

COUR D'APPEL DE VERSAILLES,

(4ème chambre)

Arrêt du 12 novembre 2012

n° 11/03298

FAITS ET PROCEDURE

La société par actions simplifiée (SAS) LES ANCIENS ETABLISSEMENTS LEGRAND (ci-après la société LEGRAND) est propriétaire, au sein de la résidence sise [...], des lots n° 138 (local commercial), 334, 341 et 353 (parkings en sous sol).

Par lettres des 30 juin, 18 août et 28 octobre 2008, elle a demandé que divers points soient inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale de cette copropriété.

La société LEGRAND a saisi le tribunal de grande instance de Nanterre d'une demande en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 décembre 2008 et subsidiairement des résolutions n° 19, 21 et 26 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 2 décembre 2008.

Par jugement du 3 mars 2011, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

- ' DÉBOUTÉ la SAS LEGRAND de toutes ses demandes ;
- ' CONDAMNÉ la société LEGRAND à payer au syndicat des copropriétaires sis [...] la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- ' ORDONNÉ l'exécution provisoire du jugement ;
- ' CONDAMNÉ la société LEGRAND aux dépens.

Suivant déclaration remise au greffe le 27 avril 2011, la société LEGRAND a interjeté appel de cette décision.

Dans ses dernières écritures du 7 juillet 2011, la société LEGRAND invite cette cour à :

- ' REFORMER le jugement ;
 - ' ANNULER l'assemblée générale du 2 décembre 2008 ;
- Subsidiairement,
- ' ANNULER les résolutions n° 19, 21 et 26 du procès verbal d'assemblée générale du 2 décembre 2008 ;
- En tout état de cause,
- ' CONDAMNER le syndicat au paiement de la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
 - ' CONDAMNER le syndicat aux entiers dépens.

Dans ses dernières écritures du 7 septembre 2011, le syndicat invite la cour à :

' DÉCLARER non recevables les conclusions signifiées en date du 7 juillet 2011 par la SAS LEGRAND ;

Sur le fond :

- ' DIRE et JUGER la société LEGRAND mal fondée en son appel ;
- ' L'en DÉBOUTER ;
- ' CONFIRMER le jugement dans toutes ses dispositions ;

Y AJOUTANT,

' CONDAMNER la société LEGRAND à payer au syndicat des copropriétaires de la [...], agissant par son syndic en exercice, la société de gestion immobilière de BAGNEUX, la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- ' CONDAMNER la société LEGRAND en tous les dépens.

Par ordonnance du conseiller de la mise en état du 7 février 2012, les demandes en nullité de la déclaration d'appel et d'irrecevabilité de celui-ci formés par le syndicat ont été rejetées.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 29 mai 2012.

Sur la demande d'irrecevabilité des conclusions de la société LEGRAND soulevée par le syndicat

Considérant que le syndicat, se fondant sur les dispositions de l'article 960, alinéa 2, et 961 du code de procédure civile, soutient que les conclusions de la société LEGRAND sont irrecevables ; qu'en effet, la déclaration d'appel a été remise au greffe central civil de la cour, le 27 avril 2011, au nom de 'LEGRAND SAS, ayant son siège social [...], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège' ; que selon le K bis délivré le 19 avril 2011 par le greffe du tribunal de commerce de NANTERRE au numéro d'identification 582 150 876 correspond une société dénommée 'ANCIENS ETABLISSEMENTS LEGRAND' société par actions simplifiée dont le siège est situé[...] et dont le président est Mme Sylvia BONTEMPS ayant pour nom d'usage MION, demeurant [...] ; qu'en outre la société LEGRAND qui n'a plus aucune activité dans les lieux est partie sans laisser d'adresse ; que l'huissier qui a signifié le jugement dont appel a constaté que 'la SAS LEGRAND n'a plus d'établissements connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés...' ; que les activités de la société s'exerceraient désormais au domicile de son président ; qu'il en résulte que les indications portées sur la déclaration d'appel sont erronées et constitutives d'une fraude ; que l'inexactitude du siège social de la société portée à la déclaration d'appel est de nature à faire grief au syndicat comme nuisant à l'exécution du jugement puisqu'il a fallu dresser un procès-verbal de vaines recherches ;

Considérant que, selon le second alinéa de l'article 960 du code de procédure civile, toute personne morale qui devient partie en cours d'instance d'appel doit indiquer sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ; que cette disposition est applicable à l'appelant ; que, l'article 961 du même code dispose que la méconnaissance des mentions prévues à l'article 960 est sanctionnée par l'irrecevabilité temporaire des conclusions, tant que ces indications n'auront pas été fournies par la personne concernée ; qu'il n'y a pas lieu de constater l'existence d'un grief pour retenir l'irrecevabilité des conclusions d'appel ; que la charge de la preuve du caractère erroné du domicile indiqué pèse sur celui qui se prévaut de l'irrecevabilité ;

Considérant que le nouveau siège social de la société LEGRAND est situé au [...], au domicile de sa présidente Mme MION, ce que le syndicat savait puisqu'il a été produit des échanges de correspondance entre la présidente de la société LEGRAND et le syndicat à cette adresse (voir notamment l'adresse figurant sur les différentes lettres adressées au syndic de la copropriété par la présidente de la société LEGRAND relatives à l'ordre du jour des assemblées générales de la copropriété litigieuse) ; que le siège social de la personne morale ayant été fourni et cette adresse n'étant pas contestée, il en résulte que les conclusions sont recevables ; que la demande du syndicat sera en conséquence rejetée ;

Sur la nullité de l'assemblée générale

a) Sur la non-inscription des questions à l'ordre du jour

Considérant que se fondant sur les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, la société LEGRAND fait grief au jugement de retenir que sa demande de remise en état de fonctionnement du monte-charge permettant l'évacuation des ordures ménagères des appartements, formulée dans sa lettre du 30 juin 2008, avait été prise en compte alors que les documents qui auraient dû être joints à cette demande ne l'avaient pas été ce qui avait privé les copropriétaires de la possibilité de voter de manière éclairée ;

Considérant qu'en vertu de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, il incombe au syndic de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les questions dont un copropriétaire demande l'inscription ; qu'il ne lui appartient pas de procéder lui-même à une interprétation de ces demandes, ce qui pourrait lui être reproché s'il y procédait ;

Considérant que la demande litigieuse portée dans la lettre du 30 juin 2008 était formulée de manière complexe puisqu'après avoir fait injonction au syndic de fournir à l'assemblée générale l'avis de l'assureur de l'immeuble et un rapport de l'inspection du travail, dans le but de mesurer les risques encourus par l'employé du syndicat en cas d'accident du travail, les responsabilités encourues par les acteurs en présence 'syndicat, syndic et responsable de l'accident' et d'éviter de voir sa responsabilité de copropriétaire engagée, la lettre s'achevait ainsi '... je vous demande d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la résolution suivante : Remise en état du monte charge permettant l'évacuation des ordures ménagères des appartements (équipement existant). Présentation de trois devis. Si toutefois, ces travaux nécessitent, la réunion d'une assemblée extraordinaire, ou, une remise en état immédiate, cette décision est de votre compétence' ; qu'en égard au contenu complexe et dès lors peu clair de cette lettre 'injonctions multiples données au syndic suivies d'une question formulée sous condition', la prudence commandait au syndic de soumettre à l'assemblée générale les questions telles que formulées par la société LEGRAND ; qu'en outre, il ressort du procès verbal de l'assemblée générale que le syndic a fourni à l'assemblée générale les informations nécessaires à un vote éclairé ; qu'il en résulte qu'en joignant la lettre litigieuse à la convocation, le syndic a porté à l'ordre du jour la question dont la société LEGRAND demandait l'inscription ; que la demande d'annulation n'est pas fondée ;

Considérant que se fondant sur les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, la société LEGRAND fait encore grief au jugement de retenir que la lettre du 18 août 2008 ne formulait aucune question alors que la société LEGRAND demandait clairement à ce que la répartition des charges relatives aux ordures ménagères soit effectuée en fonction du critère d'utilité ;

Considérant que la lettre litigieuse est formulée de la façon suivante :

' Je vous demande de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée les points suivants :

Constatation par l'assemblée que la répartition des charges induites par les ordures ménagères sont intégrées aux charges générales en particulier le salaire de M. TREZENTOS.

En application de la loi du 10 juillet 1965, demande que cette répartition soit effectuée par le syndic en charges appartements.

Un jugement antérieur ayant exclu, des charges de vide ordure les lots de commerce, parking et cave.

Une loi précise 'toute clause visant ou ayant pour effet d'imposer à un copropriétaire la charge d'un service collectif ou d'un élément d'équipement qui ne représenterait pour lui aucune utilité est réputée non écrite'.

Je demande au syndic de prendre conseil auprès d'un avocat de la copropriété et, de lire en assemblée sa réponse sur ce point précis, sachant qu'il est de la responsabilité du syndic de répartir les charges en respectant les textes juridiques en vigueur ; que cette lettre ne contient aucune question à poser en assemblée, mais invite le syndic à consulter un avocat sur l'application de la loi du 10 juillet 1965 en matière de répartition de charges dans une copropriété et de lire la consultation de cette avocat en assemblée ; qu'il en résulte que le syndic en ne portant pas à l'ordre du jour, le

contenu d'une lettre ne formulant aucune question, mais lui rappelant ses obligations et l'invitant à consulter un avocat sur ce point, n'a pas enfreint les prescriptions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 ;

Considérant que se fondant sur les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, la société LEGRAND fait en outre grief au jugement de retenir que la demande formulée dans la lettre du 28 octobre 2008 de création d'un fonds de réserve n'a pas été portée à l'ordre du jour en raison de sa réception tardive par le syndic ;

Considérant que l'article 10, alinéa 1er, in fine, du décret du 17 mars 1967 prévoit que '... si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante' ;

Considérant qu'il est constant que la lettre du 28 octobre 2008 est parvenue chez le syndic le jour de l'envoi des convocations, soit le 4 novembre 2008 ; que compte tenu de l'importance du travail de préparation précédant l'envoi des convocations, en particulier dans le cadre d'une copropriété comportant 319 lots dont 113 lots désignant un appartement, le syndic ne pouvait pas modifier l'ordre du jour arrêté ; qu'il n'est pas contesté que le syndic a porté la question posée à l'ordre du jour de l'assemblée suivante ; qu'il résulte de ce qui précède qu'il a satisfait aux prescriptions de l'article 10 du décret ; que le jugement sera confirmé ;

b) Sur les pouvoirs en blanc distribués par le syndic

Considérant que, se fondant sur l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, la société LEGRAND fait grief au jugement de le débouter de sa demande en annulation de l'assemblée générale du 2 décembre 2008 en raison de la distribution de pouvoirs en blanc à des copropriétaires complaisants alors que la société LEGRAND avait émis une contestation lors de la distribution de ces mandats, contestation qui n'a pas été rapportée au procès-verbal ;

Considérant les remises de mandats en blanc au syndic ne sont pas prohibés dès lors qu'ils ne sont pas distribués par le syndic à des mandataires choisis par lui ou qu'il n'est pas prouvé que le syndic a utilisé ce mandat de manière à fausser le résultat du vote pour nuire aux intérêts de la copropriété ou d'un copropriétaire ;

Considérant que la preuve n'est pas rapportée que le syndic ait reçu des mandats en blanc, pas plus qu'il n'est démontré l'existence de manoeuvre de nature à fausser le résultat du vote dans le but de nuire aux intérêts de la copropriété ou d'un copropriétaire ; que par conséquent la demande d'annulation de l'assemblée générale du 2 décembre 2008 sera rejetée et le jugement sera confirmé de ce chef ;

Sur la nullité des résolutions

a) Sur la nullité de la résolution n° 19

Considérant que, se fondant sur les prescriptions de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, la société LEGRAND fait grief au jugement d'avoir retenu que la résolution n° 19 votée était valide et rejeté sa demande d'annulation de cette résolution, qui portait sur la publication de documents à la conservation des hypothèques et sur un appel de fonds spécial, alors que la résolution n° 20 de la convocation ne faisait pas référence à l'appel de fonds ; qu'en faisant voter une résolution qui n'avait pas été inscrite à l'ordre du jour, l'assemblée générale a adopté une résolution entachée de nullité ; qu'en outre aucune information n'a été fournie aux copropriétaires quant au coût de la publication en sorte que le vote n'avait pu être effectué de manière éclairée ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait valoir que l'appel de fonds spécial contesté par la société LEGRAND comme ne figurant pas à l'ordre du jour est indissociable de la question principale concernant la publication en sorte qu'elle devait nécessairement être soumise à l'assemblée générale ; qu'en votant favorablement à la publication inscrite à l'ordre du jour, l'assemblée se devait de voter les frais en découlant ;

Considérant que conformément aux dispositions des articles 13, alinéa 1er, et 9, du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du présent décret ; qu'une décision qui a été votée conformément à l'ordre du jour ne peut être complétée par une autre qui n'y était pas inscrite ;

Considérant que la résolution n° 20 de la convocation ne portait que sur la publication auprès de la conservation des hypothèques du jugement rendu par le tribunal de grande instance de NANTERRE le 24 février 1982 ainsi que la grille de répartition établi par M. ERB, expert judiciaire, conformément aux termes du jugement ; qu'en procédant au vote de la résolution 19 qui prévoit en outre que le syndic est autorisé à procéder à un appel de fonds spécial en vue de faire face au paiement des honoraires du notaire, des frais d'enregistrement à la conservation des hypothèques ainsi que les honoraires du syndic calculés conformément aux termes du contrat, l'assemblée générale a adopté une résolution qui n'était pas inscrite à l'ordre du jour ; que cette résolution n° 19 est entachée de nullité ; que le jugement sera infirmé ;

b) Sur la nullité de la résolution n° 21

Considérant que la société LEGRAND fait grief au jugement d'avoir retenu que la résolution n° 21 votée était valide et rejeté sa demande d'annulation de cette résolution par laquelle l'assemblée générale avait décidé de faire procéder à la seconde tranche des travaux portant sur le ravalement de la façade Ouest ainsi que de toute la hauteur du pignon Nord ; de confier la réalisation de ces travaux à l'entreprise PMP SONOREL ; de faire procéder à la peinture des garde corps, des faces extérieures des volets métalliques et des volets roulants ; de confier ces travaux à la même entreprise ; d'autoriser les copropriétaires qui le souhaitent à réaliser eux mêmes les travaux de peinture des fenêtres ; de confier la maîtrise d'oeuvre de ces travaux au cabinet CROUE & LANDAZ ; d'autoriser le syndic à souscrire une police d'assurance dommage ouvrage ; de procéder à un appel de fonds, alors que l'assemblée générale a l'obligation d'émettre un vote séparé sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour ; qu'un seul vote bloqué sur plusieurs questions inscrites est nul en vertu du principe de l'autonomie des décisions et de la spécificité des majorités ; que ces questions avaient des objets différents ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait valoir que ces différents points soumis à une seule question sont connexes ou complémentaires et relèvent de la même majorité ; qu'elles peuvent donc être soumises en une seule et même résolution au vote des copropriétaires ;

Considérant l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote, les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix ; que chaque résolution proposée au vote de l'assemblée générale ne peut avoir qu'un seul objet ;

Considérant que, en adoptant la résolution n° 21, les copropriétaires se sont prononcés en un seul vote sur des questions dont les objets différaient ; qu'en effet le vote sur le principe des travaux, puis sur le choix de l'entreprise et sur celui de son maître d'oeuvre peut appeler des réponses variées ; que dès lors procéder par un seul vote à des multiples questions condamne les copropriétaires à adopter une seule position ; qu'un tel procédé est de nature à empêcher l'adoption de certaines décisions et à paralyser la vie de la copropriété ; qu'il résulte de ce qui précède que la résolution n° 21 est entachée de nullité ; que le jugement sera infirmé ;

c) Sur la nullité de la résolution n° 26

Considérant que, se fondant sur les articles 13 et 11 I 3° du décret du 17 mars 1967, la société LEGRAND fait grief au jugement d'avoir retenu que la résolution n° 26 votée était valide et rejeté sa demande d'annulation de cette résolution par laquelle la société LEGRAND avait demandé au syndic, en premier lieu, de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale la remise en état de fonctionnement du monte-charge permettant l'évacuation des conteneurs d'ordures ménagères afin

d'éviter que les employés du syndicat ne soient pas contraints d'emprunter la rampe d'accès au parking qui présente un risque important pour eux et, en second lieu, d'interroger sur ce point l'assureur de la copropriété afin de connaître les responsabilités encourues par le syndicat en cas d'accident, alors que, d'une part, la question telle que posée par la société LEGRAND ne figurait pas à l'ordre du jour, la convocation indiquant seulement 'demandes de Mme MION', d'autre part, l'assemblée générale s'est prononcée sans avoir au préalable obtenu les documents nécessaires à son information ;

Considérant que contrairement à ce que soutient la société LEGRAND la question relative à la remise en état de fonctionnement du monte-charge a été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale litigieuse et soumise au vote ; que la société LEGRAND ne démontre pas le défaut d'information des copropriétaires sur la question en débat au moment du vote ; qu'il ne peut être reproché au syndic d'avoir omis d'adresser, en même temps que la convocation le document technique établi par le cabinet DIAGNOSTICS dans la mesure où ce rapport a été établi le 4 novembre 2008 soit au moment de l'envoi des convocations ; qu'il est établi que le contenu du rapport du cabinet DIAGNOSTICS a été porté à la connaissance de l'assemblée générale ; qu'il appartenait à la société LEGRAND de présenter un projet de résolution explicite et de joindre les documents qu'elle estimait nécessaires à la bonne information des copropriétaires ; que faute pour elle d'établir le défaut d'information de l'assemblée générale, de produire d'éléments contredisant les conclusions du rapport produit, elle sera déboutée de sa demande ; que le jugement est dès lors confirmé de ce chef ;

Sur les autres demandes

Considérant qu'il n'apparaît pas équitable d'allouer des sommes en application de l'article 700 du code de procédure civile ; qu'il y a lieu de débouter les parties de leur demande de ce chef et de réformer le jugement de ce chef ;

Sur les dépens

Considérant que la société LEGRAND qui succombe en ses prétentions principales devant la cour doit supporter les dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant contradictoirement ;

Réforme le jugement en ce qu'il a :

' débouté la société LEGRAND de sa demande en nullité des résolutions n° 19 et 21 ;

' condamné la société par actions simplifiée (SAS) LES ANCIENS ETABLISSEMENTS LEGRAND à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le confirme pour le surplus ;

Statuant à nouveau et y ajoutant :

' Annule les résolutions n° 19 et 21 de l'assemblée générale du 2 décembre 2008 ;

' déboute les parties de toutes autres demandes plus amples ou contraires ;

' condamne la société par actions simplifiée (SAS) LES ANCIENS ETABLISSEMENTS LEGRAND aux dépens d'appel qui seront recouvrés, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

