



Cour d'appel de Montpellier, 5e chambre civile, 4 mai 2021, n° 18/01955

Chronologie de l'affaire

TGI Perpignan 22 février 2018	>	CA Montpellier Confirmation 4 mai 2021
----------------------------------	---	--

Sur la décision

Référence : CA Montpellier, 5e ch. civ., 4 mai 2021, n° 18/01955

Juridiction : Cour d'appel de Montpellier

Numéro(s) : 18/01955

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Perpignan, 22 février 2018, N° 15/02784

Dispositif : Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Philippe GAILLARD, président

Avocat(s) : Christine AUCHE HEDOU, Gilles ARGELLIES

Cabinet(s) : SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE AUCHE-HEDOU, AUCHE , AVOCATS ASSOCIES

Parties : Société RESIDENCE EL SOULA

Texte intégral

Grosse + copie	de nationalité Française
délivrées le	[...]
à	[...]
COUR D'APPEL DE MONTPELLIER	[...]
5 ^e chambre civile	Représenté par M ^e Gilles ARGELLIES de la SCP GILLES ARGELLIES, EMILY APOLLIS-AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de MONTPELLIER
ARRET DU 04 MAI 2021	
Numéro d'inscription au répertoire général :	INTIME :
N° RG 18/01955 – N° Portalis DBVK-V-B7C-NTZS	Syndicat des Copropriétaires RESIDENCE A B sis rue des Cèdres à 66110 AMELIE LES BAINS prise en la personne de son Syndic
Décision déferée à la Cour : <i>Jugement du 22 FEVRIER 2018</i>	la SARL IMMOBILIER LASSALLE représentée par son gérant domicilié ès qualités au siège social
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PERPIGNAN	[...]
N° RG 15/02784	[...]
APPELANT :	Représenté par M ^e Christine AUCHE HEDOU de la SCP AUCHE HEDOU, AUCHE
Monsieur X Y	- AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de MONTPELLIER
né le [...] à [...]	
	ORDONNANCE DE CLOTURE DU 24 Février 2021

COMPOSITION DE LA COUR :

En application de l'article 6 de l'ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020, l'affaire a été jugée sans audience, les conseils des parties en ayant été avisés et ne s'y étant pas opposés dans le délai imparti.

M. Emmanuel GARCIA, Conseiller, a fait un rapport de l'affaire devant la cour composée de :

Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre

Madame Nathalie AZOUARD, Conseiller

M. Emmanuel GARCIA, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors de la mise à disposition : Madame Sylvie SABATON

ARRET :

— contradictoire

— prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile;

— signé par Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre, et par Madame Sylvie SABATON, greffier.

*

* *

EXPOSÉ DU LITIGE

X Y est propriétaire de plusieurs lots de copropriété au sein de la résidence A B, située sur la commune d'Amélie-les-Bains (66).

Par acte d'huissier délivré le 3 juillet 2015, il a fait assigner le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance de Perpignan aux fins notamment que soit prononcée l'annulation de la résolution n° 6 de l'assemblée générale du 14 avril 2015.

Le dispositif du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Perpignan le 22 février 2018 énonce :

- Déboute X Y de ses demandes en nullité de la décision prise sur la résolution n° 6 de l'assemblée générale du 14 avril 2015;
- Juge que l'action de X Y est constitutive d'abus;
- Condamne X Y à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence A B :
- la somme de 2000 € à titre de dommages-intérêts,
- la somme de 2500 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile;

• Condamne X Y aux dépens;

• Dit n'y avoir lieu à prononcer l'exécution provisoire du jugement;

• Autorise la distraction des dépens en conformité avec l'article 699 du Code de procédure civile.

Pour l'essentiel, sur la nullité de la résolution n° 6 au motif que le projet de contrat de mandat de syndic soumis au vote ne précisait ni sa durée, ni les dates d'effet et d'échéance, et que la durée votée par l'assemblée générale était imprécise, en contradiction avec notamment les dispositions de l'article 29 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le Tribunal a retenu que si le projet de syndic ne mentionnait pas la durée du mandat, ni ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, il n'était toutefois pas démontré que cette absence de précision avait été de nature à tromper les copropriétaires dans leur vote, le contrat de syndic signé étant conforme à la décision souveraine de l'assemblée générale et la durée votée souverainement par l'assemblée générale étant conforme à l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Sur le motif que le projet de contrat du syndic voté en résolution n° 6 prévoyait des honoraires spécifiques alors que les travaux concernés n'avaient pas encore été soumis au vote de l'assemblée générale, le Tribunal a retenu que le contrat du syndic mentionnait avec précision les dépenses portant sur des travaux qui donneraient lieu à des honoraires spécifiques et précisait que les travaux objet de prestations spécifiques donneraient lieu à une approbation par assemblée générale.

Sur la prétention formée par le syndicat des copropriétaires, visant à voir X Y condamné à lui payer la somme de 2500 € à titre de dommages-intérêts pour abus d'agir en justice, le Tribunal a rappelé que si l'accès au juge était un droit fondamental et un principe garantissant le respect de la légalité, qu'en l'espèce, les moyens de nullités soutenus par X Y ne reposaient sur aucun argument sérieux, que le contrat de syndic avait été accepté par la totalité des copropriétaires, à l'exception de lui, était conforme au projet de contrat qui avait été annexé, qu'en outre, il ne démontrait aucun intérêt particulier à sa demande de nullité, cette action ayant pu être de nature à paralyser l'administration de la copropriété.

X Y a relevé appel du jugement par déclaration au greffe du 16 avril 2018.

La clôture de la procédure a été prononcée par ordonnance du 24 février 2021.

Les dernières écritures prises par X Y ont été déposées le 13 juillet 2018.

Les dernières écritures prises par le syndicat des copropriétaires ont été déposées le 10 septembre 2018.

Le dispositif des écritures de X Y énonce, en ses seules prétentions :

- Réformer la décision entreprise ;
- Statuant à nouveau,
- Prononcer l'annulation de la résolution n° 6 de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence A B en date du 14 avril 2015 ;
- Débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence A B de ses demandes ;
- Condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence A B, et pour lui son syndic en exercice, la société Immobilier Lassalle, aux dépens dont distraction au profit de l'avocat soussigné sur ses offres de droit conformément à l'article 699 du Code de procédure civile, ainsi qu'une somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Au soutien et pour l'essentiel, à titre liminaire, X Y entend rappeler que par jugement rendu le 25 janvier 2018, le tribunal de grande instance de Perpignan, dans un litige opposant les mêmes parties, a notamment prononcé l'annulation de la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 25 avril 2014, laquelle prévoyait la désignation de la société Immobilier Lassalle en qualité de syndic, qu'ainsi elle n'avait pas qualité pour convoquer l'assemblée générale du 15 avril 2015 contenant la résolution n° 6 dont il sollicite l'annulation, de sorte que l'assemblée générale en litige a été convoquée de manière irrégulière.

Que, de plus, il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 avril 2015 que seulement 9 copropriétaires sur les 22 étaient présents ou représentés, soit 4595 / 10000ème, alors qu'il résulte de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 que sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant la désignation et la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

Sur le premier motif de nullité, X Y soutient que ni la durée du mandat, ni les dates calendaires de prise d'effet et d'échéance n'étaient inscrites dans le projet adressé aux copropriétaires, que la durée votée était imprécise pour mentionner «deux années à compter de l'exercice 2015 pour s'achever lors de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016 et qui se tiendra au plus tard le 30 juin 2017», qu'en outre, il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale que c'est la société Immobilier Lassalle qui a proposé aux copropriétaires une durée de deux ans.

Sur le second motif de nullité, X Y soutient que le projet de contrat du syndic voté en résolution n° 6 prévoit des honoraires spécifiques alors que les travaux concernés n'ont pas été soumis au vote de l'assemblée générale.

Enfin, il entend rappeler que les règles édictées par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 sont d'ordre public et doivent être strictement observées, sous peine d'entraîner la nullité des décisions adoptées.

Sur la condamnation au paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive, il souligne que l'exercice d'un droit peut constituer une faute lorsque le titulaire de ce droit en fait, à dessein de nuire, un usage préjudiciable à

autrui, qu'en l'espèce la demande du syndicat des copropriétaires doit être examinée eu égard à la présente instance et non en l'état de l'historique judiciaire liant les parties, précisant que le jugement rendu le 25 janvier 2018 l'a été en sa faveur et qu'il appartient à la partie adverse de démontrer son intention de nuire, qui pourrait s'illustrer notamment par l'absence de fondement de sa demande, ce qui n'est pas le cas.

Le dispositif des écritures du syndicat des copropriétaires énonce :

- Con'rmer en toutes ses dispositions le jugement du 22 février 2018 ;
- Débouter X Y de l'ensemble de ses moyens et demandes ;
- Reconventionnellement,
- Condamner X Y à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence A B la somme de 2500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamner X Y aux entiers dépens de la présente instance, dont distraction au profit de la SCP Auché Hedou, avocat, dans les formes et conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

A titre liminaire, le syndicat des copropriétaires rappelle qu'au moment où l'assemblée générale du 14 avril 2015 a été convoquée, la société Immobilier Lassalle était le syndic désigné de la copropriété et avait donc qualité pour convoquer ladite assemblée générale.

Sur l'imprécision concernant la durée du contrat de syndic, le syndicat des copropriétaires précise que c'est pour ne pas «forcer la main» des copropriétaires et laisser cours à leur libre arbitre que le projet de contrat de syndic annexé à la lettre de convocation des copropriétaires ne précisait pas la durée du contrat proposé, que lors de l'assemblée générale du 14 avril 2015, les copropriétaires ont décidé que le contrat de syndic aurait une durée de deux années et c'est bien cette durée qui a été portée sur le contrat signé par les délégataires de l'assemblée générale.

Sur les honoraires du syndic pour les travaux hors budget, le syndicat des copropriétaires souligne que les honoraires spécifiques prévus dans le projet de contrat de syndic supposent préalablement que l'assemblée générale vote des travaux non compris dans le budget prévisionnel, que ce vote constitue la condition sine qua non du droit pour le syndic de percevoir les honoraires spécifiques mentionnés dans le projet de contrat de syndic.

Enfin, sur sa demande reconventionnelle de dommages-intérêts, le syndicat des copropriétaires expose que X Y s'est fait une spécialité d'attaquer en annulation toutes les résolutions adoptées lors des assemblées générales et que la présente instance s'inscrit dans le droit 'l de sa dérive procédurale abusive.

MOTIFS

Sur la qualité du syndic pour convoquer l'assemblée générale du 14 avril 2015

Contrairement à ce que soutient X Y, à la date de la convocation de l'assemblée générale du 14 avril 2015, la société Immobilier Lassalle était bien le syndic désigné de la copropriété et avait donc qualité pour convoquer ladite assemblée générale.

Ce moyen sera donc écarté.

Sur les règles de majorité qui ont prévalu à l'adoption de la résolution n° 6 relative à la désignation du syndic

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant notamment la désignation ou la révocation du ou des syndics.

L'article 25-1 prévoit que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, étant rappelé que l'article 24 prévoit que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est

autrement ordonné par la loi.

En l'espèce, le premier vote, pris en application de l'article 25, a recueilli, sur 10 000 tantièmes, 4 088 votes «pour» et 507 «contre». Les votes «pour» représentant au moins le tiers de ces voix, il a été procédé à un deuxième vote, en application de l'article 25-1, comme spécifié dans le procès-verbal, et la résolution a bien été adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, comme prévu par l'article 24.

Ce moyen sera donc écarté.

Sur l'imprécision concernant la durée du contrat de syndic

C'est à juste titre que le premier juge a retenu que si le projet de syndic ne mentionnait effectivement pas la durée du mandat, ni ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, il n'était toutefois pas démontré que cette absence de précision avait été de nature à tromper les copropriétaires dans leur vote, le contrat de syndic signé étant conforme à la décision souveraine de l'assemblée générale et la durée votée souverainement par l'assemblée générale étant conforme à l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Sur les honoraires du syndic pour les travaux hors budget

C'est également à juste titre que le premier juge a retenu que le contrat de syndic mentionnait avec précision les dépenses portant sur des travaux qui donneraient lieu à

des honoraires spécifiques et précisait que les travaux objet de prestations spécifiques donneraient lieu à une approbation par assemblée générale.

Sur la condamnation de X Y au paiement de dommages-intérêts au syndicat des copropriétaires pour procédure abusive

C'est toujours à juste titre que le premier juge, après avoir rappelé que si l'accès au juge était un droit fondamental et un principe garantissant le respect de la légalité, a retenu qu'en l'espèce, les moyens de nullités soutenus par X Y ne reposaient sur aucun argument sérieux, que le contrat de syndic avait été accepté par la totalité des copropriétaires, à l'exception de lui, qu'il était conforme au projet de contrat qui avait été annexé; qu'en outre, il ne démontrait aucun intérêt particulier à sa demande de nullité, cette action ayant pu être de nature à paralyser l'administration de la copropriété.

Au surplus, c'est à bon droit que le syndicat des copropriétaires soutient, contrairement à l'argumentation de X Y, qu'il n'est pas nécessaire d'établir un intention de nuire pour faire reconnaître un abus de droit car toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité de son auteur.

En conséquence de ce qui précède, le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Perpignan le 22 février 2018 sera confirmé en toutes ses dispositions.

Sur les dépens et les frais non remboursables

X Y sera condamné aux dépens de l'appel, avec recouvrement direct au bénéfice des avocats de la cause qui peuvent y prétendre.

X Y, qui échoue en son appel, sera condamné au surplus à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2 000 € en application des dispositions de l'article

700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire et mis à disposition au greffe ;

CONFIRME le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Perpignan le 22 février 2018, en toutes ses dispositions;

CONDAMNE X Y à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence A B la somme de 2 000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile au titre des frais non remboursables exposés en appel;

CONDAMNE X Y aux dépens de l'appel et accorde aux avocats de la cause qui peuvent y prétendre le droit de recouvrement direct conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le greffier Le Président

E. G.

