

Arrêt du 16 février 2006

no 05/12878

SCI du 11 bis rue de Chomel

Synd. des copr. du 11 bis rue de Chomel à Paris

La cour statue sur l'appel de la SCI du 11 bis rue Chomel 75007 PARIS à l'encontre du jugement prononcé le 10 mai 2005 qui la déboute de l'ensemble de ses demandes et la condamne à verser au syndicat des copropriétaires du 11 bis rue Chomel la somme de 1 500 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions de la SCI 11 bis rue Chomel 75007 PARIS en date du 14 octobre 2005 tendant à:

- dire qu'il est établi par les pièces versées aux débats que l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 13 janvier 2003 a, à la majorité requise par la loi adopté la résolution suivante: "la SCI 11 bis rue Chomel et la S.A.R.L. IDOUX RESTAURATION se désistent du pourvoi en cassation formé contre l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 2 mai 2002 en contrepartie d'un délai de 1 an à compter de ce jour pour exécuter les termes de l'arrêt en ce qui concerne les mesures d'exécution et de dépose de construction, étant également précisé que les sociétés SCI 11 rue CHOMEL et la S.A.R.L. IDOUX RESTAURATION devront exécuter sans délai les condamnations pécuniaires mises à leur charge dans l'arrêt de la cour d'appel de PARIS",

- dire que dans le mois de l'arrêt à intervenir, le syndicat des copropriétaires devra faire rédiger et notifier dans les formes prévues par la loi un procès verbal contenant le texte de la résolution précitée, le nom et le nombre de millièmes des copropriétaires opposant, son adoption par la majorité requise et ce sous peine passé le délai ci-dessus indiqué du paiement d'une astreinte de 200 euros/jour de retard,

- dire que par voie de conséquence nulle et de nul effet la 21ème résolution de l'assemblée générale du 13 janvier 2003,

- condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 3 500 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires du 11 bis rue Chomel en date du 24 novembre 2005 tendant à:

- confirmer le jugement entrepris en ce qu' il a condamné la SCI à lui verser la somme de 1500 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile et débouté de ses demandes,

Y ajoutant,

- condamner la SCI à lui payer les sommes de 5 000 euros à titre de dommages intérêts et 5 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

CECI ETANT EXPOSE, la COUR:

Considérant que par arrêt de la cour de céans prononcé le 2 mai 2002, la SCI 11 bis rue Chomel a été condamnée à respecter la convention de cour commune et en conséquence à démolir l'appentis construit dans la cour exploité par sa locataire, la S.A.R.L. IDOUX RESTAURATION;

Considérant que lors de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 13 janvier 2003, les copropriétaires ont été invités à se prononcer sur la résolution 19 rédigée comme suit:

"Discussion et approbation éventuelle du procès verbal de transaction proposé par la SCI du 11 bis rue Chomel 75007 PARIS et dont un exemplaire est joint à la présente convocation";

Considérant que comme le reconnaît la SCI dans ses écritures, les copropriétaires refusaient de

voter la résolution;

Que devant cette attitude, la SCI du 11 bis rue Chomel entreprenait immédiatement pendant l'assemblée générale la rédaction d'une nouvelle proposition de transaction qu'elle soumettait aux copropriétaires;

Considérant que la SCI 11 bis rue Chomel soutient que le procès verbal de ladite assemblée n'ayant pas reproduit la résolution proposée à la suite du refus de la résolution 19 initiale, il convient de la substituer et de rejeter l'argumentation du syndicat des copropriétaires qui soutient que ce second vote ne saurait avoir aucun effet de droit;

Mais, considérant que les copropriétaires ne peuvent se prononcer que sur des résolutions adressées avec l'ordre du jour;

Que si la discussion qui s'instaure au cours d'une assemblée générale peut avoir pour effet de modifier les termes de la résolution initialement proposée, encore faut-il que la discussion concerne une question figurant préalablement à l'ordre du jour;

Que ce n'est pas le cas lorsque par suite du refus de voter une résolution qui lui était favorable, la SCI 11 bis rue CHOMEL entreprend de soumettre ex abrupto une nouvelle résolution qui par hypothèse ne figurait pas à l'ordre du jour et sur laquelle les copropriétaires n'auront pas eu le temps de réfléchir;

Qu'en outre, contrairement à ce que soutient la SCI, la seconde résolution ne peut être considérée comme une simple modification de la résolution initiale résultant de la discussion entre les copropriétaires, mais constitue une résolution totalement autre;

Considérant qu'il résulte des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967 que les convocations aux assemblées générales doivent être accompagnées de l'ordre du jour et que les copropriétaires ne peuvent délibérer que sur ces questions;

Considérant que dans ces conditions la SCI du 11 bis rue Chomel ne peut exiger du syndicat des copropriétaires de substituer à une résolution régulièrement votée une autre résolution;

Considérant que la résolution 21 autorise le syndic à poursuivre la liquidation de l'astreinte décidée par l'arrêt du 2 mai 2002;

Qu'aucune raison juridiquement valable ne saurait justifier son annulation;

Considérant que le syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation de la SCI du 11 bis rue Chomel à lui verser la somme de 5 000 euros à titre de dommages intérêts;

Considérant que la SCI utilise depuis des années tous les moyens afin d'échapper au respect le plus élémentaire des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de justice;

Que si elle pouvait essayer d'obtenir gain de cause en première instance sans commettre un abus de procédure, il n'en est plus de même dès lors qu'elle poursuit en appel alors même que la motivation du jugement aurait dû suffire à lui faire prendre conscience de l'inanité de ses prétentions;

Qu'elle a fait ainsi dégénérer l'exercice normal de son droit en abus de procédure;

Qu'elle sera condamnée à payer la somme de 3 000 euros au syndicat des copropriétaires à titre de dommages intérêts;

Qu'il convient en outre de la condamner à payer la somme de 3.000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement,

REFORME le jugement seulement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages intérêts;

CONFIRME le jugement pour le surplus;

Statuant à nouveau,

CONDAMNE la SCI du 11 bis rue Chomel 75007 PARIS à payer au syndicat des copropriétaires du 11 bis rue Chomel 75007 PARIS la somme de 3.000 euros à titre de dommages intérêts et 3 000 euros au visa de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

LA CONDAMNE aux dépens qui seront recouvrés par Maître BLIN dans les termes de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile.