

COUR D'APPEL D'ORLÉANS

GROSSES + EXPÉDITIONS

Me Estelle GARNIER

SCP LAVAL LUEGER

23/01/2012

ARRÊT du : 23 JANVIER 2012

N° RG : 10/03575

DÉCISION DE PREMIÈRE INSTANCE : Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOURS en date du 09 Novembre 2010

APPELANTS : Madame Micheline B. veuve C. agissant tant en son nom personnel qu'en qualité de conjoint survivant

Monsieur Thomas C.

Monsieur Mathieu C. représentés par Me Estelle GARNIER, avoué à la Cour ayant pour avocat la SELARL RENARD - PIERNE, du barreau de TOURS

D'UNE PART

INTIMÉ :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIE agissant en la personne de son Syndic la SA CCG IMMOBILIER dont le siège sociale est 19 rue, de la Dolve 37000 TOURS 16 rue Gohier 37000 TOURS

représentée par la SCP LAVAL LUEGER, avoués à la Cour ayant pour avocat la SCP COTTEREAU, MEUNIER, BARDON, du barreau de TOURS

D'AUTRE PART

DÉCLARATION D'APPEL EN DATE DU 02 Décembre 2010

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU 27 octobre 2011

Lors des débats, à l'audience publique du 21 NOVEMBRE 2011, Monsieur Bernard BUREAU, Président, et Madame Marie Brigitte NOLLET, Conseiller, ont entendu les avocats des parties, avec leur accord, par application des articles 786 et 910 alinéa 1 du Code de Procédure Civile.

Lors du délibéré :

Monsieur Bernard BUREAU, Président de Chambre, Rapporteur, qui en a rendu compte à la collégialité,

Madame Marie Brigitte NOLLET, Conseiller,

Madame Elisabeth HOURS, Conseiller.

Greffier :

Madame Anne Chantal PELLÉ, Greffier lors des débats .

ARRÊT :

Prononcé publiquement le 23 JANVIER 2012 par mise à la disposition des parties au Greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

Micheline B., veuve C., Thomas et Mathieu C. (ci après les consorts C.), propriétaires de lots dans la copropriété horizontale 16 rue Gohier à TOURS, ont relevé appel d'un jugement du tribunal de grande instance de Tours, du 09 novembre 2010, qui a fait droit à leur demande d'annulation de la

résolution n° 19 de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 avril 2007 mais a rejeté leur demande d'annulation des résolutions n° 3, 4, 5, 6, 10, 17, 18 et leur demande tendant à leur voir déclarer inopposables les résolutions n° 11, 14 et 15 ;

Vu les conclusions des consorts C., du 22 septembre 2011, auxquelles la Cour se réfère pour plus ample exposé des moyens et demandes, et dans lesquelles ils exposent que le jugement doit être confirmé sur l'annulation de la 19^{ème} résolution mais infirmé en ce qu'il refuse de faire droit à leur demande d'annulation ou d'inopposabilité des autres résolutions alors que ces décisions ont été prises soit à une mauvaise majorité, soit par un abus de majorité ou qu'elles concernent des travaux somptuaires ; ils font valoir que les résolutions n°3, 4, 5, 6 portent sur l'approbation des comptes et le quitus au syndic pour les années 2005 et 2006 et qu'elles doivent donc être annulées en conséquence de l'annulation de la résolution n° 19 consécutive à une erreur dans le décompte des travaux ; ils ajoutent que la résolution n° 10 relative à la pose d'un revêtement de pierre de type marbrier dans l'allée commune à la place de l'enrobé constitue une amélioration et aurait dû être votée à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et non celle de l'article 24 et qu'il en va de même pour la résolution n° 17 relative au prêt contracté pour financer ces travaux ; ils considèrent qu'il importe peu que, finalement, ces résolutions aient été adoptées par un vote acquis à une majorité supérieure à celle requise dès l'instant où la convocation n'indiquait pas la bonne majorité exigible ; enfin, ils considèrent que les travaux votés sont des travaux somptuaires injustifiés dans une copropriété modeste de standing moyen et qu'ils ne correspondent à aucune nécessité puisque le portillon a été changé il y a cinq ans seulement, que l'enrobé de l'allée était récent et que l'installation vidéo n'est pas justifiée par une quelconque nécessité sécuritaire ; ils estiment que ces travaux ont été votés par un abus de majorité manifeste et dans le seul but de les asphyxier financièrement et, dans ces conditions, il doit être jugé que les résolutions votant lesdits travaux doivent être annulées ou, pour le moins, leur être déclarées inopposables ;

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires du 16 allée Gohier à TOURS, du 30 juin 2011, auxquelles la Cour se réfère pour plus ample exposé des moyens et demandes, et dans lesquelles il expose qu'il ne conteste pas l'annulation de la 19^{ème} résolution en raison de l'erreur commise par le syndic dans les comptes et demande la confirmation pure et simple du jugement ; en effet, les autres contestations des consorts C. sont totalement non fondées et ils n'expliquent pas en quoi les résolutions 3, 4, 5 et 6 seraient affectées d'une anomalie ; il ajoute qu'il n'était pas possible de refaire l'enrobé de l'allée car il se serait posé un problème de hauteur de chaussée et d'écoulement des eaux pluviales et de tels travaux ne constituent donc nullement des améliorations relevant d'une majorité de l'article 26 qui, de toutes façons, a été obtenue ; que, dans ces conditions, les résolutions n°10 et 17 n'encourent aucune critique ; qu'enfin, les travaux votés dans les autres résolutions ne sont pas somptuaires puisque le portillon posé en 2002 ne pouvait être équipé d'un moteur électrique ; que l'enrobé était à refaire et que l'installation de surveillance vidéo est justifiée par des actes de vandalisme passés et le souci légitime des copropriétaires de se protéger des intrus ; il n'y a donc ni travaux somptuaires, ni abus de majorité ;

SUR QUOI, LA COUR :

Attendu que l'annulation de la 19^{ème} résolution n'est pas contestée par quiconque ; que le jugement sera donc confirmé ;

1°) SUR LES DEMANDES RELATIVES AUX RÉOLUTIONS N° 3, 4, 5, et 6 :

Attendu que ces résolutions portent sur :

- n°3 : approbation des comptes pour la période 01/01/2005 au 31/12/2005 ;
- n°4 quitus au syndic pour ce même exercice ;
- n° 5 : approbation des comptes pour la période 01/01/2006 au 31/12/2006 ;

- n°4 quitus au syndic pour ce même exercice ;

Attendu que l'annulation non contestée de la résolution n° 19 pour une erreur d'addition dans les factures n'implique nullement la résolution en conséquence des quatre résolutions précitées dès l'instant où les consorts C. ne démontrent pas que les factures dont la somme est erronée portent sur les exercices dont s'agit ;

Attendu, en effet, qu'il s'agit là d'approbation des comptes et de quitus qui ne remettent pas forcément en cause les appels de charge auxquels le syndic a procédé puisque les consorts C. ne démontrent pas que ces appels ont eu pour objet de financer les sommes contestées dans le cadre de la 19 ème résolution ; que, faute d'apporter une telle preuve et à défaut de justifier de griefs précis sur les comptes des deux exercices concernés, les consorts C. ont été, à bon droit, déboutés de leurs demandes ;

2°) SUR LES DEMANDES RELATIVES AUX RÉOLUTIONS N° 10 et 17 :

Attendu qu'il convient de noter, tout d'abord, que les consorts C. ne formulent plus aucune demande d'annulation de la résolution n° 18 ; que le jugement n'est donc pas frappé d'appel sur ce point et sera confirmé ;

Attendu que la résolution n° 10 concerne le vote de la réfection en pierre naturelle de type marbrière et la réalisation d'un caniveau central en tôle sur toute la longueur de l'impasse carrossable pour une dépense de 20.000 € TTC tandis que la résolution 17 concerne la souscription d'un emprunt pour couvrir les dépenses des travaux ; que la convocation indique que le vote sera acquis pour la première à la majorité de l'article 24 et, pour la seconde à celle de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que les consorts C. estiment que la décision aurait dû être prise à la majorité de l'article 26 s'agissant de travaux d'amélioration et de leur financement ;

Attendu que le tableau de présence révèle que quatre copropriétaires représentant ensemble 1.000/1.000 èmes de la copropriété sont présents ; que ces deux résolutions ont finalement été votées à la majorité de 755 voix pour et 245 voix contre (les consorts C.) ;

Attendu que l'issue du vote rend vain toute discussion sur la majorité à atteindre pour l'adoption de ces deux résolutions dans la mesure où, en tenant pour bien fondée, sans autre forme d'examen et pour les besoins du raisonnement, la thèse des consorts C., force est de constater que la majorité renforcée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 n'est que de 666 voix et que les décisions votées ont remporté un nombre de suffrages supérieur ;

Attendu que les consorts C. ne peuvent maintenir leur contestation en rétorquant que les majorités indiquées sur la convocation étaient fausses puisque si aucune disposition légale n'interdit effectivement de mentionner sur la convocation au regard de chaque question à l'ordre du jour la majorité applicable pour chaque résolution soumise au vote (cf réponses ministérielles J. O.A. N. 11/12/1995 page 5260) aucun texte ne prescrit, non plus, de l'indiquer (cf Cass. 3 ème civ. 02.07.2002 jurisdata 20026015228) de sorte qu'une éventuelle erreur dans cette mention facultative n'est pas de nature à vicier un vote acquis à la majorité légale ;

Attendu que les consorts C. invoquent alors un abus de majorité des trois autres copropriétaires ligüés contre eux pour les asphyxier financièrement ;

Mais attendu que l'abus de majorité ne saurait provenir exclusivement du fait que les votes de cette copropriété sont le plus souvent acquis à la majorité des 755 èmes au motif que les consorts C. votent quasiment toujours contre toute résolution proposée ; que la règle de fonctionnement d'une copropriété repose en effet sur des critères de majorité et le seul fait que les consorts C. soient systématiquement en désaccord avec les autres copropriétaires ne suffit pas à démontrer l'abus de droit qu'ils invoquent ;

Attendu que l'abus de majorité se définit comme une décision contraire à la défense légitime de l'intérêt collectif de la copropriété ;

Or attendu que les consorts C. ne démontrent nullement que le revêtement de l'impasse commune ne devait pas être refait, ni que la technique utilisée soit plus onéreuse que le revêtement asphalté envisagé étant précisé que des contraintes techniques (notamment le caniveau central et les portails d'accès aux propriétés de même que le sens d'écoulement des eaux pluviales) peuvent justifier un tel choix ; que, dès lors, ces travaux n'apparaissent nullement contraire à l'intérêt collectif de la copropriété et l'abus de majorité n'étant pas démontré, les consorts C. ont été déboutés à juste raison de leur demande de nullité des résolutions dont s'agit ;

3°) SUR L'OPPOSABILITÉ DE TRAVAUX VOTÉS DANS LES RÉOLUTIONS N° 10, 11, 14, ET 15 :

Attendu que les consorts C. demandent qu'en application de l'article 34 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux somptuaires ainsi votés leur soient déclarés inopposables ;

Attendu qu'outre la réfection de l'impasse par la résolution n°10 déjà citée, les travaux concernés sont la pose de cinq détecteurs de présence et de quatre points lumineux dans l'impasse (n°11), le remplacement du portail existant par un portail en aluminium à fermeture automatique par télécommande (n°14), la pose d'un système de vidéo surveillance (n°15) ;

Or attendu que les dispositions de l'article 34 ne visent que les travaux d'amélioration de l'article 30 ; que la réfection du revêtement de la chaussée existante, l'éclairage de l'impasse (ou son automatisation s'il existait déjà) et le remplacement du portail manuel par un portail manoeuvré par télécommande ne peuvent être considérés comme des travaux d'amélioration puisqu'ils consistent dans le remplacement, par des équipements plus modernes, d'ouvrages déjà existants ; qu'il ne s'agit, en tout cas, nullement de travaux somptuaires puisqu'il s'agit d'équipements tout à fait banals que l'on rencontre dans la plupart des copropriétés où l'on peut accéder en voiture ;

Attendu que la question peut se poser de façon plus aiguë pour le système de vidéo surveillance mais il ne peut être reproché aux copropriétaires de vouloir se protéger et protéger leurs biens alors que la situation des immeubles en impasse les rend vulnérables aux intrusions ; qu'en l'espèce, le système posé est d'un coût minime de 5.634 € et, pour ces travaux là comme pour les autres, les consorts C. ne démontrent nullement qu'ils seraient non appropriés eu égard aux caractéristiques et à la destination de la copropriété ou bien hors de proportion avec ses ressources même si un emprunt est nécessaire pour financer notamment le revêtement de l'impasse ; que, dès lors, leur demande tendant à voir leur être déclarés inopposables les travaux votés par les résolutions litigieuses sera rejetée ; que le jugement sera donc intégralement confirmé ;

Attendu qu'il apparaît inéquitable de laisser supporter au syndicat des copropriétaires la charge de la totalité des frais irrépétibles qu'il a dû engager ; qu'il lui sera accordé une indemnité de 2.000 € à ce titre ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort :

VU les articles 24, 25, 26, 30, 34, 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

DÉBOUTE les consorts C. de leurs autres demandes non contraires ;

CONDAMNE les consorts C. à payer au syndicat des copropriétaires du 16 allée GOHIER à TOURS une somme de deux mille euros (2.000 €) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE les consorts C. aux dépens d'appel ;

ACCORDE, pour les dépens d'appel, à la S. C.P. LAVAL LUEGER, Avoué, le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Arrêt signé par Monsieur Bernard BUREAU, président et Madame Anne Chantal PELLÉ, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT.

Composition de la juridiction : SELARL RENARD, Estelle GARNIER, SCP COTTEREAU ,
Meunier , BARDON

Décision attaquée : TGI Tours, Orléans 2010-11-09