

COUR D'APPEL DE L'ORLÉANS

Arrêt du 12 mars 2012

n° 11/00768

Monsieur Richard V. et autres

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Beaujardin

Les consorts V., propriétaires indivis de lots dans la Résidence BEAUJARDIN IV à TOURS placée sous le régime de la copropriété, ont relevé appel d'un jugement du tribunal de grande instance de Tours, du 9 décembre 2010, qui a rejeté leur demande d'annulation des résolutions n° 4, 5 et 6 de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2009 et les a condamnés à payer au syndicat des copropriétaires 1.500 € d'indemnité de procédure ;

Vu les conclusions des consorts V., du 21 novembre 2011, auxquelles la Cour se réfère pour plus ample exposé des moyens et demandes, et dans lesquelles ils exposent que le jugement doit être infirmé en ce qu'il refuse de faire droit à leur demande d'annulation de la résolution n° 4 qui a vu l'élection de neuf membres au Conseil syndical alors que l'article 28 du règlement de copropriété fixe le nombre des membres à cinq seulement ; ils ajoutent que la résolution n° 5 est aussi à annuler car le syndic URBANIA avait été désigné par l'assemblée générale des copropriétaires du 15 février 2007 jusqu'au 31 décembre 2009 tandis que l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2009 désigne le même syndic pour la période allant du 18 juin 2009 au 31 décembre 2010 de sorte qu'il existe deux désignations pour la période allant du 18 juin 2009 au 31 décembre 2009 ce qui pose des difficultés, notamment, en matière de rétribution du syndic ; enfin, ils considèrent que la 6ème résolution qui autorise le syndic URBANIA à ne pas ouvrir de compte séparé doit être annulée en conséquence de la nullité de la résolution n° 5 ;

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires de la résidence BEAUJARDIN IV à TOURS, du 7 décembre 2011, auxquelles la Cour se réfère pour plus ample exposé des moyens et demandes, et dans lesquelles il conclut à la confirmation du jugement entrepris en relevant que si le règlement de copropriété prévoit effectivement un conseil syndical composé de cinq membres, il s'agit là d'un nombre minimal qui n'empêche pas l'assemblée générale des copropriétaires de désigner plus de membres s'il y a des volontaires ; il se réfère d'ailleurs à l'article 22 du décret du 17 mars 1967 pour considérer la chose possible en relevant même que ce texte ne vise que la majorité de l'article 24 alors que le vote a été acquis à la majorité renforcée de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ; il ajoute que cette résolution ne fait aucun grief aux consorts V. ; il rappelle que l'assemblée générale des copropriétaires du 15 février 2007 désignait la société URBANIA comme syndic jusqu'au 31 décembre 2009 au plus tard de sorte que rien n'empêchait l'assemblée de désigner ce même syndic à compter du 18 juin 2009 ; il considère donc qu'il n'y a pas chevauchement des mandats et encore moins perception d'une double rémunération puisque les contrats de syndic sont très clairs et que les consorts V. ne démontrent nullement une telle double rémunération ; enfin, rien ne motive l'annulation de la résolution n° 6 ;

SUR QUOI, LA COUR

1°) SUR LA RÉOLUTION N° 4

Attendu qu'il est constant que l'article 28 du règlement de copropriété stipule : «le conseil syndical est formé de cinq membres» ;

Attendu que, pour justifier l'élection de neuf membres lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2009, le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'il s'agit là d'un chiffre minimal qui n'interdit pas la désignation d'un plus grand nombre et se réfère aux dispositions de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 pour considérer que l'assemblée générale des copropriétaires pouvait s'affranchir du règlement de copropriété sur ce point par un vote acquis à une majorité

d'ailleurs plus grande que celle prévue par ce texte ;

Mais attendu que l'article 22 du décret du 17 mars 1967 impose au contraire la prévalence du règlement de copropriété sur le vote de l'assemblée générale des copropriétaires puisqu'il édicte : «A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965» ;

Or attendu qu'en l'espèce, le règlement de copropriété prévoyait un conseil syndical composé de cinq membres seulement ; que ces dispositions, qui font la loi des copropriétaires jusqu'à une éventuelle modification, doivent s'appliquer et l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait y déroger ; que le vote, même acquis à la majorité de l'article 25, ne saurait être analysé comme une modification de fait du règlement de copropriété puisque la question n'était pas, comme telle, inscrite à l'ordre du jour et que le vote, en pareil cas, aurait dû être acquis à la majorité de l'article 26 «b» de la loi du 10 juillet 1965 ;

Et attendu que le nombre des membres du conseil syndical fixé par le règlement de copropriété ne peut être modifié par l'assemblée générale qui les désigne (cf notamment Cass. Civ 3ème 21 juin 2006 pourvoi n° 05-15.752) ; que cette jurisprudence, même si elle concerne une assemblée générale antérieure au décret du 27 mai 2004 réformant l'article 22 précité, reste, en effet, toujours actuelle dans la mesure où, dans le respect des principes généraux régissant la copropriété, il appartient à l'assemblée générale de respecter les termes du règlement de copropriété en vigueur ; que la résolution n° 4 de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2009 sera donc annulée ;

2°) SUR LES RÉSOLUTIONS N° 5 ET 6

Attendu que l'assemblée générale des copropriétaires du 15 février 2007 avait désigné le cabinet URBANIA comme syndic jusqu'au 31 décembre 2009 «au plus tard» ; que cette disposition n'empêchait donc nullement l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2009 de désigner la même société à compter de ce même jour dans la mesure où le nouveau vote se substituait à l'ancien et rendait ce dernier caduc ; qu'il n'y a donc eu aucun chevauchement des mandats et, pour les honoraires, il a été valablement décidé que le tarif découlant du vote de l'assemblée générale du 18 juin 2009 s'appliquerait à compter du 1er juillet 2009 ; que la résolution n° 5 n'encourt aucune critique et ne sera donc pas annulée ;

Attendu que la contestation de la résolution n° 6 ne porte nullement sur la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé mais uniquement sur le fait que c'est à la société URBANIA, dont la désignation était contestée, que cette autorisation est donnée ; qu'en conséquence du rejet de la demande d'annulation de la résolution n° 5, la demande d'annulation de la résolution n° 6 a été rejetée, elle aussi, à bon droit par le Tribunal ; que la décision de ce dernier sera donc confirmée sur ces deux points puisque le moyen ultime des consorts V., consistant à contester le procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2009 sur l'indication des présents et des votants, est battu en brèche par la communication de la feuille de présence qui démontre la parfaite régularité du procès verbal ;

Attendu qu'en raison de l'infirmité partielle du jugement sur le fond, le jugement sera aussi réformé quand il condamne les consorts V. à payer 1.500 € d'indemnité de procédure au syndicat des copropriétaires et à supporter les entiers dépens ;

Attendu qu'il n'y a, compte tenu des circonstances de l'espèce, aucune iniquité à laisser supporter aux parties la charge des frais irrépétibles qu'elles ont engagés ; qu'elles seront donc déboutées de leurs demandes d'indemnité de procédure tant de première instance que d'appel ; que les dépens seront partagés par moitié étant précisé que les consorts V., qui supportent à eux seul la moitié de ces frais, seront dispensés de toute participation sur la moitié restant à la charge de la copropriété ;

PAR CES MOTIFS

STATUANT publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort :

VU les articles 10-1 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

VU l'article 22 du décret du 17 mars 1967 ;

INFIRME le jugement entrepris en ce qu'il a refusé l'annulation de la quatrième résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2009 et condamné les consorts V. à payer 1.500 € d'indemnité de procédure au syndicat des copropriétaires et à supporter les entiers dépens ;

STATUANT À NOUVEAU sur les points réformés :

ANNULE la résolution n° 4 de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2009 ;

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de sa demande d'indemnité de procédure ;

CONFIRME le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

DÉBOUTE les parties de leurs autres demandes non contraires ;

DIT que chacune des parties conservera la charge des frais exposés en première instance et en appel et que les consorts V. seront dispensés de toute participation sur la partie des frais restant à la charge de la copropriété.