

# COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

(4ème chambre, A)

19 mars 2010

no 08/19239

Monsieur Claude Gollin

SA Foncia Iles d'or

## FAITS, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Monsieur GOLLIN, copropriétaire au sein de l'immeuble Côte d'Azur V a assigné la Société FONCIA ILES D'OR pour obtenir la remise de la feuille de présence des copropriétaires de l'assemblée générale du 18 juillet 2005. Aux termes de ses dernières écritures devant le Tribunal de Grande Instance de TOULON il sollicitait la remise sous astreinte d'une liste complète et à jour des copropriétaires sous astreinte.

Par jugement du 7 octobre 2008, le Tribunal de Grande Instance de TOULON a débouté Monsieur GOLLIN de ses demandes et l'a condamné à payer à la Société FONCIA ILES D'OR la somme de 1.500 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'à supporter les dépens.

Par déclaration du 31 octobre 2008, Monsieur GOLLIN a relevé appel de cette décision.

Par conclusions du 12 janvier 2010, il demande à la Cour de :

- recevoir Monsieur GOLLIN dans son appel et le dire bien fondé,
- infirmer dans son entier les dispositions du jugement rendu le 7 octobre 2008 par le Tribunal de grande Instance de TOULON,
- en application des articles 14 et 33 du décret no 67.233 du 17 mars 1967, dire que la Société FONCIA ILES D'OR, syndic de la copropriété Résidence COTE D'AZUR V devra communiquer à Monsieur GOLLIN la feuille de présence de l'Assemblée Générale du 18 juillet 2005 complète et à jour et sans rature des copropriétaires de la copropriété Résidence COTE D'AZUR V, et ce, sous astreinte de 15,24 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,
- condamner la Société FONCIA ILES D'OR syndic de la copropriété Résidence COTE D'AZUR V à communiquer le jugement qui sera rendu, à chaque copropriétaire de la copropriété Résidence COTE D'AZUR V,
- condamner la Société FONCIA ILES D'OR, syndic de la copropriété Résidence COTE D'AZUR V au paiement de la somme de 3.000 € au titre de dommages et intérêts,
- condamner la Société FONCIA ILES D'OR, syndic de la copropriété Résidence COTE D'AZUR V au paiement de la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner la Société FONCIA ILES D'OR, syndic de la copropriété Résidence COTE D'AZUR V au paiement des entiers dépens de la procédure distraits au profit de la S.C.P. BLANC-CHERFILS, avoués, sur son affirmation de droit.

Il expose principalement qu'il ne sollicite pas la communication complète et à jour des copropriétaires mais celle de la feuille de présence de l'assemblée générale du 18 juillet 2005 non biffée quant aux adresses des copropriétaires ; que cela est fondamental pour les copropriétaires compte tenu de la gestion "fantaisiste" qu'il reproche au syndic ; qu'en refusant cette communication, le syndic contrevient aux dispositions des articles 14 et 33 du décret du 17 mars 1967 et à celles du règlement de copropriété ; qu'en outre, la feuille de présence lui a été remise tardivement, ce qui l'a empêché de la contester.

Par conclusions du 25 janvier 2010, la Société FONCIA ILES D'OR demande à son tour de :

- vu les articles 15, 16, 783 et 784 du Code de Procédure Civile,
- rejeter des débats les pièces et conclusions signifiées par Monsieur GOLLIN les 11 et 12 janvier 2010 ou s'il plaît mieux à la Cour,

- révoquer l'ordonnance de clôture rendue le 11 janvier 2010 et admettre les conclusions et pièces en réponse de la Société FONCIA ILES D'OR présentement signifiées,
- dire et juger que le syndic a rempli ses obligations légales par la remise d'une copie d'un extrait de la feuille de présence de l'Assemblée Générale du 18 juillet 2005 dès le 6 avril 2006, soit avant toute décision de justice,
- dire et juger que la demande de communication d'une "liste complète et à jour des copropriétaires" ne s'inscrit pas dans le cadre légal fixé par Monsieur GOLLIN dans ses écritures,
- en conséquence, débouter Monsieur GOLLIN de ses demandes, fins et conclusions,
- dire n'y avoir lieu à communication par le syndic de la décision à intervenir,
- constater que Monsieur GOLLIN ne justifie d'aucun dommage réparable en relation de cause à effet avec l'objet de sa demande,
- en conséquence le débouter de ses demandes d'indemnité fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile et sur sa demande de dommages et intérêts,
- faisant droit à la demande reconventionnelle de la Société FONCIA ILES D'OR condamner Monsieur GOLLIN à payer à la Société FONCIA ILES D'OR la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner Monsieur GOLLIN aux entiers dépens dont distraction au profit de la S.C.P. DE SAINT FERREOL — TOUBOUL, avoués, sur sa due affirmation.

Elle fait essentiellement valoir qu'elle a remis la copie de la feuille de présence, biffée à Monsieur GOLLIN dès l'audience tenue devant le juge de proximité initialement saisi et que devant le Tribunal de Grande Instance Monsieur GOLLIN a modifié l'objet de sa demande ; que la feuille de présence doit permettre de vérifier le comptage des voix ; qu'en toutes hypothèses, il ne l'a pas demandée dans le délai de 2 mois de la notification du procès-verbal ; que la liste à jour prévue à l'article 32 du décret n'a pas à être communiquée ; que le domicile est protégé par l'article 9 du code civil et que certains copropriétaires ne veulent pas que leur domicile soit divulgué.

L'ordonnance de clôture, initialement prise le 11 janvier 2010, a été révoquée avec l'accord des parties, avant l'ouverture des débats à l'audience et la procédure a été à nouveau clôturée. L'ensemble des pièces et écritures postérieures à l'ordonnance de clôture initiale seront donc admises.

## MOTIFS

Sur la recevabilité de l'appel

La recevabilité de l'appel n'est pas contestée. Rien au dossier ne conduit la Cour à le faire d'office. L'appel sera donc déclaré recevable.

Sur le fond

Monsieur GOLLIN demande la communication sous astreinte par la Société FONCIA ILES D'OR de la "feuille de présence de l'assemblée générale du 18 juillet 2005, complète et à jour et sans rature des copropriétaires.

Le règlement de copropriété prévoit au titre de la tenue de l'assemblée générale et ce, conformément à l'article 14 du décret du 17 mars 1967, qu'il est tenu une feuille de présence qui indique les noms et domiciles de chacun des membres de l'assemblée et le cas échéant de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont il dispose compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement".... "Cette feuille devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant".

Ces dispositions, qui relayent exactement celles du décret du 17 mars 1967 et notamment l'article 14, s'imposent donc à l'ensemble des copropriétaires et le syndic, qui en application de l'article 33 du dit décret "est tenu de délivrer copie des procès-verbaux d'assemblée générale et des annexes, et n'a donc pas à se faire juge de la légitimité de la demande qui lui est à cet égard présentée par un copropriétaire, ne peut, dans ces conditions, utilement arguer que certains d'entre eux, qui ont cependant nécessairement adhéré au règlement de copropriété en devenant copropriétaires, refusent de voir leur adresse divulguée, pour ne donner à Monsieur GOLLIN qu'une feuille de présence biffée quant aux adresses.

Il y a donc lieu d'ordonner à la Société FONCIA ILES D'OR la communication sous une astreinte journalière de 15,24 € de la photocopie de la feuille de présence non biffée quant aux adresses de l'assemblée générale du 18 juillet 2005 à Monsieur GOLLIN sans, en revanche, qu'il lui soit impartie de la mettre à jour depuis qu'elle a été établie. Il ne saurait enfin être considéré que la demande de Monsieur GOLLIN ne s'inscrit pas dans un contexte légitime dès lors que son intention est de pouvoir contrôler les conditions du vote et qu'à cet effet, il peut avoir la nécessité d'un contact avec un copropriétaire qui n'est pas forcément joignable aisément dans un immeuble qui peut servir de résidence secondaire.

Le jugement sera donc infirmé. Il n'y a, enfin, pas lieu d'ordonner à la Société FONCIA ILES D'OR de communiquer le jugement à chaque copropriétaire.

En raison de sa succombance, la Société FONCIA ILES D'OR supportera les entiers dépens de la procédure de première instance et d'appel et versera, en équité, à Monsieur GOLLIN la somme de 1.200 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Monsieur GOLLIN ne justifiant pas d'un préjudice distinct de celui ci-dessus indemnisé au titre des frais irrépétibles et ne démontrant pas notamment que c'est la communication tardive et tronquée de cette annexe qui l'a empêché d'attaquer l'assemblée générale, ce qu'il aurait toujours pu faire à titre conservatoire, il sera débouté de sa demande en dommages et intérêts.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Reçoit l'appel,

Infirme le jugement rendu le 7 octobre 2008 par le Tribunal de Grande Instance de TOULON,

Statuant à nouveau :

Ordonne la communication à Monsieur GOLLIN, par la Société FONCIA ILES D'OR, sous une astreinte de 15,24 € par jour de retard passé le délai de 15 jours suivant la signification du présent arrêt de la feuille de présence de l'assemblée des copropriétaires du 18 juillet 2005, non biffée quant aux adresses, mais sans mise à jour depuis la date de son établissement,

Condamne la Société FONCIA ILES D'OR à payer à Monsieur GOLLIN la somme de 1.200 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Rejette les demandes plus amples,

Condamne la Société FONCIA ILES D'OR aux dépens de première instance et d'appel et ordonne la distraction pour ces derniers au profit de la S.C.P. Blanc-Cherfils, avoués.