

COUR D'APPEL DE PARIS, (Pôle 4 — chambre 2)

Arrêt du 30 septembre 2009

no 07/04040

Monsieur Jacques Albert Szpitalnik et autres

Syndicat des copropriétaires du 72 boulevard de la Villette à Paris Une procédure judiciaire a été introduite par le syndicat des copropriétaires de la Résidence “Le Chaumontois” 72, rue de la Villette dans le 19ème arrondissement de Paris (le syndicat) à l'encontre du vendeur de la parcelle sur laquelle a été édifiée cette résidence, la société Instruments aux droits de laquelle vient la société Robin Yvon et du promoteur, la société civile immobilière Bd de la Villette, pour obtenir la démolition d'un bâtiment en ruine au 76, Bd de la Villette faisant face à certains appartements de cette résidence.

Cette démolition n'a pas été obtenue, la cour d'appel de Reims, par arrêt irrévocable du 14 décembre 1993, ayant donné acte au syndicat de ses réserves quant à l'évaluation de son préjudice du fait de l'absence de démolition et l'ayant renvoyé à se pourvoir pour faire procéder à cette évaluation.

Une expertise amiable a été confiée à un expert, M. Robine, par une assemblée générale du 6 février 1997 le chargeant de procéder à l'évaluation des préjudices.

Le litige a pris fin par un protocole d'accord le 4 septembre 2000 en exécution duquel notamment il a été versé au syndicat des copropriétaires par le vendeur et le promoteur la somme de 365.877,64 euros.

Des divergences sont apparues entre les copropriétaires sur la répartition de cette indemnité.

Plusieurs assemblées générales en 1998, 2001, 2002, 2003 et 2004 ont évoqué cette question dont les deux dernières sont l'objet de la présente instance.

Par acte d'huissier de justice du 1er juillet 2003, M. Szpitalnik et M. et Mme Doreau, copropriétaires dans la Résidence “Le Chaumontois”, ont assigné devant le tribunal de grande instance de Paris le syndicat des copropriétaires de cet immeuble (le syndicat) pour obtenir l'annulation des résolutions no 28 et no 30 de l'assemblée générale du 18 mars 2003.

Par un acte de même nature du 22 mars 2004, les mêmes copropriétaires et d'autres s'étant joints à eux dont Mme Rault, ont assigné devant le même tribunal le syndicat pour obtenir l'annulation des résolutions no 3, 5, 6 et 7 de l'assemblée générale du 11 février 2004.

Par jugement contradictoire et en premier ressort du 23 janvier 2007, frappé d'appel par déclarations de M. Szpitalnik, de M. et Mme Doreau et de Mme Rault du 5 mars 2007, ce tribunal :

— déclare les demandes recevables, sauf en ce qui concerne celle tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 11 février 2004 en son ensemble,

— au fond, déboute les demandeurs de leurs prétentions,

— déboute les parties de leurs demandes d'indemnités,

— dit qu'il n'y a pas lieu de faire application en l'espèce des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile ni d'ordonner l'exécution provisoire.

Le 25 octobre 2007, la magistrat chargé de la mise en état a constaté l'interruption de l'instance par l'effet du décès de M. Doreau.

Par conclusions signifiées le 4 juin 2008, Mme Doreau a repris l'instance.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, éléments de procédure, prétentions et moyens des parties, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées le 2 octobre 2008 pour le syndicat et le 12 mai 2009 pour M. Szpitalnik, Mme Doreau et Mme Rault.

La clôture a été prononcée le 4 juin 2009.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, la COUR

Sur la contestation des 28 et 30ème résolutions de l'assemblée générale du 18 mars 2003

Sur la recevabilité de la demande de Mme Rault

Considérant qu'en application de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, la demande de cette dernière est irrecevable, celle-ci ayant voté "pour" lesdites résolutions ; qu'en appel, il est constaté que seuls M. Szpitalnik et Mme Doreau invoquent cette nullité, ne contestant pas implicitement l'irrecevabilité de la demande de Mme Rault soutenue par le syndicat ;

Que le jugement en ce qu'il a retenu la recevabilité de cette demande sera infirmé ;

Sur la demande des autres copropriétaires au fond

Considérant que la 28ème résolution décide de débattre de la répartition des fonds perçus par le syndicat lors de l'assemblée générale spéciale du 2 décembre 2003, les copropriétaires étant invités à faire parvenir leurs propositions au syndic avant le 31 août 2003 et la 30ème résolution reconduit la décision non contestée de l'assemblée générale du 20 mars 2002 (17ème résolution), en faveur de laquelle M. Szpitalnik et Mme Doreau avaient voté, de créer une commission spéciale pour recueillir les propositions faites par les copropriétaires pour ladite répartition ;

Considérant que ces résolutions n'ont décidé que de mesures préparatoires à la décision d'affectation de l'indemnité ; que les appelants soutiennent à tort qu'il a été prévu dans ces résolutions d'affecter l'indemnité à "un fonds de financement des travaux" ;

Que l'abus de majorité allégué n'est pas établi, les décisions prises n'ayant aucune conséquence juridique préjudiciable aux appelants ;

Considérant que M. Szpitalnik conteste également la validité de sa convocation à l'assemblée générale du 18 mars 2003, soutenant que celle-ci n'a pas été régulièrement distribuée et réceptionnée, l'accusé de réception ne comportant pas sa signature mais celle d'un tiers ; que la Cour constate que l'accusé de réception de convocation adressé à M. Szpitalnik a été remis le 26 février 2003 au 72, Bd de la Villette, la personne ayant réceptionné le courrier en son nom ayant signé l'accusé de réception ; que si dans son courrier aux services postaux le 11 mars 2003, M. Szpitalnik invoque qu'une tierce personne a signé à sa place et sans procuration, il ne prétend pas que ce courrier ne lui a pas été remis par la tierce personne signataire ; que la Cour retiendra la validité de cette convocation ;

Que la demande en annulation des 28ème et 30ème résolutions sera rejetée ;

Sur la contestation de l'assemblée générale du 11 février 2004

Sur la demande en nullité de cette assemblée

Considérant que les appelants soutiennent d'une part, que l'assemblée a désigné en une fois et par un vote unique tant les membres du bureau que le secrétaire de l'assemblée en contravention avec l'article 15 du décret du 17 mars 1967, d'autre part, qu'il n'avait pas été pourvu au remplacement des membres du conseil syndical démissionnaires depuis le 29 novembre 2003 ;

Que d'une part, la demande fondée sur le premier grief est irrecevable, l'assemblée ayant à l'unanimité désigné par sa deuxième résolution et sans opposition des appelants deux scrutateurs et un secrétaire ;

Que d'autre part, le non remplacement des membres du conseil syndical tel que soutenu ne peut être une cause de nullité de l'assemblée litigieuse ;

Que la demande en annulation de cette assemblée en son ensemble sera rejetée ;

Sur la demande en nullité de ses résolutions no 3, 5, 6 et 7

Considérant que par la résolution no 3, l'assemblée générale a écarté tout autre mode de répartition de l'indemnité litigieuse que celui fondé sur les tantièmes de charges communes générales ;

Que les appelants expliquent que seuls les copropriétaires dont les appartements dépendaient du périmètre décrit par l'expert, M. Robine, dans son rapport du 3 juin 1997 subissaient des préjudices ; que ce rapport concluant au caractère non collectif de ces préjudices qui affectaient seulement certains lots est conforté par deux autres avis sollicités par le syndicat, celui de M. Ferrandi rendu le 22 janvier 1996 et de M. Bloy, géomètre-expert du 2 décembre 2003 ; que la résolution no 3 ainsi que les résolutions no 5, 6 et 7 par lesquelles ont été écartées les demandes additionnelles de Messieurs Szpitalnik et Doreau aux fins de répartition de l'indemnité sur les bases du rapport Robine portent une atteinte caractérisée aux intérêts de

certain copropriétaires et constituent un abus manifeste de droit et de majorité assorti d'une volonté de nuire ;

Que le syndicat soutient pour sa part que ce ne sont pas certains copropriétaires pris à titre individuel qui ont été indemnisés mais bien le syndicat des copropriétaires, personne morale distincte, et que chacun des copropriétaires a donc vocation à recevoir une quote-part de ladite indemnité ; qu'il s'appuie sur le protocole d'accord aux termes duquel il s'agissait d'une indemnité globale et forfaitaire en compensation du préjudice subi par le syndicat et l'ensemble des copropriétaires ; que ne s'agissant pas de réparer des préjudices individuels, les appelants qui n'étaient pas partie à ce protocole à titre individuel ne peuvent s'en prévaloir pour tenter d'obtenir une indemnisation d'un montant supérieur à celle des autres copropriétaires ;

Considérant que l'accord transactionnel du 4 septembre 2000 prévoit que "la SCI et Robin Yvon s'engage à payer au syndicat une indemnité globale et forfaitaire de FRF. 2.400.000 en compensation du préjudice subi par le syndicat et l'ensemble des copropriétaires du fait de la non-réalisation des engagements souscrits d'aménager une vue et un passage sur le boulevard de la Villette par la démolition du bâtiment entre le 74 et le 78 boulevard de la Villette" ;

Que cet accord a été obtenu au regard notamment du rapport d'expertise de M. Robine du 3 juin 1997 en exécution d'une décision d'assemblée générale du 6 février 1997 lui ayant donné mission de donner son avis notamment "sur le montant de l'indemnité totale à obtenir des sociétés adverses" ; que cet expert a précisé par un "nota" que les différents chefs de préjudice seront globalisés au niveau du syndicat des copropriétaires du "Chaumontois" ; que cet expert n'a mis en évidence pour le syndicat aucun préjudice collectif lié au maintien de la construction du no 76 bd de la Villette mais plusieurs types de préjudice (perte de vue et d'éclairage, perte d'ensoleillement, perte d'accès, nuisances liées à l'état lépreux du bâtiment no 76) subis par certains propriétaires d'appartements et de locaux commerciaux qu'il a précisément identifiés ;

Que la somme dont le syndicat des copropriétaires a obtenu le versement en application de l'accord susvisé devait réparer un ensemble de préjudices particuliers à certains copropriétaires ; que le texte même de cet accord n'est pas incompatible avec cette solution, celui-ci visant le syndicat et les copropriétaires ;

Que cela était si évident pour les copropriétaires que ces derniers ont mis en place par assemblée du 3 avril 2001 "une commission spéciale pour réfléchir et trouver une solution logique et équitable de répartition des sommes qui seront reçues dans le dossier procédure à l'encontre du 76, boulevard de la Villette" ; que lors des assemblées suivantes, la question de cette répartition a toujours été posée jusqu'à l'assemblée critiquée ;

Que la difficulté née de la répartition de l'indemnité entre les copropriétaires ayant subi des préjudices différents ne pouvait sans abus permettre à la majorité de valider un mode de répartition égalitaire comme si le préjudice dont la réparation avait été obtenue était un préjudice collectif ;

Que la résolution no 3 de l'assemblée générale du 11 février 2004 ainsi que les résolutions no 5, 6 et 7 qui n'en sont que la conséquence seront annulées ;

Considérant que la demande en indemnisation des appelants formée à l'encontre du syndicat à titre subsidiaire si l'annulation des résolutions n'était pas ordonnée sera écartée ; que l'annulation des résolutions susvisées remet en cause la répartition opérée par le syndicat ; que les appelants ne mettent pas en évidence un préjudice spécifique justifiant l'octroi de dommages-intérêts ;

Qu'il sera fait application aux appelants des dispositions de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 les dispensant de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ;

Considérant que l'équité commande de condamner le syndicat à payer à chacun des appelants la somme de 1.500 euros au titre de leurs frais irrépétibles de première instance et d'appel sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que la demande formée à ce titre par le syndicat sera rejetée ;

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement sauf en ce qu'il a rejeté les demandes en annulation des résolutions no 28 et 30 de l'assemblée générale du 18 mars 2003 et de l'assemblée générale du 11 février 2004 en son ensemble,

Statuant à nouveau,

Déclare irrecevable la demande de Mme Rault en annulation des résolutions no 28 et 30 de l'assemblée générale du 18 mars 2003 ;

Prononce l'annulation des résolutions no 3, 5, 6 et 7 de l'assemblée générale du 11 février 2004 ;

Rejette les demandes pour le surplus ;

Dit qu'il sera fait application des dispositions de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 au profit de M. Szpitalnik, Mme Doreau et Mme Rault ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence “Le Chaumontois” 72, rue de la Villette dans le 19ème arrondissement de Paris à payer à M. Szpitalnik, Mme Doreau et Mme Rault, chacun, la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence “Le Chaumontois” 72 rue de la Villette aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.