Doctrine

# Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre, 8 juin 2021, n° 19/02285

**Chronologie de l'affaire**

| | | |
|---|---|---|
| TGI La Rochelle<br>18 juin 2019 | > | **CA Poitiers**<br>**Confirmation**<br>**8 juin 2021** |

**Sur la décision**

**Référence :** CA Poitiers, 1re ch., 8 juin 2021, n° 19/02285

**Juridiction :** Cour d'appel de Poitiers

**Numéro(s) :** 19/02285

**Décision précédente :** Tribunal de grande instance de La Rochelle, 18 juin 2019

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

**Sur les personnes**

**Président :** Thierry MONGE, président

**Avocat(s) :** André COHEN UZAN, Marion LE LAIN, Olivier DUNYACH, Yann MICHOT

**Cabinet(s) :** ELIGE LA ROCHELLE-ROCHEFORT, SCP DROUINEAU-VEYRIER-LE LAIN-BARROUX-VERGER

**Parties :** S.C.I. HORIZON c/ Syndicat SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HORIZ ON, S.A.R.L. AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON

**Texte intégral**

ARRET N°339

N° RG 19/02285 – N° Portalis DBV5-V-B7D-FZGH

X

S.C.I. HORIZON

C/

Y

S.A.R.L. AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON

Syndicat SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HORIZ ON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE POITIERS

1re Chambre Civile

ARRÊT DU 08 JUIN 2021

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/02285 – N° Portalis DBV5-V-B7D-FZGH

Décision déférée à la Cour : jugement du 18 juin 2019 rendu par le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE.

APPELANTS :

Monsieur Z X

né le [...] à [...]

[...]

[...]

LA S.C.I. HORIZON

[...]

[...]

ayant tous les deux pour avocat postulant Me Yann MICHOT de la SCP ERIC TAPON – YANN MICHOT, avocat au barreau de POITIERS et pour avocat plaidant Me André COHEN-UZAN, avocat au barreau de PARIS

INTIMES :

Monsieur F-G Y

né le [...] à SAINTES

[...]

[...]

ayant pour avocat Me Cécile HIDREAU de la SCP BEAUCHARD-BODIN-DEMAISON-GIRET-HIDREAU-SHORTHOUSE, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

LA SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

ayant pour avocat Me Marion LE LAIN de la SCP DROUINEAU – BACLE- VEYRIER – LE LAIN - BARROUX – VERGER, avocat au barreau de POITIERS

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HORIZON

[...]

[...]

ayant pour avocat Me Olivier DUNYACH de la SCP FLICHE-BLANCHÉ & ASSOCIÉS, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des articles 907 et 786 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 01 Avril 2021, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant :

Monsieur Dominique ORSINI, Conseiller

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Thierry MONGE, Président de Chambre

Monsieur Dominique ORSINI, Conseiller

Madame Anne VERRIER, Conseiller

GREFFIER, lors des débats : Mme Chamsane ASSANI,

ARRÊT :

— CONTRADICTOIRE

— Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile,

— Signé par M. Thierry MONGE, Président de Chambre, et par Mme A B,
Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Z X et la sci Horizon sont copropriétaires dans la Résidence Horizon située à La Cotinière, Saint-Pierre-d'Oléron. Divers travaux ont été votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 juin 2011.

Contestant la qualité des travaux réalisés, ils ont fait assigner par acte du 2 août 2017 devant le tribunal de grande instance de La Rochelle F-G Y, maître d'oeuvre, la sarl Agence Atlantique en Oléron (ou Agence Atlantique L'Immobilier en Oléron), syndic de la copropriété et le syndicat des copropriétaires de la Résidence Horizon. Ils ont soutenu que les fautes contractuelles ou quasi-délictuelles des défendeurs leur avaient causé préjudice. Ils ont demandé de condamner F-G Y et la sarl Agence Atlantique en Oléron à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 60.000 € à titre de dommages et intérêts et ce dernier à leur payer celle de 15.000 € pour avoir fait obstacle à l'exercice de leurs droits. F-G Y et la sarl Agence Atlantique en Oléron ont à titre principal soulevé l'irrecevabilité des demandes formées à leur encontre. Le syndicat des copropriétaires a soulevé la nullité de l'assignation. Au fond, ils ont conclu au rejet des demandes formées à leur encontre.

Par jugement du 18 juin 2019, le tribunal de grande instance de La Rochelle a statué en ces termes :

*'Déclare irrecevable l'action intentée par M. X et la SCI HORIZON à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon et de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON fondée sur l'inexécution des travaux et leur mauvaise réalisation;*

*Déclare recevable l'action de M. X et la SCI HORIZON intentée à l'encontre de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON fondée sur la réalisation de travaux dans l'intérêt exclusif de certains copropriétaires ;*

*Déclare recevable l'action de M. X et la SCI HORIZON intentée à l'encontre de la SARL AGENCE ATLANTIQUE IMMOBILIER EN OLERON fondée sur l'inaction du syndic dans le cadre des demandes de résolution formées devant l'assemblée générale des copropriétaires;*

*Déboute M. X et la SCI HORIZON de l'ensemble de leurs demandes,*

*Déboute le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon et M Y de leur demande de dommages et intérêts;*

*Condamne M. X et la SCI HORIZON in solidum à verser à M. Y, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon et la SARL AGENCE ATLANTIQUE IMMOBILIER EN OLERON chacun la somme de mille cinq cents euros (1500 €) au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile;*

*Condamne M. X et la SCI HORIZON in solidum aux dépens et accorde à la SCP FLICHE-BLANCHE& ASSOCIES le droit de recouvrement;*

*Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire'.*

Il a rappelé que la demande de nullité de l'assignation relevait de la compétence du juge de la mise en état .

Il a considéré que les demandeurs :

— n'avaient pas qualité pour agir en lieu et place du syndicat des copropriétaires et solliciter paiement à son profit de dommages et intérêts ;

— étaient recevables pour le surplus de leurs demandes.

Au fond, il a rejeté ces demandes en l'absence de preuve d'un préjudice subi.

Par déclaration reçue au greffe le 3 juillet 2019, Z X et la sci Horizon ont interjeté appel de ce jugement *'en ce qu'il : DECLARE irrecevable l'action intentée par M. X et la SCI HORIZON à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon et de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON fondée sur l'inexécution des travaux et leur mauvaise réalisation, DEBOUTE M. X et la SCI HORIZON de l'ensemble de leurs demandes, CONDAMNE M. X et la SCI HORIZON in solidum à verser à M. Y, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon et de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON chacun la somme de 1500 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, CONDAMNE M. X et la SCI HORIZON in solidum aux dépens et accorde à la SCP FLICHE-BLANCHE & ASSOCIES le droit de recouvrement.'*

Par conclusions notifiées par voie électronique le 3 mars 2021, ils ont demandé de :

*'Vu les articles 1103, 1104, 1231-1, 1240 et s., 1984, 1985, 1991, 1994 du Code civil,*

*[...]*

*- DECLARER Monsieur Z X et la SCI HORIZON recevables et fondés en leur appel;*

*- DEBOUTER la société AG ATLANTIQUE Syndic de ses moyens, demandes et fins ;*

*- CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré recevables:*

*. l'action qu'ils ont engagée contre l'Agence Atlantique fondée sur la réalisation de travaux dans l'intérêt exclusif de certains copropriétaires ;*

*. celle intentée à l'encontre de l'Agence Atlantique fondée sur l'inaction du syndic dans le cadre des demandes de résolution formées devant l'assemblée générale des copropriétaires ;*

*. et débouté le Syndicat des copropriétaires de sa demande en nullité de l'assignation sur le fondement de l'article 56 du CPC*

*- L'INFIRMER pour le surplus;*

*Statuant à nouveau,*

*- DIRE et JUGER que Monsieur F-G Y Maître d''uvre et l'Agence ATLANTIQUE Syndic de la Résidence Horizon ont par leurs manquements commis des fautes de nature contractuelle voire quasi délictuelle au préjudice de Monsieur Z X et la SCI HORIZON;*

*- DIRE ET JUGER que le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Horizon a manqué à ses obligations notamment à l'égard des appelants et engage aussi sa responsabilité envers eux ;*

*En conséquence,*

*- DEBOUTER l'Agence ATLANTIQUE Syndic de la Résidence Horizon et Monsieur Y de leurs demandes, moyens et fins;*

*- CONDAMNER in solidum Monsieur F-G Y, l'Agence ATLANTIQUE Syndic au paiement à titre de dommages et intérêts de la somme de 60000 au profit du Syndicat des copropriétaires, dont 20700 € au profit de Monsieur Z X et la SCI HORIZON copropriétaires, titulaires de 345/1000 ;*

*- CONDAMNER le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Horizon au paiement de la somme de 15000 € à Monsieur Z X et à la SCI HORIZON à titre de dommages et intérêts pour avoir fait entrave à leurs droits;*

*- CONDAMNER enfin les intimés in solidum au paiement de la somme de 5000 en application de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de SCP TAPON MICHAUT, Avocat aux offres de droit'.*

Ils ont soutenu la faute du syndic de la copropriété, ayant surpris la délibération de l'assemblée générale par la formulation du projet de délibération relative à l'action à engager à l'encontre de F-G Y, ne s'étant pas assuré de la bonne exécution des travaux. Selon eux, le maître d'oeuvre avait en manquant à son obligation de conseil contraint les copropriétaires à des dépenses indues. Ils ont soutenu la faute du syndicat des copropriétaires ne s'étant pas assuré de sauvegarder les intérêts de ses membres.

Le préjudice de la copropriété a été chiffré selon eux à 40.327 € par un expert amiable, soit 13.912 € à leur égard. Ils ont pour ces motifs maintenu leurs demandes indemnitaires.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 16 décembre 2019, F-G Y a demandé de :

*'Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,*

*Vu les articles 1134 et 1147 du Code civil,*

*Dire et juger les prétentions dirigées contre Monsieur F-G Y irrecevables et en tout état de cause mal fondées, et les rejeter.*

*Confirmer en conséquence le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Monsieur X et la SCI HORIZON de l'ensemble de leurs demandes ;*

*Réformer en revanche le jugement du TGI de LA ROCHELLE en ce qu'il a débouté Monsieur Y de sa demande de dommages-intérêts et condamner in solidum Monsieur Z X et la SCI HORIZON à payer à Monsieur F-G Y 8.000 Euros en réparation du préjudice causé par la procédure abusive initiée tant en première instance qu'en appel.*

*Condamner les mêmes, sous la même solidarité, à payer à Monsieur F-G Y 7.000 Euros en application des dispositions de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens'.*

Il a maintenu que les appelants n'avaient ni intérêt, ni qualité à agir au nom et pour le compte de la copropriété et solliciter paiement de sommes au profit du syndicat des copropriétaires.

Au fond, il a conclu au rejet des demandes formées à son encontre, en l'absence de faute : les entreprises intervenues ayant été sélectionnées après appel d'offre, les modifications mineures intervenues n'ayant pas nécessité une autorisation préalable de la copropriété, l'absence de devis concernant certains travaux de maçonnerie ne signifiant pas qu'ils n'ont pas été réalisés, le défaut de

réalisation ou la mauvaise réalisation de certains travaux n'étant pas établis.

Il a demandé l'indemnisation du préjudice étant selon lui résulté d'une procédure abusive.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 3 janvier 2020, la sarl Agence Atlantique en Oléron a demandé de :

*'Vu les dispositions de l'article 564 du Code de Procédure Civile,*

*Vu la Loi du 10 juillet 1965 et du Décret du 17 mars 1967,*

*Vu les articles 1103,1104, 1231-1, 1240 et suivants, 1984, 198519911994 du code civil,*

*DECLARER l'appel incident de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON recevable et bien fondé ;*

*VOIR DECLARER irrecevable la demande de Monsieur X et de la SCI HORIZON tendant à obtenir la condamnation in solidum des intimés à leur payer la somme de 20700 € comme étant nouvelle en cause d'appel ;*

*Par suite, REJETER la demande.*

*CONFIRMER le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action intentée par M. X et la SCI HORIZON à l'encontre de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON fondée sur l'inexécution des travaux et leur mauvaise réalisation ;*

*INFIRMER le jugement en ce qu'il a déclaré recevable l'action intentée par M. X et la SCI HORIZON à l'encontre de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON fondée sur la réalisation de travaux dans l'intérêt exclusif de certains copropriétaires et sur l'inaction du syndic dans le cadre des demandes de résolution formées devant l'assemblée générale des copropriétaires ;*

*Statuant à nouveau,*

*DECLARER les demandes de Monsieur X et de la SCI HORIZON dirigées contre la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON irrecevables pour défaut de qualité à agir ;*

*Par suite, REJETER l'ensemble de leurs demandes présentées à l'encontre de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON ;*

*A titre subsidiaire,*

*CONSTATER l'absence de faute de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON et l'absence, en toute hypothèse, de tout préjudice de Monsieur X et de la SCI HORIZON ;*

*Par suite,*

*DEBOUTER Monsieur X et la SCI HORIZON de l'ensemble de leurs demandes présentées à l'encontre de la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON ;*

*CONFIRMER le jugement de première instance en ce qu'il a condamné in solidum Monsieur X et la SCI HORIZON à payer à la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON la somme de 1500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du CPC*

*Y AJOUTANT,*

*LES CONDAMNER in solidum à payer à la SARL AGENCE ATLANTIQUE L'IMMOBILIER EN OLERON la somme de 6.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure civile.*

*LES CONDAMNER aux entiers dépens qui comprendront ceux de première instance'.*

Elle a rappelé que l'assemblée générale des copropriétaires avait, par délibération des 18 juin 2011, 8 mars et 9 novembre 2013 voté la réalisation des travaux litigieux, que les appelants ne s'y étaient pas opposés, que par délibération du 27 février 2016 l'assemblée générale avait décidé de ne pas engager d'action à l'encontre du maître d'oeuvre et que la demande du 15 avril 2017 de l'assemblée générale de réaliser une expertise contradictoire n'avait pas été satisfaite en raison de l'action engagée par les appelants.

Elle a soutenu irrecevables comme nouvelle en cause d'appel la demande des appelants de paiement à leur profit de la somme de 20.700 €, pour défaut de qualité celle présentée pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Au fond, elle a contesté toute faute de sa part, la passivité imputée par les appelants n'étant pas établie, la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 février 2016 ayant décidé de ne pas engager d'action à l'encontre du maître d'oeuvre n'ayant pas été contestée,

les paiements des entreprises ayant été réalisés après validation par le maître d'oeuvre, la preuve de la réalisation de travaux de zinguerie sur des parties privatives n'étant pas rapportée. Elle a contesté la pertinence et la valeur probatoire du rapport établi non contradictoirement par l'expert commis unilatéralement par les appelants.

Elle a soutenu que ni le préjudice allégué, ni le lien de causalité n'étaient établis.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 8 novembre 2019, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Horizon a demandé de :

*'Confirmer le jugement du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE en ce qu'il a débouté Monsieur Z X et la SCI HORIZON de l'ensemble de leurs demandes dirigées à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon.*

*Confirmer le jugement du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE en ce qu'il a condamné in solidum Monsieur Z X et la SCI HORIZON à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon la somme de 1500 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux dépens.*

*Réformer le jugement du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE en ce qu'il a débouté le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon de sa dommages et intérêts à l'encontre de Monsieur Z X et de la SCI HORIZON.*

*En conséquence,*

*Condamner Monsieur Z X et la SCI HORIZON à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Horizon la somme de 5000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive*

*Y ajoutant,*

*Condamner in solidum Monsieur Z X et la SCI HORIZON à payer au Syndicat des*

*Copropriétaires de la Résidence Horizon la somme de 3000€ au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile'.*

Il a contesté toute entrave aux droits des appelants qui n'ont pas contesté les délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires et ont voté certaines.

Il a maintenu fautive l'action engagée à son encontre.

L'ordonnance de clôture est du 4 mars 2021.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A – SUR LA RECEVABILITE

1 – des demandes formées pour le compte du syndicat des copropriétaires

L'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

*'La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.*

*[...]*

*Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes'.*

Aux termes de l'article 15 de cette loi :

*'Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.*

*Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.*

*En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires'.*

L'article 122 du code de procédure civile précise que : *'Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée'.*

Les appelants ont demandé la condamnation de F-G Y et de la société Agence Atlantique en Oléron au paiement de dommages et intérêts au syndicat des copropriétaires. Il résulte des dispositions qui précèdent qu'un copropriétaire n'a pas qualité pour agir au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires à l'encontre du maître d'oeuvre de travaux réalisés pour la collectivité et du syndic qu'il estimerait défaillant dans l'exécution de sa mission.

L'ensemble des demandes formées pour le compte du syndicat est irrecevable.

Les appelants ont demandé à la cour de *'CONDAMNER in solidum Monsieur F-G Y, l'Agence ATLANTIQUE Syndic au paiement à titre de dommages et intérêts de la somme de 60000 au profit du Syndicat des copropriétaires, dont 20700 € au profit de Monsieur Z X et la SCI HORIZON copropriétaires, titulaires de 345/1000".* Cette demande de fixation d'une créance sur le syndicat des copropriétaires à raison de l'indemnisation qui pourrait lui revenir est irrecevable, la demande à laquelle elle se rattache l'étant. Il n'y a dès lors pas lieu de s'interroger sur la nouveauté de cette demande qui n'est pas une demande en paiement.

Le jugement sera pour ces motifs confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes formées pour le compte du syndicat des copropriétaires à l'encontre du maître d'oeuvre et du syndic de la copropriété.

2 – autres demandes

Les appelants agissent à l'encontre du seul syndicat des copropriétaires en réparation du préjudice qu'ils auraient personnellement subi à raison des manquements de cet intimé et du syndic le représentant. Cette action en responsabilité est recevable, indépendamment de son bien fondé.

Le jugement sera en conséquence confirmé de ce chef.

B – SUR LA DEMANDE FORMEE A L'ENCONTRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La charge de la preuve de la faute du syndicat des copropriétaires engageant sa responsabilité contractuelle incombe aux appelants.

Par délibération du 18 juin 2011, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de faire réaliser divers travaux de maçonnerie, d'étanchéité, de zinguerie, d'électricité courant faible, de remplacement des garde-corps et de peinture, confiés à diverses entreprises qui avaient préalablement établi des devis. La maîtrise d'oeuvre a été confiée à F-G I, économiste de la construction. Z X a voté contre la réalisation des travaux de maçonnerie, d'électricité, de remplacement des garde-corps et de peinture. Il s'est abstenu sur les travaux d'étanchéité et de zinguerie.

Les délibérations relatives à la souscription d'une assurance dommages-ouvrage et aux dates d'exécution des travaux ont été votées à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Cette délibération n'a pas été contestée.

Par délibération du 8 mars 2013, l'assemblée générale des copropriétaires a approuvé les comptes de l'exercice 2012, a donné quitus au syndic de sa gestion et voté la réalisation de travaux d'étanchéité de la terrasse située au dessus du lot d'un copropriétaire et adoppté le principe de travaux de protection de la coursive arrière. Les appelants ont voté en faveur de ces résolutions 9 et 10. L'assemblée générale du 9 novembre 2013 a confirmé les travaux en terrasse. Z X s'y est opposé pendant les débats. La délibération a toutefois été adoptée à l'unanimité, sans abstention. Cette délibération n'a pas été contestée.

Le *'constat'* en date du 20 octobre 2014 de D E (Agence E Architecture – Maîtrise d'oeuvre – Expertises) a été établi unilatéralement sur la demande des appelants. Il a conclu à une surfacturation des travaux réalisés par les entreprises intervenues et à la nécessité de travaux de reprise.

Par délibération du 27 février 2016, l'assemblée générale des copropriétaires a approuvé les comptes de l'exercice 2015 et donné quitus au syndic de sa gestion. Elle a adopté la résolution suivante :

*Résolution N° 9 : Autorisation d'agir en justice*

*Monsieur Y explique à l'assemblée les travaux réalisés le contexte dans lequel cela a été décidé et ce qui a été demandé. Compte tenu des imperfections un inventaire sera fait par Monsieur Y. Il est décidé de se rapprocher de l'entreprise MAIGRE afin de mettre en jeu sa garantie décennale ainsi que de la société qui a installé les claustras. Démarche déjà engagée parle syndic à l'encontre de la société d'assurance.*

*Après la réunion, il est demandé à Monsieur Y de se rendre sur place pour faire un premier relevé des dysfonctionnements.*

*La question de la poursuite judiciaire à l'encontre de Monsieur Y est écartée.*

*[...]*

*La résolution est ACCEPTEE a l'unanimité*

*Ont voté contre : NEANT Se sont abstenus : NEANT'* .

Les appelants, présents, ont voté cette délibération qui n'a pas été contestée en justice.

Un *'COMPTE RENDU DE VISITE DES LIEUX AVRIL 2016"* en date du 14 juin 2016 a été établi par F-G Y concernant les travaux réalisés (maçonnerie, zinguerie, garde-corps, peinture) et ceux à réaliser.

Il résulte de ces développements que Z X et la sci Horizon, présents aux assemblées générales, ont pu exposer aux copropriétaires présents leur point de vue sur les travaux à réaliser puis réalisés. Les délibérations adoptées, les appelants ayant parfois voté en leur faveur, notamment celle renonçant à des poursuites judiciaires à l'encontre du maître d'oeuvre, ne sont nullement une entrave aux droits de Z X et de la sci Horizon, orchestrée selon eux par le syndicat des copropriétaires et le syndic. Il n'est par ailleurs nullement établi que la résolution n° 9 du 27 février 2016 a été obtenue par fraude ou surprise. Il n'est pas justifié autrement que par affirmation d'un défaut de suivi par les organes de la copropriété des travaux votés.

Z X et la sci Horizon ne sont pour ces motifs pas fondés en leur demande de dommages et intérêts formée à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Le jugement sera pour ces motifs confirmé en ce qu'il l'a rejetée.

C – SUR UNE PROCEDURE ABUSIVE

L'article 1240 du code civil dispose que *'tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer'*. L'article 32-1 du code de procédure civile précise que *'celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés'* et l'article 559 qu'en *'cas d'appel principal dilatoire ou abusif, l'appelant peut être condamné à une amende civile d'un maximum de*

*3000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui lui seraient réclamés'*. La charge de la preuve de la faute incombe à F-G Y et au syndicat des copropriétaires.

L'exercice d'une action en justice, même mal fondée, ne dégénère en abus que si la malice ou la mauvaise foi de son auteur sont démontrées.

Les intimés ne rapportent pas cette preuve.

Le jugement sera pour ces motifs confirmé en ce qu'il a rejeté ces demandes.

D – SUR LES DEMANDES PRESENTEES SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Le premier juge a équitablement apprécié les indemnités dues sur ce fondement par les appelants.

Il serait par ailleurs inéquitable et préjudiciable aux droits des intimés de laisser à leur charge les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens d'appel. Il sera pour ce motif fait droit aux demandes formées de ce chef pour les montants ci-après précisés.

[…]

La charge des dépens d'appel incombe aux appelants.

PAR CES MOTIFS,

statuant par arrêt mis à disposition au greffe, contradictoire et en dernier ressort,

CONFIRME le jugement du 18 juin 2019 du tribunal de grande instance de La Rochelle ;

CONDAMNE in solidum Z X et la sci Horizon à payer en cause d'appel sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile les sommes de :

— 2.000 € au syndicat des copropriétaires de la résidence Horizon ;

— 2.000 € à la société Agence Atlantique en Oléron (ou Agence Atlantique L'Immobilier en Oléron) ;

— 2.000 € à F-G Y ;

CONDAMNE in solidum Z X et la sci Horizon aux dépens d'appel.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,