libéré entre les mains de la venderesse et le syndic ayant d'ores et déjà procédé au premier appel de fonds pour les travaux de ravalement de façade, ils sont aujourd'hui contraints de faire l'avance de leur quote-part participative auxdits travaux, qu'ayant, par ailleurs, épuisé la totalité de leur épargne, et étant au maximum de leur taux d'endettement, ils sont dans l'obligation d'emprunter les fonds réclamés auprès de leurs proches, que s'ils avaient été dûment informés de la tenue de l'assemblée générale spéciale du 28 mai 2008, une fraction du prix de vente aurait été séquestrée entre les mains du notaire et ils ne se trouveraient pas aujourd'hui dans une situation financière si délicate,

— qu'en outre, avertis des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967, ils auraient été assurés de la parfaite exécution de la convention intervenue entre Mme PHAM et eux comme de ne pas supporter la charge définitive des frais de ravalement,

— qu'enfin, ils ne seraient pas contraints de supporter des délais et des frais d'assignation conséquents, tels ceux à venir, Mme PHAM étant aujourd'hui domiciliée au Vietnam,

— qu'il existe, donc, manifestement un différend, justifiant la mesure sollicitée.

Ils demandent à la Cour :

Vu l'article 808 du CPC,

Vu l'article 1382 du code civil,

Vu le décret no 67-223 du 17 mars 1967,

Vu le différend existant entre les parties,

— de les déclarer recevables en leur appel,

— d'infirmier l'ordonnance entreprise,

La réformant,

— d'ordonner la mise sous séquestre de la somme de 7 546, 26 euros sur le sous compte CARPA de Maître Fabrice ORLANDI, avocat au Barreau de Paris,

— de condamner la société FONCIA GOBELINS à leur payer la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du CPC,

— de condamner la société FONCIA GOBELINS en tous les dépens de première instance et d'appel,

— de leur accorder le bénéfice des dispositions de l'article 699 du CPC.

**PRETENTIONS ET MOYENS DE LA SOCIETE FONCIA GOBELINS**

Par dernières conclusions du 27 février 2009, auxquelles il convient de se reporter, la société FONCIA GOBELINS fait valoir :

— qu'il a été convenu à l'acte de vente que «le vendeur supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non, ou en cours d'exécution»,

— qu'en application de ces conventions, il a été prévu que le vendeur règle au syndic, par prélèvement sur le prix de la vente, l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus, ainsi que tout arriéré de provision ou d'avance sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte, et plus généralement, toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente,

— que cette convention déroge aux dispositions d'ordre public de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, lesquelles, seules, s'imposent au syndic, les conventions passées entre vendeur et acquéreur lui étant inopposables,

— que les appelants sont débiteurs à l'égard du syndicat des copropriétaires d'une somme de 7 546,26 euros, au titre des travaux de ravalement des façades et pignons de l'immeuble votés à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2008, et exigibles postérieurement à la vente du «4» juin 2008, que leurs demandes sont, donc, infondées et mal dirigées,

— qu'il n'existe aucune obligation, pour le syndic de copropriété, de mentionner la date de tenue d'une assemblée générale, a fortiori spéciale, sur l'état daté prévu à l'article 5 du décret du 17 mars 1967, qu'aucune faute ne peut lui être reprochée,

— que l'appréciation d'une éventuelle faute du syndic outrepassé, en tous les cas, les «compétences» du juge des référés, qu'on voit mal, par ailleurs, pourquoi le syndicat des copropriétaires devrait être privé de fonds nécessaires au financement, au motif d'une éventuelle faute du syndic, en l'occurrence inexistante au regard des dispositions du décret du 17 mars 1967.

Elle demande à la Cour :

— de dire MM. HOLLEBEQUE et MESSANA mal fondés en leur appel et, en conséquence, de les en débouter,

— de confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

— de condamner MM. HOLLEBEQUE et MESSANA solidairement à lui payer une indemnité de 2 000 euros par application de l'article 700 du CPC,

— de condamner les mêmes solidairement aux entiers dépens d'appel,

— de lui accorder le bénéfice des dispositions de l'article 699 du CPC.

**SUR QUOI, LA COUR**

Considérant qu'en vertu de l'article 809, alinéa 1er, du CPC, le juge des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Considérant qu'il entre dans les pouvoirs du juge des référés de constater l'existence d'agissements déloyaux constitutifs d'un trouble manifestement illicite ;

Considérant que l'article 5 du décret du 17 mars 1967 impose au syndic, avant l'établissement d'un acte de vente portant sur des lots de la copropriété, d'adresser au notaire chargé de recevoir l'acte, à la

demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant les renseignements prévus par ce texte ;

Considérant que, le 14 mai 2008, le syndic, FONCIA GOBELINS, a transmis au notaire chargé de régulariser la vente entre Mme PHAM, venderesse, et MM. HOLLEBEQUE et MESSANA, acquéreurs, l'état daté prévu à l'article 5 du décret du 17 mars 1967 ;

Que la société FONCIA GOBELINS ne conteste pas avoir, le 30 avril précédent — ainsi que l'établit une lettre qu'elle a adressée aux appelants le 30 juin 2008 — convoqué les copropriétaires à une assemblée générale «spéciale», dont l'ordre du jour, en 6 points, portait exclusivement sur les travaux de ravalement des façades et pignons de l'immeuble dans lequel MM. HOLLEBEQUE et MESSANA étaient sur le point d'acheter un appartement ;

Considérant que, même si l'article 5 précité ne comportait pas l'obligation, pour le syndic, d'indiquer, dans l'état daté, la date de l'assemblée générale «spéciale» devant se tenir deux semaines plus tard et quelques jours seulement avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente, il n'en demeure pas moins qu'en omettant d'informer les acquéreurs de la tenue de cette assemblée générale, concomitamment à la signature de l'acte, portant sur des travaux dont le financement était susceptible de leur être réclamé en vertu des dispositions de l'article 6-2 du même décret, tout en faisant figurer sur ledit état, l'indication de la date de la prochaine assemblée générale, en «décembre 2008», et celle de la dernière assemblée générale du 18/12/2007, et tout en portant dans la partie de l'état daté, intitulée «autres renseignements comptables susceptibles d'intéresser l'acquéreur», la seule mention d'un litige opposant le syndicat des copropriétaires à un tiers, et laissant, dans le même temps, non renseignée, dans la «partie administrative», le point X — «autres renseignements susceptibles d'intéresser les parties dans le cadre de l'opération projetée», le syndic, professionnel de l'immobilier, a manifestement failli à son obligation d'information et de loyauté dans l'information fournie dans l'état daté, serait-elle facultative ;

Que les appelants font valoir à juste titre que s'ils avaient été informés de la tenue de cette assemblée générale, du 28 mai 2008, et donc du vote des travaux, ils auraient pu prendre des mesures, au moment de la vente, le 3 juin suivant, destinées à faire assurer, par la venderesse, son obligation de supporter le coût des travaux décidés avant la vente, notamment, en faisant séquestrer une fraction du prix entre les mains du notaire ;

Qu'en conséquence, il convient d'infirmier la décision entreprise, et d'ordonner la mise sous séquestre de la somme de 7 546, 26 euros entre les mains de Monsieur de Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Paris ;

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de MM. HOLLEBEQUE et MESSANA les frais irrépétibles qu'ils ont exposés pour la présente instance ;

Considérant que la société FONCIA GOBELINS, qui succombe, devra supporter les dépens de première instance et d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC ;

#### PAR CES MOTIFS

Infirmier l'ordonnance entreprise,

Statuant à nouveau,

Ordonne la mise sous séquestre de la somme de 7 546,26 euros, correspondant à la quote-part de participation de M. Quentin HOLLEBEQUE et M. Frédéric MESSANA aux travaux de ravalement de l'immeuble sis 30 à 38 rue Henri Barbusse à Villejuif, entre les mains de Monsieur de Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Paris,

Condamne la SAS FONCIA GOBELINS aux dépens de première instance,

Y ajoutant,

Condamne la SAS FONCIA GOBELINS à payer à M. Quentin HOLLEBEQUE et à M. Frédéric MESSANA la somme globale de 2 000 euros au titre de l'article 700 du CPC,  
Condamne la SAS FONCIA GOBELINS aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.