

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE,

(4e chambre A)

Arrêt du 6 avril 2012

11/04683

Monsieur Félix Robert S.

Syndicat des copropriétaires Ensemble Immobilier Parc Lautin et autre

Faits et procédure

Monsieur S., qui est copropriétaire de 4 lots dans l'immeuble PARC LAUTIN situé à Cannes, conteste la validité de l'assemblée générale des copropriétaires qui a été convoquée pour le 3 juin 2009 dans une salle de réunion située au deuxième étage d'un immeuble de Cros de Cagnes. Il expose que par un courrier du 12 mai 2009, il a demandé au syndic de prendre toutes dispositions lui permettant d'assister à cette assemblée en faisant valoir que son handicap ne lui permettait pas d'accéder au lieu de réunion, mais que l'assemblée générale s'est finalement tenue au lieu fixé par la convocation.

Monsieur S. a alors fait assigner le syndicat des copropriétaires et son syndic, sur le fondement de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 et de la loi du 11 février 2005, demandant que soit prononcée la nullité de l'assemblée générale du 3 juin 2009 et sollicitant la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts.

Par jugement du 15 février 2011, le tribunal de grande instance de Grasse a statué ainsi qu'il suit :

- ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 15 décembre 2010,
- déclare recevables les pièces signifiées postérieurement à cette date,
- fixe la nouvelle clôture au 18 janvier 2011, jour de l'audience, avant les débats,
- déboute Monsieur S. de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 3 juin 2009,
- déboute Monsieur S. de sa demande en dommages intérêts,
- déboute le syndicat des copropriétaires PARC LAUTIN de sa demande de dommages et intérêts,
- déboute le Cabinet S. Syndic de sa demande en dommages et intérêts,
- dit n'y avoir lieu à l'application d'article 700 du code de procédure civile,
- laisse les dépens de l'instance à la charge de Monsieur S.,
- dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire.

Par déclaration du 15 mars 2011, Monsieur S. a relevé appel de cette décision.

Par conclusions déposées le 14 juin 2011, Monsieur S. demande à la Cour de :

- vu la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967,
- vu la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen,
- vu la constitution du 4 octobre 1958,
- vu l'article L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation,
- vu la loi du 11 février 2005,
- vu les articles 1382 et 1383 et suivants du Code civil,

- réformer le jugement en toutes ses dispositions,
- constater l'atteinte au droit fondamental de Monsieur S. de participer à l'assemblée générale du 3 juin 2009 et le non respect de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965,
- prononcer, en conséquence, la nullité de l'assemblée générale du 3 juin 2009 et de l'ensemble de ses résolutions,
- condamner, en tout état de cause, le syndicat des copropriétaires et la Société S. Syndic à titre personnel à lui payer solidairement la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral,
- condamner le syndicat des copropriétaires et la Société S. Syndic à titre personnel solidairement à lui payer la somme de 3.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à supporter les entiers dépens dont distraction au profit de la S.C.P. Touboul de Saint Ferréol, avoués.

Par conclusions déposées le 7 juillet 2011, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARC LAUTIN et la Société S. Syndic demandent à la cour de :

vu l'article 9 du décret du 17 mars 1967, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965,

vu l'article 1382 du Code civil, au constat que le lieu dans lequel s'est déroulée l'assemblée générale du 3 juin 2009 n'a pas été de nature à porter atteinte au droit fondamental de Monsieur S. de participer ou de se faire représenter à l'assemblée,

en conséquence,

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de l'assemblée générale du 3 juin 2009,

au constat que les pouvoirs de représentation ont été utilisés conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965,

en conséquence,

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté Monsieur S. de sa demande d'annulation, subsidiairement, vu l'assemblée générale du 30 mars 2010,
- constater que les résolutions adoptées le 3 juin 2009 ont été à nouveau votées et déclarer Monsieur S. irrecevable en ses demandes, fins et conclusions,

au constat que Monsieur S. ne rapporte pas la preuve de la triple démonstration d'une faute imputable au syndicat des copropriétaires et à la Société S. Syndic, d'un préjudice et d'un lien de causalité,

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande en dommages et intérêts, statuant à nouveau, et réformant le jugement
- condamner Monsieur S. à payer au syndicat des copropriétaires et à la Société S. Syndic la somme de 2.500 € chacun à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et celle de 2.500 € chacun par application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à supporter les entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la S.C.P. Blanc Cherfils, avoués.

L'ordonnance de clôture a été prise le 28 février 2012.

## MOTIFS

Sur la recevabilité de l'appel

La recevabilité de l'appel n'est pas contestée ; rien au dossier ne conduit la Cour à le faire d'office. L'appel sera donc déclaré recevable.

Sur le fond

Monsieur S. fonde sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 3 juin 2009 sur deux moyens : le premier tiré du lieu de réunion de l'assemblée générale, et le second tiré de la violation de l'article 22 al 3 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur le moyen tiré du lieu de réunion de l'assemblée générale

L'assemblée générale du 3 juin 2009 s'est tenue à Cagnes sur Mer, c'est-à-dire, dans la commune du lieu de situation de l'immeuble.

Les dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1965 ont été respectées et aucune autre violation d'une disposition particulière du règlement de copropriété n'est invoquée.

La seule circonstance que la réunion se soit tenue au deuxième étage de l'église Notre Dame de la mer, ce qui en rendait l'accès incontestablement difficile pour Monsieur S., n'est pas de nature à invalider l'assemblée, étant considéré :

- que Monsieur S., qui dispose, certes, du droit à participer à l'assemblée générale des copropriétaires, peut l'exercer, soit lui-même, soit en se faisant représenter et en donnant des consignes de vote, et qu'il avait donc cette possibilité qu'il a choisi de ne pas utiliser,

- et que si les textes invoqués par l'appelant sur la rupture d'égalité sont inopérants en ce qui concerne la demande de nullité de l'assemblée, ils peuvent, en revanche, fonder une demande en dommages et intérêts.

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 22 alinéa trois de la loi du 10 juillet 1965

Les dispositions de cet article prévoient que chaque copropriétaire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, mais que ce nombre de trois délégations par copropriétaire peut être dépassé si la réunion des tantièmes du copropriétaire mandataire et de ceux de ses mandants ne dépasse pas 5 % des voix du syndicat des copropriétaires.

En l'espèce, aucun des copropriétaires cités par Monsieur S. au titre des dépassements du quorum de 5 % (Cavasino, Hussenet, Le Strat Walter, V., Pellerins) ne détenait plus de trois mandats. Par ailleurs, le cas des époux C. G., copropriétaires indivis d'un lot, qui détenaient chacun 3 mandats, ne caractérise pas non plus la violation de cet article.

La circonstance que l'assemblée générale suivante, qui s'est tenue le 30 mars 2010, a voté, à nouveau, l'ensemble des résolutions de l'assemblée générale du 3 juin 2009 ne peut, enfin, être utilement invoquée dès lors que cette assemblée générale est, à ce jour, soumise à la censure du tribunal.

Sur la demande en dommages et intérêts de Monsieur S.

La situation dont Monsieur S. a souffert constitue une rupture d'égalité qui lui est préjudiciable au moins moralement, et ce, même s'il lui était loisible de se faire représenter, étant d'une part, retenu qu'il a été privé d'une participation directe aux débats de l'assemblée générale, et étant, d'autre part, considéré qu'il n'a cependant fait valoir aucune critique de fond des résolutions qui y ont été prises, ses seuls griefs étant, en effet, relatifs aux conditions de tenue de ladite assemblée.

La Société S. Syndic, qui était déjà syndic de cette copropriété en 1994 et qui connaissait sa situation de handicap, a commis une faute, à l'origine de ce préjudice, en ne veillant pas à ce que l'organisation de cette assemblée se fasse dans des conditions de temps qui lui permettent de trouver une salle accessible :

- dès lors qu'elle avait été en mesure de le faire lors des précédentes assemblées,
- et qu'elle ne démontre nullement en quoi, pour celle-ci, les conditions de son organisation ont été différentes et l'en ont empêchée ainsi qu'elle l'invoque.

L'ensemble de ces éléments justifie sa condamnation, à l'exclusion du syndicat des copropriétaires qui ne peut, en revanche, se voir reprocher aucune faute de ce chef, à verser à Monsieur S. la

somme de 500 € à titre de dommages et intérêts.

En raison de sa succombance, le syndic supportera les dépens de la procédure de première instance et d'appel, et versera, en équité, à Monsieur S. la somme de 1.200 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Sa succombance prive de fondement sa demande en dommage et intérêts pour procédure abusive.

L'équité ne commande pas une application plus ample des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

En l'absence de préjudice démontré, le syndicat des copropriétaires sera également débouté de sa demande en dommages et intérêts.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Reçoit l'appel,

Réforme le jugement en ses dispositions relatives à la demande en dommages et intérêts de Monsieur S., ainsi qu'aux dépens et statuant à nouveau :

Condamne la Société S. Syndic à verser à Monsieur S. la somme de 500 € à titre de dommages et intérêts,

Condamne la Société S. Syndic aux dépens,

Le confirme pour le surplus de ses dispositions,

Y ajoutant :

Condamne la Société S. Syndic à verser à Monsieur S. la somme de 1.200 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Rejette les demandes plus amples des parties,

Condamne la Société SIGMA Syndic aux dépens de la procédure d'appel et en ordonne la distraction conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.