

Arrêt du 6 janvier 2010

no 08/05280

Monsieur Michel Besse

c/ Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 14 rue de la Providence 75013 Paris

Vu le jugement rendu le 3 février 2005 par le Tribunal de grande instance de Paris, 8ème Chambre, 2ème Section, qui :

— déboute Monsieur Michel BESSE de ses demandes visant à l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du 14 rue de la Providence à Paris, 13ème arrondissement, en date du 19 juin 2002,

— déclare le syndicat des copropriétaires recevable en sa demande reconventionnelle,

— donne acte audit syndicat de ce qu'il renonce à sa demande en paiement de charges de copropriété à l'encontre de Monsieur BESSE,

— condamne Monsieur BESSE à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de :

\* 1.000 à titre de dommages et intérêts,

\* 1.500 sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,

— ordonne l'exécution provisoire,

— condamne Monsieur BESSE aux dépens,

Vu la déclaration d'appel de Monsieur BESSE en date du 15 mars 2005,

Vu l'arrêt contradictoire de la Cour d'appel de Paris, 23ème Chambre B, rendu le 26 janvier 2006, qui :

— réforme le jugement entrepris seulement en ce qu'il a débouté Monsieur Michel BESSE de sa demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2002,

Statuant à nouveau de ce seul chef et y ajoutant,

— déclare Monsieur Michel BESSE irrecevable à solliciter l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2002,

— déboute Monsieur Michel BESSE de sa demande tendant à l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 juin 2003,

— déclare Monsieur Michel BESSE irrecevable à contester les assemblées générales ultérieures,

— condamne Monsieur Michel BESSE à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 14 rue de la Providence, Paris 13ème, la somme de 1.500 sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

— condamne Monsieur Michel BESSE aux dépens d'appel recouvrables conformément à l'article 699 du code précité.

Vu le pourvoi en cassation formé par Monsieur BESSE contre l'arrêt susvisé,

Vu l'arrêt rendu le 20 juin 2007 par la Cour de cassation, troisième Chambre civile, qui, entre autres dispositions :

— CASSE ET ANNULE dans toutes ses dispositions l'arrêt rendu le 26 janvier 2006 par la Cour d'appel de Paris : remet en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et pour être fait droit, les renvoie devant la même Cour autrement composée.

Vu la déclaration de saisine de la Cour de renvoi en date du 26 février 2008 de Monsieur BESSE,

Vu les conclusions signifiées le 25 novembre 2008 dans l'intérêt de Monsieur BESSE,

Vu les conclusions signifiées le 5 décembre 2008 pour le compte du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 14 rue de la Providence à Paris, 13ème arrondissement,

Ensemble, les pièces de la procédure,

La Cour fait référence expresse :

— au jugement entrepris et à l'arrêt cassé pour l'exposé des faits, des procédures et prétentions antérieures à la cassation,

— aux conclusions récapitulatives susvisées pour l'exposé des prétentions, moyens et arguments dont elle reste saisie dans le dernier état de la cause.

Il sera seulement précisé que les motifs de la cassation sont les suivants :

`(...)

Sur le premier moyen :

Vu l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 62 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction applicable à la cause ;

Attendu que pour déclarer la demande irrecevable, l'arrêt retient que M. Besse a assigné le syndicat des copropriétaires le 20 décembre 2002 en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2002 alors que le procès-verbal de cette assemblée générale lui avait été notifié le 18 octobre 2002 ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher la date à laquelle la lettre recommandée avec demande d'avis de réception avait fait l'objet d'une première présentation au domicile de M. Besse, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

(...)'.

CELA ETANT EXPOSE

LA COUR

Sur la recevabilité de l'action

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 19 juin 2002 a été notifié à Monsieur BESSE par courrier LRAR du 18 octobre 2002.

L'avis de réception postal révèle que Monsieur BESSE a été avisé le 22 octobre 2002.

L'assignation ayant été délivrée le 20 décembre suivant, soit avant l'expiration du délai de deux mois prévu par l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, l'action de Monsieur BESSE est recevable.

Sur la demande principale

1o) Action en nullité de l'assemblée générale du 19 juin 2002

A) Fondée sur l'expiration du mandat du syndic à la date de la convocation à ladite assemblée

Ce moyen de réformation ne fait que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile celui dont le premier juge a connu et auquel il a répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit besoin de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

Ce moyen est rejeté comme inopérant.

B) Fondée sur l'absence d'effectivité' du mandat de syndic tirée du défaut de signature dudit contrat par le président de séance de l'assemblée générale du 9 février 2001 alors que cette assemblée avait donné pouvoir à ce président — qui était Monsieur BESSE — de signer ledit contrat

Le refus par le Président de séance de signer le contrat de syndic constitue une simple obstruction à l'exécution d'une décision d'assemblée générale qui n'est pas créatrice de droit au profit de son auteur.

Le Cabinet GBMA tient son mandat de syndic de la décision d'assemblée générale qui le lui a confié et qui est définitive, faute de recours.

Le contrat s'est formé entre le syndicat des copropriétaires et ce syndic nonobstant l'attitude fautive du président de séance auquel cette décision d'assemblée exécutoire de droit était opposable.

Le syndicat pouvait passer outre à l'opposition dépourvue de portée juridique du président de séance et faire signer le contrat par Madame DOINET, scrutatrice à l'assemblée, et Madame BRISSONNET, copropriétaire. Ce mandat est 'effectif'.

Ce moyen de nullité est inopérant.

Le Cabinet GMBA avait indiscutablement qualité pour convoquer l'assemblée générale du 19 juin 2002.

C) Fondée sur le défaut de respect du délai de convocation

Il est en l'espèce établi par les mentions portées par le préposé de la Poste sur l'avis de réception de la convocation (volet 'destinataire' collé sur l'enveloppe produite par Monsieur BESSE) que ce courrier LRAR a été présenté le 29 mai 2002 au domicile de son destinataire.

Le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire constituant le point de départ du délai que font courir les notifications (ancien article 63 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction issue du décret du 4 avril 2000) étant le jeudi de l'Ascension, le délai de quinze jours avait pour point de départ, non le 30 mai 2002 qui est un jour férié, mais le jour ouvrable suivant, soit le 1er juin 2002.

Il s'ensuit que le délai de convocation, qui était à l'époque de quinze jours, a été respecté.

La Cour confirme par substitution partielle de motifs le rejet de ce moyen de nullité.

Il s'ensuit que cette assemblée ne peut pas être annulée en son entier, Monsieur BESSE pouvait seulement attaquer les décisions de cette assemblée par lui critiquées (voir ci-après).

2o) Demande d'annulation de la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes et donné au syndic quitus de sa gestion (résolution no 2)

La convocation à l'assemblée du 19 juin 2002 énumère en dernière page les pièces jointes à celle-ci. Dans cette liste figurant notamment :

- l'état des dettes et créances,
- la situation du syndicat des copropriétaires,
- l'état des dépenses.

Si la qualification de ces documents manque de rigueur juridique, ceux-ci correspondent toutefois à ceux exigés par l'article 11 du décret du 27 mars 1967 dans son ancienne rédaction applicable en la cause :

- compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé,
- état des dettes et des créances,
- la situation de trésorerie.

Ces documents ont été effectivement joints à la convocation ainsi qu'en justifie le syndicat des copropriétaires.

Certes les états des dettes et créances mentionnent que la situation est arrêtée au '01/01/2001' (sic), alors que l'exercice écoulé prenait fin le 31 décembre 2001 de sorte que la situation aurait dû être arrêtée au 01/01/2002. Mais il s'agit en l'espèce d'une simple erreur matérielle portant sur la date de l'année, confortée par la date d'édition des documents comptables (27/05/2002).

L'état des dettes et créances joint à la convocation était bien celui arrêté au 1er janvier 2002 nonobstant l'erreur de date.

Et cette erreur matérielle, aisément décelable en raison de son évidence par tout copropriétaire normalement diligent n'a empêché personne d'apprécier de manière exacte la situation comptable et financière de la copropriété.

En conséquence, il n'y a pas lieu d'annuler la résolution no 2 de l'assemblée dont s'agit.

La Cour confirme le jugement de ce chef par les motifs précités s'ajoutant à celui non contraire du premier juge édicté en page 5 de sa décision sous le titre 2).

3o) Demande d'annulation des assemblées générales ultérieures et notamment celle du 23 juin 2003

Le seul procès-verbal d'assemblée générale postérieure à celle du 19 juin 2002 qui est produit est celui du 23 juin 2003.

L'assemblée générale du 19 juin 2002 ayant reconduit la Société GBMA dans ses fonctions de syndic pour une durée de 14 mois, ledit syndic a convoqué régulièrement — en cours de mandat — l'assemblée du 23 juin 2003.

La Cour ne peut que rejeter cette demande d'annulation de ladite assemblée mal fondée sur le défaut de qualité de syndic du Cabinet GBMA.

Quant aux autres 'assemblées ultérieures', la Cour n'est pas à même d'en apprécier la validité ou la nullité puisqu'il n'est pas produit de procès-verbaux y correspondant.

4o) Demande de dommages et intérêts

Monsieur BESSE, sur qui pèse la charge de cette preuve, ne démontre pas s'être vu réclamer des charges indues ou des frais autres que les frais nécessaires de l'article 10-1 de la loi.

Il ne démontre pas davantage que le syndicat des copropriétaires, par ses agissements et ses initiatives procédurales, lui ait causé un quelconque préjudice.

Sa demande de dommages et intérêts mal fondée sera rejetée.

Sur la demande reconventionnelle

1o) Charges

Les charges réclamées en appel portent sur une période postérieure à celle soumise au premier juge, s'agissant de l'arriéré ayant couru du 1er janvier 2008 au 7 novembre 2008 inclus.

Cette prétention n'est donc pas affectée par la renonciation à la demande au paiement des charges, objet de l'acte donné au syndicat des copropriétaires par le premier juge.

S'agissant d'une demande en paiement de charges, le syndicat des copropriétaires n'a pas à justifier d'une autorisation d'agir en justice donnée à son syndic à cette fin au regard des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

La demande en paiement de la somme de 387,30 € pour la période sus-indiquée porte sur des appels de fonds et travaux et non sur des frais relevant ou non de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Il appert de l'examen des pièces régulièrement produites par le syndicat des copropriétaires, en particulier le décompte de charges du Cabinet FONCIA daté du 29 novembre 2008, que la demande

est fondée tant en son principe qu'en son quantum.

Il y sera fait droit.

## 2o) Dommages et intérêts

Il s'agit d'une prétention accessoire à la demande reconventionnelle en paiement de charges tendant à obtenir la réparation du préjudice causé par le retard de règlement desdites charges.

Cette demande n'exige pas, en raison de son caractère accessoire, l'autorisation prévue par l'article 55 du décret précité.

Tout comme la demande reconventionnelle en règlement des charges, cette prétention est recevable au regard de l'article 567 du Code de procédure civile dès lors qu'elle se rattache aux prétentions de la partie adverse par un lien suffisant.

Mais les sommes réclamées en première instance par le syndicat des copropriétaires étaient peu élevées et ont été soldées en cours de première instance, d'où la renonciation du syndicat des copropriétaires à sa demande en paiement.

De même la somme demandée par voie additionnelle en appel est de faible montant.

Les manquements du débiteur n'ont pas causé un préjudice distinct de celui compensé par les paiements opérés en cours de première instance et par la condamnation prononcée en appel.

Le préjudice financier distinct subi par le syndicat des copropriétaires du fait du défaut de règlement de la somme de 2.484,37 € au titre d'un ancien arriéré de charges a été indemnisé par le jugement du 21 mars 2002 du Tribunal d'instance de Paris 13ème arrondissement qui a alloué au demandeur la somme de 121,96 € à titre de dommages et intérêts aux motifs que :

`(...)

En s'abstenant de payer régulièrement ses charges, Monsieur BESSE crée au syndicat des copropriétaires un préjudice.

(...)'.

En conséquence, la Cour, réformant de ce chef le jugement entrepris, rejette comme mal fondée la demande de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires.

Le présent arrêt constitue un juste titre de remboursement de la condamnation au paiement de dommages et intérêts si celle-ci a été réglée au titre de l'exécution provisoire.

Sur les demandes accessoires

Monsieur BESSE qui échoue en ses prétentions essentielles supportera les entiers dépens de première instance et d'appel y compris ceux afférents à la décision cassée (article 639 du Code de procédure civile).

L'équité commande à la Cour, d'allouer au syndicat des copropriétaires, en sus des 1.500 € accordés en première instance sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, une somme de 2.500 € au titre des frais hors dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme le jugement entrepris à l'exception de ses dispositions ayant condamné Monsieur BESSE à payer au syndicat des copropriétaires du 14 rue de la Providence la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts.

Statuant à nouveau de ce seul chef :

Débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes de dommages et intérêts.

Ajoutant :

Condamne Monsieur BESSE à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité les sommes de :

1o) 387,30 € au titre de l'arriéré de charges afférent à la période ayant couru du 1er janvier 2008 au 7 novembre 2008 inclus,

2o) 2.500 € au titre des frais hors dépens d'appel.

Rejette les demandes autres plus amples ou contraires.

Condamne Monsieur BESSE aux dépens d'appel afférents à la décision cassée et à la présente procédure sur renvoi après cassation, qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.