

COUR D'APPEL DE VERSAILLES,

(4ème chambre)

Arrêt du 30 janvier 2012

no 10/08628

SCI Eurocity CFC contre

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 79-81 route de la Reine

Vu le jugement contradictoire rendu le 30 septembre 2010 par le tribunal de grande instance de Nanterre (8ème chambre) ayant :

— déclaré la SCI EUROCITY CFC irrecevable à contester l'existence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment P de l'immeuble situé 79-81 route de la Reine à Boulogne Billancourt,

— débouté la SCI EUROCITY CFC de sa demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de ce syndicat réunie le 25 mars 2009,

— condamné la SCI EUROCITY CFC à payer au syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment P de l'immeuble situé 79-81 route de la Reine à Boulogne Billancourt, la somme de 1.000 à titre de dommages et intérêts et celle de 3.000 au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— ordonné l'exécution provisoire du jugement,

— condamné la SCI EUROCITY CFC aux entiers dépens ;

Vu l'appel formé par la SCI EUROCITY CFC en date du 19 novembre 2010 ;

Vu ses conclusions signifiées le 10 février 2011 par lesquelles, au visa de la loi du 10 juillet 1965 et notamment de ses articles 15, 23 et 42, du décret du 17 mars 1967 et notamment de ses articles 9 à 13, celle ci demande à la cour de :

— la dire et juger recevable en son action et en ses demandes,

— dire et juger que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 79-81 route de la Reine, syndicat secondaire du bâtiment P, n'a pas été valablement constitué,

— dire et juger qu'il est en conséquence dépourvu de personnalité juridique et que l'assemblée du 25 mars 2009 ne pouvait être valablement réunie,

— constater, dire et juger, à supposer que la cour juge régulière la constitution de ce syndicat secondaire, que celle ci est inopposable, faute de publication à la Conservation des Hypothèques, à tous les copropriétaires ayant acquis leur lot après 1986 et notamment à elle,

— constater, dire et juger qu'au jour de la signification de l'acte introductif d'instance, ledit syndicat secondaire était dénué de syndic, qu'il ne fonctionnait pas depuis 1986 et de surcroît qu'il n'a pas capacité à agir en justice,

— constater, dire et juger que l'assemblée du 12 janvier 2009 est nulle, faute de convocation lui étant adressée et que dès lors, le syndicat secondaire est inexistant,

— constater, dire et juger que les dispositions tant du règlement de copropriété que des articles 9 à 13 du décret de 1967 n'ont pas été respectés faute de vote dans les règles de l'élection des scrutateurs et des modalités de consultation des comptes et juger nulle l'assemblée du 25 mars 2009,

— en conséquence, dire et juger que le syndicat secondaire du bâtiment P de l'immeuble du 79-81 route de la Reine à Boulogne Billancourt est irrecevable en son argumentation et,

en conséquence, infirmer le jugement dont appel,

— dire et juger à titre subsidiaire que la prescription décennale de l'action tendant à constater

l'inexistence du syndicat secondaire n'est pas acquise,

— en conséquence, infirmer le jugement entrepris,

statuer à nouveau et,

— annuler l'assemblée générale du 25 mars 2009,

— débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 79-81 route de la Reine, syndicat secondaire du bâtiment P de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 79/81 route de la Reine, syndicat secondaire du bâtiment P, prise en la personne de son syndic, le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT, à lui payer la somme de 5.000 en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

— le condamner aux entiers dépens qui seront recouverts, pour ceux d'appel, par la SCP LISSARRAGUE DUPUIS BOCCON GIBOD, avoués, dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions signifiées le 17 mars 2011, par lesquelles le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 79-81 route de la Reine à Boulogne Billancourt, intimé, demande à la cour de :

— débouter purement et simplement la SCI EUROCITY CFC de toutes ses demandes, fins et conclusions,

ce faisant,

— confirmer le jugement en ce qu'il a :

— déclaré la SCI EUROCITY CFC irrecevable à contester l'existence du syndicat secondaire des copropriétaires du Bâtiment P de l'immeuble situé 79-81 Route de la Reine à Boulogne Billancourt,

— débouté la SCI EUROCITY CFC de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du même syndicat secondaire en date du 25 Mars 2009,

— condamné la SCI EUROCITY CFC à verser au syndicat secondaire du Bâtiment P au titre de l'article 700 la somme de 3.000,

réformant le jugement entrepris sur le quantum des dommages et intérêts alloués,

— condamner la SCI EUROCITY CFC à lui verser la somme de 10.000 à titre de dommages et intérêts,

y ajoutant,

— condamner la SCI EUROCITY CFC à lui verser la somme supplémentaire de 6.000 au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— la condamner en tous les dépens dont le montant pourra être recouvé directement par la SCP JULLIEN LECHARNY ROL FERTIER, avoués à la cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 4 octobre 2011 ;

Considérant que la cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

Qu'il est rappelé que la SCI EUROCITY CFC est propriétaire de lots dans un ensemble immobilier en copropriété situé 79/81 route de la Reine à Boulogne Billancourt ;

Qu'un litige oppose ce copropriétaire au syndicat secondaire du bâtiment P de l'ensemble immobilier relativement à l'annexion par la SCI EUROCITY CFC d'un couloir commun au premier sous sol de ce bâtiment où elle est propriétaire de réserves qu'elle a aménagées en locaux

commerciaux ;

Que, par jugement du 28 mai 2009, la SCI EUROLOCITY CFC a été condamnée à restituer ce couloir au syndicat dans les quatre mois de la signification du jugement, et passé ce délai sous astreinte de 300 par jour de retard ; que le tribunal a rejeté la fin de non recevoir qui était soulevée par la SCI EUROLOCITY CFC, tirée du défaut de personnalité juridique du syndicat secondaire demandeur compte tenu du caractère irrégulier de sa constitution ;

Que, par acte du 23 mai 2008, la SCI EUROLOCITY CFC a assigné le syndicat secondaire du bâtiment P pour voir annuler les décisions prises par une assemblée générale des copropriétaires en date du 20 mars 2008, au motif que ce syndicat secondaire n'a pas été valablement constitué et se trouve par conséquent dépourvu de la personnalité juridique ;

Que, par jugement du 14 janvier 2010, le tribunal de grande instance de Nanterre (8ème chambre) a déclaré la SCI EUROLOCITY CFC irrecevable à contester l'existence du syndicat secondaire du bâtiment P, lui opposant le jugement rendu le 28 mai 2009 qui a déclaré la SCI EUROLOCITY CFC forclosée à contester l'existence de ce syndicat ; qu'en conséquence, il l'a débouté de sa demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 mars 2008 ;

Que, par acte du 25 mai 2009, la SCI EUROLOCITY CFC a de nouveau assigné le syndicat secondaire du bâtiment P à l'effet de voir annuler l'ensemble des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 mars 2009, et notamment la 14ème résolution, cela après avoir constaté, d'une part que ce syndicat secondaire n'a pas été valablement constitué et se trouve par conséquent dépourvu de la personnalité juridique, d'autre part que la 14ème résolution (qui habilite le syndic à engager une action contre la SCI EUROLOCITY CFC) est en tout point identique à une résolution de l'assemblée générale du 20 mars 2008 qui a été contestée en justice ;

Que, le 30 septembre 2010, le tribunal de grande instance de Nanterre a rendu le jugement susvisé aujourd'hui attaqué ;

CELA ÉTANT EXPOSÉ, LA COUR

Considérant que les moyens soutenus par la SCI EUROLOCITY CFC ne font que réitérer, sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, à l'exception du quantum des dommages intérêts alloués au syndicat des copropriétaires, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Qu'il convient seulement de souligner que la SCI EUROLOCITY CFC réitère des demandes qui ont déjà été examinées et ont donné lieu notamment au jugement du 28 mai 2009 confirmé par l'arrêt de la cour du 6 décembre 2010 qui est définitif et a autorité de chose jugée ; que la SCI EUROLOCITY CFC ne peut donc plus soulever utilement son moyen de nullité tiré de l'inexistence et du défaut de personnalité juridique du syndicat secondaire du bâtiment P ;

Que les résolutions votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 janvier 2009 sont définitives faute d'avoir été contestées dans le délai du 2ème alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que le syndicat des copropriétaires a habilité son syndic à agir en justice à l'encontre de la SCI EUROLOCITY CFC afin d'obtenir sa condamnation à restituer le couloir commun qu'elle a annexé dans le sous sol de l'immeuble au cours de l'assemblée générale du 20 mars 2008 (résolution 12) puis de l'assemblée générale du 25 mars 2009 (résolution 14) ; que le syndicat des copropriétaires était d'autant plus en droit de confirmer le 25 mars 2009 son habilitation donnée le 20 mars 2008 qu'à l'époque la SCI EUROLOCITY CFC avait engagé un recours à l'encontre de l'assemblée générale du 20 mars 2008 (recours dont elle a été déboutée) ;

Que la publication relative au syndicat secondaire a été effectuée au premier bureau des hypothèques de Vanves le 27 octobre 2009 ; qu'auparavant, la SCI EUROLOCITY CFC avait nécessairement connaissance de son existence puisque celle ci est mentionnée dans son acte

d'acquisition (page 29) ; que la SCI EUROCCITY CFC est intervenue volontairement aux côtés de son vendeur, antérieurement à son acquisition du 21 novembre 2006, dans le cadre d'une instance que son vendeur avait introduite contre le syndicat secondaire pour obtenir l'annulation de la résolution de l'assemblée générale du 15 mars 2006 aux termes de laquelle était déjà réclamé la restitution du couloir commun ; qu'enfin, depuis son acquisition, elle a payé ses charges de copropriété au syndicat secondaire ; qu'elle ne peut prétendre utilement aujourd'hui que l'existence du syndicat secondaire lui est inopposable ;

Que la constitution du syndicat secondaire a été opérée par décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 29 mai 1986 et ne pouvait être contestée par les copropriétaires que dans les dix ans de cette décision ; que la SCI EUROCCITY CFC est donc forclosée pour la remettre en cause ;

Que la SCI EUROCCITY CFC sollicite l'annulation de l'assemblée générale du 25 mars 2009 au motif que l'élection du scrutateur serait irrégulière comme ne respectant pas les dispositions du règlement de copropriété qui prévoient que les fonctions de scrutateur sont remplies par le copropriétaire représentant lui-même ou comme mandataire le plus grand nombre de voix ;

Que, cependant, ces dispositions du règlement de copropriété sont contraires à l'article 15 du décret du 7 mars 1967 et doivent être réputées non écrites ; que c'est donc à bon droit que les copropriétaires n'en ont pas tenu compte ;

Que le fait que des assemblées générales antérieures n'aient pas pris de décision quant aux modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété et que, par conséquent, la convocation à l'assemblée générale du 25 mars 2009 n'ait pas rappelé ces modalités de consultation ne sont pas susceptibles d'entraîner la nullité de l'assemblée générale du 25 mars 2009 et ne peuvent avoir comme seule conséquence que l'obligation pour le syndic de tenir ces pièces à la disposition des copropriétaires jusqu'au jour de la réunion appelée à statuer sur les comptes ;

Considérant que l'action de la SCI EUROCCITY CFC est particulièrement abusive ; qu'elle ne tient nul compte de l'autorité de la chose jugée et fait obstacle depuis plus de cinq ans à la récupération par le syndicat des copropriétaires du couloir partie commune que son auteur s'est approprié indûment ; que son comportement est malicieux ; que ses contestations systématiques des assemblées générales de copropriétaires sur des fondements répétitifs qu'elle n'est plus recevable à invoquer causent un préjudice au syndicat des copropriétaires qui doit être réparé par l'allocation de dommages intérêts au syndicat des copropriétaires ;

Qu'il convient, réformant en cela la décision des premiers juges, de porter à la somme de 10.000 le montant des dommages intérêts alloués au syndicat des copropriétaires ;

Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande d'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile formée par la SCI EUROCCITY CFC ;

Considérant qu'il convient d'indemniser le syndicat des copropriétaires des frais non taxables qu'il a dû, une nouvelle fois, engager pour faire valoir ses droits et à concurrence de la somme de 6.000 à la charge de la SCI EUROCCITY CFC sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qui concerne le montant des dommages intérêts alloués au syndicat des copropriétaires ;

Réformant de ce seul chef,

Condamne la SCI EUROCCITY CFC à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 79-81

route de la reine, syndicat secondaire du bâtiment P, à BOULOGNE BILLANCOURT la somme de 10.000 à titre de dommages intérêts ;

Condamne la SCI EUROCITY CFC aux dépens d'appel et à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 79-81 route de la reine, syndicat secondaire du bâtiment P, à BOULOGNE BILLANCOURT la somme de 6.000 sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Admet la SCP JULLIEN ROL FERTIER, titulaire d'un office d'avoué, au bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.