

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème chambre, B)
Arrêt du 3 février 2010

no 08/09191

Monsieur Alexandre Moumbaris et autre

Syndicat copropriétaires de la résidence 'Le Courcelles'Par déclaration du 9 mai 2008, Monsieur Alexandre MOUMBARIS et Madame Marie-José MOUMBARIS née SMOOTHY, plus loin les époux MOUMBARIS, ont appelé d'un jugement contradictoire rendu le 19 mars 2008 par le Tribunal de grande instance de Bobigny qui :

- les déboute de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
- les condamne solidairement à payer au syndicat des copropriétaires résidence La Courcelles 52/56 boulevard Roger Salengro à Livry Gargan (Seine-Saint-Denis) les sommes de :
 - * 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
 - * 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité a constitué avoué.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, des procédures, des prétentions, moyens et arguments, la Cour fait référence expresse à la décision déferée à sa censure et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

- des époux MOUMBARIS, copropriétaires, le 5 septembre 2008,
- du syndicat des copropriétaires, le 13 novembre 2008.

CELA ETANT EXPOSE

LA COUR

Sur la demande d'annulation de la résolution no 4 de l'assemblée générale du 21 novembre 2006

Cette décision a autorisé la Société ORANGE à installer des équipements techniques de téléphonie mobile (station-relais) en terrasse de l'immeuble conformément et aux conditions du projet présenté.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, le recours à la procédure de vote prévue par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 était bien critiqué par les époux MOUMBARIS puisque ceux-ci soutenaient qu'une telle décision ne pouvait être prise qu'à l'unanimité des copropriétaires, et non à la majorité de l'article 25 de la loi.

À l'exception de ce qui précède, le premier juge a répondu aux moyens d'annulation de cette décision d'assemblée par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

Les moyens d'annulation soutenus en appel sont les mêmes qu'en première instance même si leur forme est nouvelle.

C'est par de justes motifs adoptés en appel que le premier juge a retenu que l'article 26 avant dernier alinéa de la loi exigeant l'unanimité de tous les copropriétaires était inapplicable en la cause dès lors que le contrat autorisé était un bail et non un contrat opérant cession de partie commune.

L'antépénultième alinéa du même article de loi exige également l'unanimité de tous les copropriétaires en cas de décision imposant à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

À cette fin, les époux MOUMBARIS soutiennent que l'installation projetée de l'antenne-relais en terrasse, partie commune de l'immeuble, est contraire à la mission du syndicat 'd'assurer la sécurité de ses membres tant dans les parties privatives que dans les parties communes'.

Mais ainsi que l'a retenu le premier juge par des motifs ici adoptés, les appelants ne démontrent pas, par la production aux débats de divers documents et études intéressants, que l'installation d'un tel équipement soit

nuisible à la santé des occupants de l'immeuble.

La réglementation encadrant le matériel relayant des ondes est très contraignante pour assurer, dans le respect du principe de précaution, la protection de la santé des occupants des immeubles porteurs d'antennes-relais et des riverains.

Et le bail fait obligation à l'opérateur de s'assurer que le fonctionnement de ces équipements techniques soit toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

De plus, le contrat stipule qu'en cas d'évolution de la réglementation et d'impossibilité pour le preneur de s'y conformer dans les délais légaux, celui-ci suspendra les émissions des équipements techniques concernés jusqu'à leur mise en conformité.

Il s'ensuit que le vote pouvait être soumis à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette majorité n'ayant pas été atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires (4.800 sur 10.000), il pouvait être procédé immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24, conformément à l'article 25-1.

Cette majorité ayant été atteinte (4.800 sur 5.935), la décision de l'assemblée est valable.

La Cour confirme de ce chef.

Sur la demande de nullité du procès-verbal

Le procès-verbal rectifié a été notifié par courrier LRAR no RA 6633 9095 8 FR distribué le 30 novembre 2006 qui n'est pas le jour de son envoi mais celui de sa présentation aux destinataires, la signature portée sur l'accusé de réception faisant foi.

Et il n'est nullement démontré par les destinataires du courrier LRAR que le procès-verbal contenu dans la lettre correspondante était l'exemplaire non rectifié.

La rectification est établie, elle répare les omissions purement matérielles qui entachaient l'exemplaire notifié aux copropriétaires. Celui-ci n'était pas signé alors que l'exemplaire rempli à la main au cours de l'assemblée régulièrement produit aux débats portait bien les signatures requises (pièce no 2 de la communication du syndicat des copropriétaires).

En tout état de cause, la communication de la pièce précitée prive de consistance le moyen de nullité du procès-verbal.

La Cour confirme.

Sur les autres demandes

1o) Les époux MOUMBARIS ont exercé l'action en contestation d'assemblée générale, non dans un but malicieux, mais parce qu'ils craignaient que l'installation de l'antenne-relais exposât les copropriétaires à des risques sanitaires.

C'est à tort que le premier juge les a condamnés à des dommages et intérêts pour procédure abusive, et ce en s'appuyant sur des éléments étrangers (dettes de charges) au caractère spécifique de cette affaire.

La Cour, réformant de ce chef, rejette la demande de dommages et intérêts mal fondée du syndicat des copropriétaires.

2o) La Cour confirme les dispositions du jugement concernant les dépens et frais non compris dans ceux-ci.

Parties perdantes, les époux MOUMBARIS supporteront les entiers dépens d'appel et régleront à la partie gagnante 1.500 € au titre des frais hors dépens exposés devant la Cour.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme le jugement entrepris, à l'exception de ses dispositions sur la demande de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires.

Statuant à nouveau de ce seul chef :

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts.

Ajoutant :

Condamne in solidum les époux MOUMBARIS à payer au syndicat des copropriétaires résidence Le Courcelles du 52/56 boulevard Salengro la somme de 1.500 € au titre des frais hors dépens d'appel.

Rejette les demandes autres plus amples ou contraires.

Condamne in solidum les époux MOUMBARIS aux dépens d'appel qui pourront être recouverts conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.