

Arrêt du 5 décembre 2012

no 10/20505

Syndicat des copropriétaires 3 rue de l'échelle 75001 Paris

Madame Laurence P. épouse A. et autres

M. M. et sa s'ur Mme B. sont propriétaires indivis du lot no 9 de l'état descriptif de division de l'immeuble en copropriété sis 3 rue de l'Echelle 75001 Paris, correspondant à un local commercial donné à bail à la société L. MEDOVA qui y exploite un restaurant. Détenant 504/1.000èmes des parties communes, l'indivision M. est donc majoritaire dans la copropriété.

M. B., M. C., Mme I. et les consorts P. sont également propriétaires de lots dans l'immeuble dont s'agit.

Le Cabinet Pierre M. est le syndic de l'immeuble depuis le 11 décembre 2002 et l'administrateur de biens de l'indivision M..

Dans le courant de l'année 2001, un affaissement de la voûte du passage cocher, qui forme l'entrée de l'immeuble et qui se situe pour partie au dessous du local commercial, a été constaté, dû à des infiltrations d'eau.

Par ordonnance de référé du 7 septembre 2006, M. L. M. a été désigné en qualité d'expert. Il a déposé son rapport le 20 décembre 2006.

Lors de l'assemblée générale du 18 novembre 2008, les copropriétaires ont adopté notamment les résolutions suivantes :

Résolution no 3 : «l'assemblée générale des copropriétaires donne l'autorisation au syndic le cabinet Pierre M. d'engager une procédure judiciaire au référé et au fond concernant le dégât des eaux ayant affecté la voûte de l'immeuble à l'encontre de la société AGF, du cabinet d'expertise SERI ainsi que du cabinet OGASCO.»

Résolution no 4 : «l'assemblée générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, donne l'autorisation à l'indivision M. de faire poser un siphon et une canalisation dans la loge.»

Résolution no 5 : «l'assemblée générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, donne l'autorisation à l'indivision M. par suite de la suppression de la canalisation eaux usées passant dans la voûte d'entrée de l'immeuble de poser un siphon et une canalisation dans la loge.»

Par exploit du 13 janvier 2009, M. B., M. C., Mme I. et les consorts P. ont fait assigner le syndicat des copropriétaires pour voir annuler l'assemblée générale du 18 novembre 2008 et subsidiairement les résolutions no 3, 4 et 5 de ladite assemblée générale.

Par jugement contradictoire, assorti de l'exécution provisoire, rendu le 15 septembre 2010, dont le syndicat des copropriétaires a appelé par déclaration du 20 octobre 2010, le Tribunal de grande instance de Paris 8ème chambre 3ème section :

Déclare les copropriétaires demandeurs recevables, mais mal fondés en leurs demandes d'annulation de l'assemblée générale du 18 novembre 2008 et de la résolution no 3 adoptée lors de cette assemblée,

Annule les résolutions no 4 et 5 adoptées lors de l'assemblée générale du 18 novembre 2008,

Rejette l'ensemble des demandes formées au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les intimés ont constitué avocat.

Pour un plus ample exposé des faits, des procédures, des prétentions, moyens et arguments dont elle est saisie, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

- Du syndicat des copropriétaires appelant, le 15 mars 2012,
- Des intimés, le 30 mai 2012.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 5 septembre 2012.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR

Sur la procédure

Il sera donné acte à Mme Françoise I. née P. de son intervention à la procédure en qualité de tuteur de M. Eric I., lequel est héritier de Mme Joëlle I. décédée le 18 février 2010 ;

Sur le fond

Lorsque le règlement de copropriété prévoit la désignation d'un nombre précis de scrutateurs, cette disposition doit être appliquée et son non respect entraîne la nullité de l'assemblée générale sans que le demandeur ait à justifier de l'existence d'un grief ;

En l'espèce, l'article 56 du règlement de copropriété stipule :

«Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le Syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.»

Or, il ressort du procès verbal de l'assemblée générale du 18 novembre 2008 qu'un seul scrutateur a été désigné en la personne de Mme Laurence A. ;

Le syndicat des copropriétaires ne peut pas valablement soutenir qu'en application de l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967, le bureau aurait été régulièrement formé avec un seul scrutateur et que la clause du règlement de copropriété de ce chef serait réputée non écrite alors que l'exigence de deux scrutateurs par le règlement de copropriété est licite et doit être respectée ; ce qui n'a pas été le cas lors de l'assemblée générale querellée ;

Le syndicat des copropriétaires ne peut pas non plus valablement soutenir que l'alinéa 2 de l'article 56 précité portant sur les modalités de désignation des scrutateurs étant manifestement illicite, il y aurait lieu de déclarer nul en son entier ledit article 56 par application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 alors qu'effectivement l'alinéa 2 de l'article 56 est illicite comme portant atteinte aux prérogatives de l'assemblée et sera réputé non écrit par la Cour mais qu'il n'y a pas lieu de réputer non écrits les autres alinéas de l'article 56 qui ne sont pas contraires aux dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 ;

En conséquence, par infirmation, l'assemblée générale du 18 novembre 2008 sera annulée et l'alinéa 2 de l'article 56 du règlement de copropriété sera réputé non écrit ;

Sur les autres demandes

Il n'y a pas lieu à frais irrépétibles ;

L'équité commande en l'espèce de ne pas faire application au profit des intimés des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

DONNE ACTE à Mme Françoise I. née P. de son intervention à la procédure ès qualités de tuteur de M. Eric I., héritier de Mme Joëlle I. décédée ;

INFIRME le jugement, statuant à nouveau et y ajoutant :

ANNULE l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du 3 rue de l'Echelle 75001 Paris tenue le 18 novembre 2008 ;

DÉCLARE non écrite la clause de l'alinéa 2 de l'article 56 du règlement de copropriété ainsi rédigée : «les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire» ;

DIT n'y avoir lieu à application au profit des intimés des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10

juillet 1965 ;

REJETTE les demandes autres, plus amples ou contraires ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de première instance et d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.