



# Cour d'appel de Chambéry, 1ère chambre, 27 avril 2021, n° 19/00349

## Chronologie de l'affaire

|                                         |   |                                              |
|-----------------------------------------|---|----------------------------------------------|
| TGI Thonon-Les-Bains<br>21 janvier 2019 | > | CA Chambéry<br>Confirmation<br>27 avril 2021 |
|-----------------------------------------|---|----------------------------------------------|

## Sur la décision

Référence : CA Chambéry, 1re ch., 27 avr. 2021, n° 19/00349

Juridiction : Cour d'appel de Chambéry

Numéro(s) : 19/00349

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains, 21 janvier 2019, N° 17/00781

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

## Sur les personnes

Président : Michel FICAGNA, président

Avocat(s) : Damien MEROTTO

Parties : S.A.R.L. 360° c/ Société RESIDENCE LES ARMOISES

## Texte intégral

AF/SL

COUR D'APPEL de CHAMBERY

Chambre civile – Première section

Arrêt du Mardi 27 Avril 2021

N° RG 19/00349 – N° Portalis DBVY-V-B7D-GFHE

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS en date du 21 Janvier 2019, RG 17/00781

Appelante

S.A.R.L. 360°, dont le siège social est situé [...]

Représentée par M<sup>e</sup> Michel FILLARD, avocat postulant au barreau de CHAMBERY Représentée par la SELEURL GROC, avocats plaidants au barreau de PARIS

Intimé

Syndicat des copropriétaires de la résidence LES ARMOISES représenté par son syndic la société IMMOBILIERE DU VAL, dont le siège social est situé [...]

Représenté par M<sup>e</sup> Christian FORQUIN, avocat postulant au barreau de CHAMBERY

Représentée par M<sup>e</sup> Damien MEROTTO, avocat plaidant au barreau de THONON-LES-BAINS

— -----

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 05 janvier 2021 avec l'assistance de M<sup>me</sup> Sylvie LAVAL, Greffier,

Et lors du délibéré, par :

— M. Michel FICAGNA, Président,

— M<sup>me</sup> Alyette FOUCHARD, Conseiller, qui a procédé au rapport,

— M<sup>me</sup> Inès REAL DEL SARTE, Conseiller,

— -----

EXPOSÉ DU LITIGE

La SARL 360° est propriétaire du lot n° 32 dans l'immeuble en copropriété La Résidence Les Armoises à Châtel (Haute-Savoie).

Par actes délivrés les 16 février et 10 mars 2017, la société 360° a fait assigner le syndicat des

copropriétaires de la résidence Les Armoises devant le tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains aux fins d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 19 décembre 2016. Les deux assignations ont été jointes.

La société 360° a essentiellement soutenu qu'elle n'a pas été valablement représentée à cette assemblée générale, M. Y-Z X, qui a voté pour elle, ne disposant d'aucun mandat de représentation.

Le syndicat des copropriétaires s'est opposé à cette demande.

Par jugement contradictoire rendu le 21 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains a :

- débouté la société 360° de sa demande tendant à voir déclarer nulle l'assemblée générale du 19 décembre 2016,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné la société 360° à verser au syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Armoises la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société 360° aux dépens,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la décision.

Par déclaration du 28 février 2019, la société 360° a interjeté appel de ce jugement.

L'affaire a été clôturée à la date du 7 décembre 2020 et renvoyée à l'audience du 5 janvier 2021, à laquelle elle a été retenue et mise en délibéré à la date du 2 mars 2021, prorogé à ce jour.

Par conclusions notifiées le 20 novembre 2019, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société 360° demande en dernier lieu à la cour de :

- infirmer le jugement en toutes les dispositions qu'il comporte,
- débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes,
- annuler l'assemblée générale des copropriétaires Résidence Les Armoises du 19 décembre 2016,
- dispenser la société 360° de toute participation à la dépense commune des frais engagés par le syndicat des copropriétaires, dont la charge sera supportée par les autres copropriétaires en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la société 360° la somme de 4.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens dont distraction au profit de M<sup>e</sup> Michel Fillard, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions notifiées le 21 août 2019, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Armoises demande en dernier lieu à la cour de :

Vu l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965,

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a :

' débouté la société 360° de sa demande tendant à voir déclarer nulle l'assemblée générale du 19 décembre 2016,

' condamné la société 360° à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- pour le surplus, réformer la décision en ce qu'elle a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et, statuant à nouveau sur ce point:

' condamner la société 360° à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

En tout état de cause,

- débouter la société 360° de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions,
- condamner la société 360° à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ainsi que les entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de M<sup>e</sup> Forquin conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

#### MOTIFS ET DÉCISION

A titre liminaire, il convient de souligner que la recevabilité de l'action engagée par la société 360° n'est pas discutée par le syndicat des copropriétaires, et les pièces produites aux débats permettent d'établir que l'assignation a été délivrée dans le délai de deux mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale contestée.

En application de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Les Armoises du 19 décembre 2016 que la société 360° y est notée présente, sans mention d'un mandat de représentation.

Le syndicat des copropriétaires ne conteste pas que la société 360° était en réalité représentée par M. Y-Z X, lequel n'est pas le gérant de droit de cette société.

La société 360° fonde sa demande de nullité sur l'absence de vérification de la régularité des mandats par le président de séance.

Toutefois, la loi ne fait pas obligation au président de séance de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents, de sorte que le moyen est inopérant.

La société 360° ne prétend pas avoir donné mandat à une autre personne que M. X, de sorte qu'elle se prévaut en réalité d'une absence totale de mandat et non d'un mandat irrégulier.

Le syndicat des copropriétaires, qui ne produit pas la feuille de présence ni les mandats écrits utilisés

le 19 décembre 2016, ne prétend pas qu'il existerait un mandat écrit au profit de M. X.

Dans ce cas, pour pouvoir obtenir l'annulation de l'assemblée générale critiquée, il appartient à la société 360° de rapporter la preuve que la prise en compte du vote émis pour elle par M. X a influé sur le résultat du vote.

Or l'examen du procès-verbal de l'assemblée générale révèle que ce vote n'a eu aucune conséquence sur aucune des résolutions adoptées ou rejetées, étant rappelé que la société 360° dispose de 62/10051 tantièmes de la copropriété.

En effet, il convient de recalculer les votes comme si la société 360° avait été tout simplement absente de l'assemblée générale et n'avait émis aucun vote. Les tantièmes présents ou représentés sont en conséquence ramenés à  $8698 - 62 = 8636/10051$ .

La seule résolution pour laquelle des votes significativement divergents ont été exprimés est la résolution n° 16, soumise à la majorité absolue de l'article 25, qui a été rejetée par 5700 votes «contre» et 2998 votes «pour» (aucune abstention). La société 360° ne figure pas dans les copropriétaires ayant voté «contre», ce qui signifie qu'elle est comptée comme ayant voté «pour», de sorte que la résolution aurait en tout état de cause été rejetée, même sans prise en compte de son propre vote.

Aucune des autres résolutions n'a comptabilisé de votes suffisamment divergents pour nécessiter un examen plus approfondi, la plupart ayant recueilli l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Pour la moralité des débats, et même si le mandat tacite ne peut être retenu dans le cas présent, il convient de souligner la particulière mauvaise foi de la société 360° qui conteste l'existence de tout mandat donné à M. X alors qu'il apparaît que celui-ci a présenté pour son compte la demande objet de la résolution n° 16 lors de l'assemblée générale contestée, le procès-verbal mentionnant : *«M. X explique sa demande, qu'il a peut-être mal formulée. La résidence 360° bénéficie de servitudes des deux côtés des Armoises, la demande de la société 360° est de faire bénéficier de cette servitude l'immeuble the View, afin de raccorder les eaux pluviales et les eaux usées, en contrepartie d'un droit de passage à ski par l'immeuble the*

*View. Cette servitude n'existe pas sur le terrain de the View au profit des copropriétaires des Armoises, d'où sa proposition de droit de passage».*

Ainsi M. X a lui-même défendu la résolution soumise au vote pour le compte de la société 360° dont l'objet était de faire consentir au profit de la résidence voisine the View (dont la société 360° est le promoteur) une servitude de raccordement des réseaux EU et EP en utilisant une servitude de canalisation déjà existante au profit d'un troisième immeuble Résidence 360° (dont la société 360° est également le promoteur).

Par ailleurs, il apparaît que M. X a représenté la société 360° sans que celle-ci y trouve à redire lors des assemblées générales de 2015, 2017 et 2018, que celui-ci écrit pour le compte de la société 360° et la représente régulièrement, notamment lors d'un constat d'huissier établi le 20 décembre 2016 (pièces n° 1, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13 du syndicat). Aussi, le syndicat des copropriétaires pouvait légitimement penser que M. X disposait d'un mandat de représentation sans avoir à procéder à des vérifications approfondies.

Il résulte de ce qui précède que l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Les Armoises du 19 décembre 2016 n'encourt pas la nullité et c'est à juste titre que le tribunal a rejeté l'intégralité des demandes de la société 360°.

Le syndicat des copropriétaires demande à titre reconventionnel des dommages et intérêts pour procédure abusive. Toutefois, le syndicat ne justifie pas avoir subi un préjudice distinct du seul fait

d'avoir eu à se défendre en justice. Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande.

Il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires la totalité des frais exposés, et non compris dans les dépens. Il convient en conséquence de lui allouer la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société 360°, qui succombe en son appel, supportera les entiers dépens avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de M<sup>e</sup> Christian Forquin, avocat.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains le 21 janvier 2019 en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la SARL 360° à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Armoises la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel,

Condamne la SARL 360° aux entiers dépens avec, pour ceux d'appel, distraction au profit de M<sup>e</sup> Christian Forquin, avocat, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Ainsi prononcé publiquement le 27 avril 2021 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, et signé par Michel FICAGNA, Président et Sylvie LAVAL, Greffier.

Le Greffier, Le Président,