

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème Chambre - Section B)

Arrêt du 22 février 2007

no 06/09451

Synd, des copr, du 31, rue Doudeauville à Paris

Dridi et a. Vu le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 6 avril 2006 qui a statué ainsi qu'il suit :

- dit recevable l'action d'Aziza DRIDI, Maria LERMAN, Marc ROSENBLAT et de la SCI FONTCOUVERTE,

- annule assemblée générale du 19 juin 2003,

- sursoit à statuer sur les autres demandes jusqu'à l'arrêt de la cour d'appel qui aura à se prononcer sur l'appel interjeté à l'encontre de l'ordonnance du 27 octobre 2005,

- ordonne le retrait de l'affaire du rôle de la chambre,

- réserve les frais irrépétibles et les dépens.

Vu l'appel du syndicat des copropriétaires en date du 24 mai 2006;

Vu ses dernières conclusions du 11 janvier 2007 aux termes desquelles il demande à la Cour de :

- dire irrecevables et en tout cas, infondées les prétentions des demandeurs,

- les débouter de l'intégralité de leurs demandes,

Reconventionnellement, condamner :

- la SCI de FONTCOUVERTE à porter et payer au syndicat concluant:

* 18.115,98 € au titre des charges dues pour les lots 201, 307, 324, 409, 403, 501, 325 et 524,

* 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

* 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,

- Madame LERMAN à porter et payer au syndicat concluant :

* 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

* 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,

- Madame DRIDI à porter et payer au syndicat concluant :

* 13.303,67 € au titre des charges dues pour les lots 311 et 333,

* 10.000 € à titre de dommages et Intérêts pour procédure abusive,

* 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,

- Monsieur ROSENBLAT à porter et payer au syndicat concluant :

* 16,754,01 € au titre des charges dues pour les lots 206 et 318,

* 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

* 2,000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,

- dire que les condamnations au titre des charges de copropriété porteront intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 26 janvier 2004.

Vu les dernières conclusions des consorts DRIDI et autres en date du 9 janvier 2007 demandant à la Cour de:

- rejeter les demandes de l'appelant,

- dire la demande en paiement du syndicat irrecevable et subsidiairement, non fondée,

- confirmer la décision dont appel,

- subsidiairement, si le jugement n'était pas confirmé, dire que les résolutions de l'assemblée du 19 juin 2003 donnant quitus au syndic, renouvelant son mandat, visant les travaux de courettes seront annulées,

- en tout état de cause, condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 7.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile, la somme de 10.000 € pour appel abusif.

La Cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR :

Considérant, tout d'abord, que les consorts DRIDI et autres s'opposent à toute évocation, ne voulant pas être privés du double degré de juridiction qu'une telle demande est légitime et qu'il convient d'y faire droit ;

Que la Cour n'est, par conséquent, saisie que de la régularité de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2003 ;

Que les consorts DRIDI et autres avaient demandé en première instance l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mai 2003, reportée au 19 juin 2003, dans son intégralité ; subsidiairement, l'annulation des résolutions donnant quitus au syndic, renouvelant son mandat et celles relatives à la courette ;

Que le premier juge a annulé en son entier l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2003 ;

Que, devant la Cour, les consorts DRIDI et autres demandent la confirmation de la décision entreprise ;

Qu'il conviendrait donc d'examiner le procès-verbal de l'assemblée générale du 19 juin 2003, les modalités de la convocation des copropriétaires à cette assemblée générale et la validité des mandats donnés par les copropriétaires qui s'y sont fait représentés au regard des critiques des consorts DRIDI et autres en faisant abstraction des vices qui auraient pu affecter la précédente assemblée générale du 22 mai 2003 si celle-ci s'était tenue et que le syndic a reportée en raison de la tardiveté dans la réception des convocations qu'il avait pu constater ;

Que, notamment, il importe peu - ce qu'avait pourtant retenu le premier juge - que les lettres recommandées destinées à trois copropriétaires et les convoquant à l'assemblée générale du 22 mai 2003 n'aient pas été postées dès lors que ces copropriétaires ont été convoqués régulièrement à l'assemblée générale du 19 juin 2003 ;

Que, de même, peu importe l'irrégularité alléguée de pouvoirs donnés en vue de l'assemblée générale du 22 mai 2003 à partir du moment où les pouvoirs relatifs à l'assemblée générale du 19

juin 2003 sont réguliers ;

Que le mandat donné pour une assemblée déterminée ne vaut que pour cette assemblée et non pour une assemblée postérieure même si elle a le même objet, à moins que le mandat précise expressément qu'il est donné pour une assemblée générale dont la date est indiquée mais également pour celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne réunit pas une majorité suffisante pour que soient examinées certaines résolutions ;

Qu'il s'agit de l'hypothèse prévue à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel "lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24" ;

Qu'il s'agit, également, de l'hypothèse envisagée par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel, "à défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité, prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité" ;

Que la formule de mandat adressée par le syndic aux copropriétaires en vue de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mai 2003 contient la disposition suivante: "...Donne tout pouvoir à M... de me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires qui aura lieu le 22/05/2003 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires" ;

Que cette formule, parfaitement régulière, vise donc les décisions énumérées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et ce à la condition que tel ou tel projet n'ait pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

Qu'aux termes de ladite formule, un même pouvoir ne peut valablement porter sur deux assemblées générales successives qu'à la condition que la seconde assemblée générale ait été réunie dans les conditions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965;

Que, par ailleurs, lorsque des pouvoirs présentés à une assemblée sont irréguliers, l'assemblée est nulle dans son entier sans qu'il soit besoin de rechercher si les votes correspondants pouvaient ou non modifier le sens des résolutions adoptées ;

Qu'en l'espèce, l'assemblée générale des copropriétaires prévue pour le 22 mai 2003 ne s'est jamais réunie puisque le syndic l'a décommandée la veille, 21 mai 2003 ;

Que, dans ces conditions, la prolongation des effets du mandat initial, telle que prévue par la formule ci-dessus reproduite et analysée, ne peut trouver à s'appliquer ;

Que le syndicat des copropriétaires verse aux débats une feuille de présence afférente à l'"assemblée générale du 22 mai 2003" ; que la date a été barrée à la main et remplacée, toujours à la main, par celle du "19/6/2003" ; qu'eu égard aux circonstances (assemblée générale reportée du 22 mai au 19 juin 2003), cette substitution de date sur la feuille de présence n'est pas critiquable ;

Qu'il résulte de ladite feuille de présence que 22 copropriétaires auraient donné un mandat en vue de l'assemblée générale du 19 juin 2003 ;

Que le syndicat des copropriétaires produit ces 22 pouvoirs qu'il convient d'examiner ci-après :

- Madame ALBON a donné pouvoir au mandataire de son choix le 18 juin 2003 en vue de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;

- Monsieur BAGARRY a donné pouvoir au mandataire de son choix le 13 mai 2003 en vue de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mai 2003 ; pour les raisons sus-indiquées, ce pouvoir n'est pas valable pour l'assemblée générale du 19 juin 2003 ;

- Monsieur BANIZETTE a donné pouvoir au mandataire de son choix le 2 juin 2003 en vue de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;

- Les époux Mohamed BELKADI ont donné pouvoir au mandataire de leur choix le 12 mai 2003 en vue de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mai 2003 ; là encore, ce pouvoir ne peut s'étendre à l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2003 ;
- Mademoiselle CARPENTIER a donné pouvoir au mandataire de son choix le 19 juin 2003 en utilisant par erreur la formule de mandat prévue pour l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2002 ; s'agissant d'une simple erreur matérielle, il est possible de considérer que son pouvoir est régulier ;
- Mademoiselle CHILLON, après avoir donné un pouvoir régulier le 19 juin 2003, a, finalement, pu assister en personne à l'assemblée générale du 19 juin 2003;
- Les époux Mohamed CHOUCANE ont donné pouvoir au mandataire de leur choix le 14 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;
- Monsieur COLUCCI a donné pouvoir au mandataire de son choix le 21 mai 2003 ; ce mandataire a surchargé la date du "22/05/2003" pour y faire apparaître celle du "19/06/2003" ; il est évident que Monsieur COLUCCI ne pouvait savoir le 21 mai 2003 qu'une assemblée générale se réunirait le 19 juin 2003 ; l'initiative de son mandataire est abusive et conduit à rejeter ce pouvoir ;
- Les époux ELBAZ ont donné pouvoir au mandataire de leur choix le 18 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;
- Madame FAGNART a donné pouvoir au mandataire de son choix le 12 mai 2003 pour l'assemblée générale du 22 mai 2003 ; ce pouvoir ne peut être pris en considération pour l'assemblée générale du 19 juin 2003 ;
- Monsieur GERAUD a donné pouvoir au mandataire de son choix le 19 mai 2003, également en vue de l'assemblée générale du 22 mai 2003 ; ce pouvoir ne peut qu'être écarté, s'agissant de l'assemblée générale du 19 juin 2003;
- Monsieur GINESTE a donné pouvoir au mandataire de son choix le 17 juin 2003 en vue de l'assemblée générale du 19 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;
- Madame INAUDI a donné pouvoir au mandataire de son choix le 22 mai 2003 pour l'assemblée générale devant se tenir le même jour : son mandataire a rayé la date du "22/05/2003" pour la remplacer par celle du "19.06.2003" ; l'initiative de son mandataire est abusive et invalide ce pouvoir ;
- Mademoiselle KATZ a donné pouvoir au mandataire de son choix le 17 mai 2003 pour l'assemblée générale du 22 mai 2003 ; ce mandat ne peut s'étendre à l'assemblée générale du 19 juin 2003 ;
- Les époux NICOLLE ont donné pouvoir au mandataire de leur choix le 19 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;
- Les époux PELADEAU n'ont pas daté leur pouvoir; comme celui-ci mentionne la date du 22 mai 2003, c'est nécessairement pour cette date qu'ils ont mandaté un autre copropriétaire ; ce pouvoir ne peut qu'être écarté, s'agissant de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2003 ;
- Monsieur PLANES a donné pouvoir au mandataire de son choix le 14 mai 2003 ; pour l'assemblée générale du 22 mai 2003 ; là encore, il convient d'écartier ce pouvoir ;

- Mademoiselle REBOUX a donné pouvoir au mandataire de son choix le 18 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;
- La S.C.I du Maine a donné pouvoir au mandataire de son choix le 18 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;
- Monsieur SIMON a donné pouvoir au mandataire de son choix le 20 mai 2003 pour l'assemblée générale du 22 mai 2003 ; ce pouvoir ne peut s'étendre à l'assemblée générale du 19 juin 2003 ;
- Madame SOUCHU a donné pouvoir au mandataire de son choix le 12 mai 2003 en vue de l'assemblée générale du 22 mai 2003 ; son pouvoir ne peut être pris en considération pour l'assemblée générale du 19 juin 2003 ;
- Madame ZANVTT a donné pouvoir au mandataire de son choix le 12 juin 2003 ; ce pouvoir est parfaitement régulier ;

Qu'ainsi, la Cour rejette onze pouvoirs sur vingt deux, ce qui entraîne nécessairement l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2003 dans son intégralité, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres critiques formulées par les consorts DRIDI et autres ; que, pour ce motif se substituant à celui du premier juge, il y a lieu de confirmer la décision entreprise ;
Considérant que l'appel du syndicat des copropriétaires n'est pas constitutif d'un abus, comme tel sanctionnable par l'allocation de dommages-intérêts aux intimés ;
Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande de dommages-intérêts formulée par le syndicat des copropriétaires ; qu'il en est de même de sa demande sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;
Considérant, par contre, qu'il serait inéquitable et économiquement injustifié de laisser à la charge des intimés la totalité des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour assurer leur défense en cause d'appel ; qu'il convient de leur allouer globalement la somme de 3.000 € à la charge de l'appelant, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Statuant contradictoirement,

Dit n'y avoir lieu à évocation ;

Confirme en toutes ses dispositions, dans les limites de l'appel, le jugement entrepris ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du 31 rue Doudeauville, Paris 18ème à payer aux consorts DRIDI et autres la somme de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux dépens d'appel et admet Maître Luc COUTURIER, avoué, au bénéfice des dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.