

Arrêt du 20 décembre 2007

no 07/05234

Monsieur Henry Potie

Syndicat des copropriétaires du 6 rue de Pontoise 75005 Paris et autre

Par acte d'huissier de justice en date du 17 juin 2005, M. Potie, propriétaire de lots dans l'immeuble en copropriété 6, rue de Pontoise dans le 5ème arrondissement de Paris a assigné devant le tribunal de grande instance de Paris le syndicat des copropriétaires de cet immeuble (le syndicat) et le syndic, la société par actions simplifiée Foncia Lutèce (la société), en annulation de l'assemblée générale du 20 avril 2005 et en allocation de dommages-intérêts.

Par acte d'huissier de justice du 24 août 2005, M. Potie a assigné devant la même juridiction le syndicat et le syndic en annulation de l'assemblée générale du 27 juin 2005 ayant adopté à nouveau l'ensemble des résolutions de l'assemblée générale du 17 juin 2005.

Ces deux instances ont été jointes.

Par jugement du 15 mars 2007, frappé d'appel, ce tribunal a :

- annulé l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble sis 6 rue de Pontoise à Paris 5ème arrondissement réunie le 20 avril 2005,
- débouté Monsieur Potie du surplus de ses prétentions,
- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts,
- débouté les parties de leurs demander d'indemnité de procédure,
- dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire,
- fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par moitié par Monsieur Potie d'une part et par le syndicat d'autre part,
- déboute Monsieur Potie de sa demande d'application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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 18 septembre 2007 pour la société : elle sollicite la confirmation du jugement en toutes ses dispositions et la condamnation de M. Potier à lui payer la somme de 2.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et aux dépens de première instance et d'appel.
- le 13 novembre 2007 pour M. Potie : il soutient l'infirmité du jugement en ce qu'il l'a débouté de ses demandes en annulation de l'assemblée générale du 27 juin 2005 et en responsabilité à l'encontre du syndic. Il réclame l'annulation de cette assemblée, la condamnation du syndic à la somme de 3.000 euros de dommages-intérêts, la condamnation in solidum du syndicat et du syndic à la somme de 3.000 euros pour ses frais irrépétibles de première instance, à celle de 5.000 euros pour ceux d'appel et aux dépens tant de première instance que d'appel. Il demande enfin l'application à son profit de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.
- le 15 novembre 2007 pour le syndicat : il soutient la confirmation du jugement sauf en ce qu'il a annulé l'assemblée générale du 20 avril 2005 et débouté le syndicat de ses demandes en dommages-intérêts et en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. Il demande donc que M. Potie soit débouté de sa demande en annulation de cette assemblée et qu'il soit condamné à

payer au syndicat la somme de 5.000 euros de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire, la même somme tant pour ses frais irrépétibles de première instance que pour ceux d'appel et les dépens tant de première instance que d'appel.

La clôture a été prononcée le 15 novembre 2007.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, la COUR

Sur la demande d'annulation de l'assemblée générale du 20 avril 2005

Considérant que M. Potie soutient qu'il n'a pas été convoqué régulièrement à l'assemblée générale du 20 avril 2005, n'ayant eu connaissance de cette assemblée que par la notification de son procès-verbal ;

Qu'en vertu de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 “toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret, (...), sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception” ;

Que le syndicat produit l'accusé de réception de sa convocation sur lequel figure une signature au nom de “Maire” ;

Que M. Potie conteste la validité de cette convocation notamment parce qu'il affirme qu'elle a été réceptionnée par la concierge de l'immeuble qu'il n'avait pas mandatée à cet effet ; que le syndicat ne conteste pas le fait que cette signature soit celle de la concierge de l'immeuble et n'est invoqué aux débats aucun élément permettant d'établir que la concierge de l'immeuble était habilitée à recevoir les plis recommandés au nom de M. Potie ou que ce dernier s'est vu remettre par la concierge en temps utile cette convocation ;

Que le fait que l'absence de contrôle de cette habilitation soit uniquement imputable aux services de la Poste n'empêche pas M. Potie d'opposer au syndicat l'irrégularité de la convocation, celle-ci devant pouvoir le toucher à son domicile, soit à sa personne ou à une personne habilitée à recevoir en son nom le pli recommandé, soit par la remise d'un avis de passage l'invitant à retirer le pli recommandé à la poste ;

Que la preuve d'une convocation régulière de M. Potie à cette assemblée générale n'étant pas rapportée, l'annulation de l'assemblée générale du 20 avril 2005 pour convocation irrégulière de M. Potie ne pourra qu'être prononcée ;

Sur la demande d'annulation de l'assemblée générale du 27 juin 2005

Considérant que l'annulation de la troisième résolution de l'assemblée générale du 20 avril 2005 ayant renouvelé le mandat du syndic à compter de cette date, par son effet rétroactif, conduira à l'annulation de l'assemblée générale du 27 juin 2005, cette dernière assemblée ayant été convoqué par un syndicat sans pouvoir, le mandat antérieur résultant d'un vote de l'assemblée générale du 20 avril 2004 ayant pris fin lors de l'assemblée générale du 20 avril 2005 qui en a voté le renouvellement ;

Sur la responsabilité délictuelle du syndic

Considérant que M. Potie soutient qu'à l'occasion des assemblées du 20 avril et 27 juin 2005 le syndic a reproduit les mêmes causes d'irrégularités que celles ayant affecté l'assemblée générale du 7 juin 1999 et celle du 21 octobre 1999, ayant donné lieu à l'arrêt de la troisième chambre civile de la cour de cassation du 7 avril 2004 ;

Que si le principe même de la responsabilité du syndic pourra être retenu puisque ce dernier ne pouvait ignorer que dès lors que la première assemblée renouvelant son mandat risquait d'être annulée, la convocation d'une seconde assemblée reprenant les résolutions de la première risquait la même annulation puisque convoquée par un syndic sans pouvoir, le préjudice réellement subi par M. Potie sera évalué à la somme d'un euro, s'agissant d'un préjudice auquel ce copropriétaire contribue par son attitude procédurale ;

Que cette attitude consistant à solliciter de manière systématique et par voie de conséquence l'annulation des différentes assemblées, quelque soient les décisions prises par celles-ci, n'est plus motivée par la recherche du bon fonctionnement de la copropriété à laquelle il appartient mais par une satisfaction personnelle détachée du bien collectif ;

Sur les demandes accessoires

Considérant que l'abus de procédure de M. Potie ne peut être retenu dès lors que ses prétentions principales sont accueillies ;

Considérant que l'équité commande de ne pas faire bénéficier M. Potie des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Considérant qu'il est équitable de ne pas faire application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement sauf en ce qu'il a débouté M. Potie de sa demande en annulation de l'assemblée générale du 27 juin 2005, en dommages-intérêts et a partagé les dépens.

Statuant à nouveau,

Annule l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble 6, rue de Pontoise dans le 5ème arrondissement de Paris du 27 juin 2005.

Condamne la société par actions simplifiée Foncia Lutèce à payer à M. Potie la somme d'un euro de dommages-intérêts.

Condamne le syndicat à payer les dépens de première instance.

Y ajoutant,

Rejette les demandes en dommages-intérêts pour procédure abusive et en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Dit que Monsieur POTIE ne bénéficiera pas pour la présente procédure, tant de première instance que d'appel, des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Condamne le syndicat aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.