

Cour d'appel de Montpellier

Audience publique du mardi 20 mai 2008

N° de RG: 07/03851

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

1re Chambre, Section B

Décision déférée à la Cour : Jugement du 07 MAI 2007
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER
N° RG : 05 / 4872

APPELANTE :

SA JACQUES LACOMBE, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualités au siège social
17 Boulevard Sarrail
34000 MONTPELLIER
représentée par la SCP SALVIGNOL- GUILHEM, avoués à la Cour
assistée de la SCP COSTE- BERGER- PONS- DAUDE, avocats au barreau de MONTPELLIER

INTIMES :

Monsieur Jacques X...

...

représenté par la SCP ARGELLIES- WATREMET, avoués à la Cour
assisté de Me Corinne COUSTIER, avocat au barreau de MONTPELLIER

Syndicat des copropriétaires de l'IMMEUBLE LE NEWPORT dont le siège est sis Résidence Le New Port, 23 Rue de Raguse, 34000 MONTPELLIER, pris en la personne de son syndic en exercice la SA LACOMBE domicilié ès qualités au siège social
17 Boulevard Sarrail
34000 MONTPELLIER
représenté par la SCP JOUGLA- JOUGLA, avoués à la Cour
assisté de Me THEVENIN de la SELARL JURIPOLE, avocats au barreau de MONTPELLIER

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 27 Mars 2008

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du Code de Procédure civile, l'affaire a été débattue le 01 AVRIL 2008, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés,

devant Monsieur Gérard DELTEL, Président, chargé du rapport et Monsieur Georges TORREGROSA, Conseiller.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Gérard DELTEL, Président
Monsieur Yves BLANC- SYLVESTRE, Conseiller
Monsieur Georges TORREGROSA, Conseiller

Greffier, lors des débats : Madame Myriam RUBINI

ARRET :

- contradictoire.

- prononcé publiquement par Monsieur Gérard DELTEL, Président

- signé par Monsieur Gérard DELTEL, Président, et par Madame Myriam RUBINI, Greffier, présente lors du prononcé.

Par jugement en date du 7 mai 2007, le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER a déclaré Monsieur X... irrecevable en sa contestation des résolutions numérotées 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 de l'assemblée générale tenue le 19 août 2005 par les copropriétaires de la Résidence LE NEWPORT à MONTPELLIER.

Monsieur X... a été reçu et déclaré bien fondé en sa contestation des résolutions 5, 6, 12, 12 bis, 12 ter de la même assemblée générale, qui ont été annulées.

La demande de dommages et intérêts et de désignation d'un administrateur provisoire ont été rejetées.

La SA LACOMBE a été condamnée aux dépens à titre personnel, ainsi qu'au paiement à Monsieur X... de 1 000 euros au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La SA JACQUES LACOMBE a relevé appel de façon régulière et non contestée et a conclu le 19 mars 2008 au visa de l'article 122 du Nouveau Code de Procédure Civile et des articles 22 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Le jugement sera confirmé en ce qui concerne l'irrecevabilité de Monsieur X... à contester les résolutions de l'AG auxquelles il ne s'est pas opposé.

Le jugement sera infirmé pour le surplus, et la Cour jugera que l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas au mandat général de gestion permanente confié à un administrateur de biens.

La Cour jugera que l'AG du 9 juin 2005 est régulière et déboutera Monsieur X... de l'ensemble de ses demandes. Une somme de 1 500 euros est réclamée au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Monsieur Jacques X... a conclu le 5 mars 2008 en demandant à titre principal la nullité de l'AG du 9 juin 2005, tenant les dispositions impératives de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Subsidiairement, le jugement de premier ressort sera confirmé en ce qu'il a prononcé la nullité des résolutions 5, 6, 12, 12 bis et 12 ter de l'AG du 9 juin 2005.

En toute hypothèse, tenant les fautes répétées du Syndicat des Copropriétaires et de son Syndic, une somme de 2 000 euros est réclamée au syndicat au titre des frais irrépétibles, outre 3 000 euros à titre de dommages et intérêts et 2 000 euros au titre des frais irrépétibles au Syndic SA LACOMBE à titre personnel, qui se devait de faire respecter les dispositions impératives de la loi de 1965.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE NEWPORT a conclu le 21 mars 2008. Il soutient au principal que l'action de Monsieur X... visant à annuler l'intégralité de l'AG est irrecevable au visa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Subsidiairement, il sera débouté car les limitations imposées par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ne concernent que le mandat spécial déléguant le droit de vote à une AG de copropriétaires, et non le mandat de gestion immobilière dont disposait FRANCE GESTION et qu'un mandat général, distinct de celui du mandat de vote, qui dispose d'un statut propre fixé par les dispositions d'ordre public de la loi HOGUET.

Une somme de 2 000 euros est réclamée au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

SUR CE :

Attendu que la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public qui s'impose à toute copropriété, que ce soit dans son article 42 alinéa 2 ou dans son article 22 ;

Attendu que l'article 42 alinéa 2 ne permet de recevoir que les contestations des résolutions d'assemblée générale émanant de copropriétaires opposants ou défaillants ;

Attendu que le premier juge a donc de façon pertinente déclaré irrecevable l'action de Monsieur X... tendant à l'annulation des résolutions auxquelles il ne s'est pas opposé ;

Attendu que Monsieur X... est en revanche recevable à solliciter l'annulation des résolutions 5, 6, 12, 12 bis, 12 ter auxquelles il s'est opposé ;

Et attendu que l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 permet à tout copropriétaire de déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ;

Attendu que le même article indique ensuite que " Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote " ;

Attendu que sont ensuite prévues des exceptions à cette limitation, dont l'examen est inutile en l'espèce puisque nul ne s'en prévaut ;

Attendu qu'en effet, ni le Syndicat ni le Syndic à titre personnel ne contestent qu'une Société PRAGMA (devenue FRANCE GESTION) a représenté lors de l'AG litigieuse 40 copropriétaires représentant plus de 5 % des tantièmes totaux ;

Attendu que l'article 22 susvisé a donc été méconnu, l'appelant proposant en réalité à la Cour de distinguer là où la loi, qui s'applique spécialement à la délégation de vote en assemblée générale de copropriété, ne l'a pas fait, et n'a établi aucune distinction entre un mandataire pourvu d'une délégation de voter au nom d'un copropriétaire, et un mandataire s'étant vu confier la gestion locative du lot de copropriété, fût- ce dans la cadre de la loi du 2 janvier 1970 dite HOGUET ;

Attendu que la Cour ne discerne pas en quoi l'article 22 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 comporte une atteinte au libre exercice du droit de propriété, dès lors qu'il n'édicte qu'une limitation envers un mandataire qui voudrait, lors d'une assemblée générale, exercer plus de trois délégations de vote ;

Attendu que la question n'est pas en droit de retenir la distinction entre le mandat général de gestion- qui peut intégrer le pouvoir de représenter le copropriétaire mandant en AG- et la délégation spéciale de vote de l'article 22 précité, ou de relever le statut spécial du mandataire relevant de la loi HOGUET qui lui permet d'exercer plusieurs mandats de gestion sans limitation ;

Attendu que la pertinence de ces analyses n'implique pour autant aucune contrariété entre l'ordre public résultant de la loi HOGUET et celui résultant de la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965, étant précisé qu'en toute hypothèse la règle spéciale generalibus derogant doit faire prévaloir, sur le strict terrain de la régularité du vote en assemblée générale, les règles édictées par la loi du 10 juillet 1965, et non celles dont bénéficient les mandataires relevant de la loi HOGUET ;

Attendu qu'en réalité, au motif que la loi HOGUET ne limite pas le nombre de mandats généraux de gestion conférés à un mandataire et que chaque mandat général comporterait la délégation de représenter le copropriétaire mandant en assemblée générale, l'appelant souhaite être exonéré de la limitation du nombre de délégations, édictée par la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que sans avoir à se prononcer sur les risques de collusion ou à évaluer le voeu du législateur, fût- ce à partir de la réponse ministérielle versée aux débats, la Cour ne peut que faire application du droit positif défini par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, sauf à prendre le risque d'ajouter à la loi en instaurant une exception qu'elle n'a pas prévue ;

Attendu que le syndicat a d'ailleurs versé aux débats un exemple tout à fait significatif des pouvoirs que confiaient les mandants copropriétaires à PRAGMA GESTION ; qu'une dame A..., propriétaire de l'appartement A 143, a ainsi :

- élu domicile au siège de PRAGMA qui assure la gestion locative des lots lui appartenant, conformément à l'article 64 du décret du 17 mars 1967 ;

- prié en conséquence le syndic d'envoyer directement tous les documents relatifs à la copropriété au siège de PRAGMA ;

et indiqué textuellement in fine :

" Par ailleurs, j'ai donné mandat à PRAGMA... de me représenter aux AG de copropriété. En vertu de ce mandat et conformément à l'élection de domicile faite, les convocations et notifications devront également être envoyées à PRAGMA " ;

Attendu que ce document est fourni aux débats par le syndicat, et a été adressé au syndic ès qualités de représentant du syndicat ; que ces derniers ne pouvaient donc ignorer que dans le cadre du mandat général de gestion locative, chaque copropriétaire mandant avait jugé utile de donner mandat de représentation aux assemblées générales ;

Attendu qu'ainsi, et au vu du seul document versé aux débats à titre d'exemple aux fins de justifier de l'exercice d'un mandat général de gestion locative, le mandataire PRAGMA lui-même avait bien pris soin de se prévaloir d'un mandat distinct de représentation au sein des assemblées générales de copropriétaires ;

Attendu que c'est donc une confirmation globale qui s'impose, la Cour adoptant les motifs pertinents du premier juge sur les demandes annexes, puisque Monsieur X... ne justifie d'aucun préjudice tant à l'encontre du syndicat de copropriété que du syndic qui puisse fonder sa demande de dommages et intérêts ;

Attendu que le syndic devait en revanche supporter les frais irrépétibles de premier ressort, dès lors qu'il se devait de vérifier le respect de la limitation édictée par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'il supportera la même somme au titre des frais irrépétibles exposés en appel par Monsieur X..., contre un recours qui ne prospère pas ;

PAR CES MOTIFS :

LA COUR, statuant contradictoirement

Reçoit l'appel du Syndic SA LACOMBE régulier en la forme.

Au fond, l'en déboute et confirme l'intégralité des dispositions du jugement de premier ressort (Tribunal de Grande Instance MONTPELLIER, 7 mai 2007).

Condamne la SA JACQUES LACOMBE à payer à Jacques X... 2 000 euros au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et à supporter les dépens exposés en appel.

Alloue aux avoués de la cause le bénéfice de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.