

Arrêt du 15 décembre 2005

RG : no 05/03580

Vuitton

c/ Palatchi et a.

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 14 décembre 2004 qui a statué ainsi qu'il suit:

Vu l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10/7/1965,

- déboute Monsieur Benoît Louis VUITTON de l'ensemble de ses demandes,
- condamne Monsieur VUITTON à payer au syndicat des copropriétaires du 54 rue Mazarine 75006 PARIS la somme de 1.500 € à titre de dommages-intérêts,
- prononce l'exécution provisoire,
- condamne Monsieur VUITTON à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- condamne Monsieur VUITTON aux dépens.

Vu les appels de Monsieur Benoît-Louis VUITTON en date des 12 janvier et 30 mars 2005;

Vu ses dernières conclusions du 27 octobre 2005 aux termes desquelles il demande à la Cour de:

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

- déclarer recevable l'action de Monsieur VUITTON en contestation de l'assemblée générale du 17 mai 2002 et des résolutions 1 et 4 de cette assemblée,
- dire qu'en effet, le délai de forclusion de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas opposable à Monsieur VUITTON dès lors qu'il ne figure pas dans les notifications d'assemblées générales,

Statuant à nouveau,

- déclarer nulle et de nul effet l'assemblée générale du 17 mai 2002 en ce qu'elle viole les articles 9, 13 et 15 du décret du 17 mars 1967 et l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965,

Subsidiairement,

- déclarer nulle et de nul effet la résolution 1 de l'assemblée générale du 17 mai 2002 et ce par application des articles 9 du décret du 17 mars 1967 et 18-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- déclarer nulle et de nul effet la résolution 4 de l'assemblée générale du 17 mai 2002 et ce par application des articles 11, 28, 29 du décret du 17 mars 1967 et 25 de la loi du 10 juillet 1965,
- constater que la copropriété, dépourvue de syndic, n'a pas valablement convoqué l'assemblée générale du 15 mai 2003,
- déclarer nulle et de nul effet ladite assemblée,
- constater que Monsieur PALATCHI a commis des fautes à l'égard de Monsieur VUITTON,
- condamner Monsieur PALATCHI à lui payer la somme de 6.000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'elle l'a à tort condamner à des dommages et intérêts au

profit du syndicat des copropriétaires et à une indemnité en application de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,

- débouter le syndicat des copropriétaires et Monsieur PALATCHI de toutes demandes à son encontre.

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires et de son syndic bénévole, Monsieur Paul PALATCHI en date du 20 octobre 2005 demandant à la Cour de:

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

- condamner Monsieur VUITTON à verser la somme de 1.500 € à chacun des concluants, en application des dispositions 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 déferée et aux dernières conclusions échangées en appel.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR:

Considérant que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 mai 2002 a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à Monsieur Benoît-Louis VUITTON le 27 mai 2002 et que ce dernier a assigné le syndicat des copropriétaires le 7 janvier 2003, soit en principe au-delà du délai prévu du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965;

Que la justification de la notification du 27 mai 2002, que Monsieur Benoît-Louis VUITTON dénie, se trouve pourtant à la cote 4 du dossier de plaidoirie de son avocat;

Que, cependant, ni le procès-verbal de cette assemblée générale ni la lettre d'envoi qui l'accompagnait ne font mention du contenu du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 alors que l'article 18 du décret du 17 mars 1967 prévoit que la notification du procès-verbal de rassemblée générale des copropriétaires "doit (...) reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi (du 10 juillet 1965)";

Qu'il s'ensuit que le délai de deux mois de cet article n'ayant pas commencé à courir, Monsieur Benoît-Louis VUITTON n'était pas forclos lorsqu'il a assigné le syndicat des copropriétaires le 7 janvier 2003 puisqu'il disposait de ce fait d'un délai de 10 ans;

Qu'il convient donc d'examiner les griefs que Monsieur Benoît-Louis VUITTON fait valoir à l'encontre de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 17 mai 2002;

Considérant, en premier lieu, que, contrairement à ce qu'allègue Monsieur Benoît-Louis VUITTON, ce dernier a bien été convoqué en temps utile par lettre recommandée avec demande d'avis de réception; que là encore, la justification de cette convocation se trouve dans le dossier de plaidoirie de son propre avocat, à la cote 8 (lettre présentée le 11 avril 2002 pour l'assemblée générale des copropriétaires du 17 mai 2002);

Considérant, par contre, que la bonne volonté du syndic bénévole ne saurait suppléer à ses lacunes en matière de rédaction de procès-verbal d'assemblée générale;

Qu'en effet, aucune indication ne figure au procès-verbal litigieux quant aux conditions de vote par lesquelles le président de séance a été désigné;

Que, bien que l'on puisse présumer qu'il a nécessairement recueilli, sinon l'unanimité, du moins la majorité des votes (et que la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 est suffisante), cette exigence textuelle (article 17 du décret du 17 mars 1967) est incontournable s'agissant de la validité de l'assemblée générale toute entière;

Qu'il s'en suit que l'ensemble des résolutions adoptées lors de cette assemblée générale sont frappées de nullité, et notamment la reconduction du mandat du syndic bénévole;

Considérant, cependant, que la nomination du syndic n'avait pas encore été annulée lorsque ce dernier a convoqué les copropriétaires à l'assemblée générale suivante, puisqu'aussi bien c'est la présente décision qui constate la nullité de sa reconduction dans ses fonctions;

Considérant que Monsieur Benoît-Louis VUITTON demande également l'annulation de l'assemblée générale suivante du 15 mai 2003 tant au motif que cette assemblée générale a été convoquée par un syndic dont le mandat n'avait pas été renouvelé valablement - motif inopérant puisque, comme il vient d'être dit, c'est le présent arrêt qui constate la nullité de la reconduction du syndic dans ses fonctions - qu'au motif que la convocation à l'assemblée générale ne comportait aucune mention des modalités de consultation des comptes, et ce en contravention des dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965;

Que, cependant, Monsieur Benoît-Louis VUITTON n'indique pas à la Cour quelles étaient ces modalités de consultation ni même si elles existent;

Que faute de justification de l'existence de ces modalités de consultation, celles-ci sont réputées ne pas exister, soit que le syndic bénévole n'ait jamais songé à saisir l'assemblée générale des copropriétaires de cette question soit que l'assemblée générale ne soit, naguère, pas parvenue à prendre une décision sur ce sujet;

Que, dans ces conditions, la seule violation des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 ne peut fonder l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires toute entière puisque les exigences de ce texte ne peuvent être respectées, faute de délibération de l'assemblée générale sur les modalités de consultation des pièces justificatives des charges;

Que l'absence de toute délibération de l'assemblée générale sur cette question ne remet pas en cause le principe de la consultation des pièces justificatives des charges; que le syndic est seulement dispensé de mentionner les modalités de la consultation dans la convocation;

Que la nullité de la seule résolution relative à l'approbation des comptes de la copropriété aurait pu être encourue à la double condition qu'elle ait été demandée - ce qui n'est pas le cas en l'espèce - et que le syndic ait été défaillant à tenir les pièces à la disposition des copropriétaires qui en auraient fait la demande - ce qui n'est pas allégué par Monsieur Benoît-Louis VUITTON -;

Considérant que le syndic n'a commis aucune faute à l'égard de Monsieur Benoît-Louis VUITTON en lui indiquant que s'il ne payait pas ses dettes, il en informerait les copropriétaires; qu'il entre dans la mission du syndic - ainsi que l'a rappelé le premier juge - de gérer le budget de la copropriété et d'informer les copropriétaires de l'existence et de la consistance des dettes syndicales de l'un d'entre eux;

Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet des demandes des parties à titre de dommages-intérêts et sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

Que, pour la même raison, chacune d'elles conservera ses propres dépens de première instance et d'appel;

Par ces motifs:

Statuant contradictoirement,

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Monsieur Benoît-Louis VUITTON de sa demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 mai 2002 et l'a condamné à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de 1.500 € à titre de dommages-intérêts et 1.500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance;

Statuant à nouveau de ces seuls chefs et y ajoutant,

Annule l'assemblée générale des copropriétaires du 17 mai 2002;

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

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