



Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 24 juin 2021, n° 18/17326

Chronologie de l'affaire

TGI Nice 26 septembre 2018	>	CA Aix-en-Provence Confirmation 24 juin 2021
-------------------------------	---	--

Sur la décision

Référence : CA Aix-en-Provence, ch. 1-5, 24 juin 2021, n° 18/17326

Juridiction : Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Numéro(s) : 18/17326

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Nice, 26 septembre 2018, N° 18/00933

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

Sur les personnes

Président : Marie-Florence BRENGARD, président

Avocat(s) : Antoine PONCHARDIER, Eric MARY, Jean-François JOURDAN

Cabinet(s) : SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS J.F JOURDAN - P.G WATTECAMPS ET ASSOCIES

Parties : Société LE MIRANDOLE, SARL SOGEA

Texte intégral

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE	M ^e Eric MARY
Chambre 1-5	SCP JOURDAN / WATTECAMPS ET ASSOCIES
ARRÊT AU FOND	Décision déférée à la Cour :
DU 24 JUIN 2021	Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 26 Septembre 2018 enregistrée au répertoire général sous le n° 18/00933.
hg	
N° 2021/ 336	APPELANTE
Rôle N° RG 18/17326 – N° Portalis DBVB-V-B7C-BDI3D	Madame Z A
Z A	demeurant [...]
C/	représentée par M ^e Eric MARY, avocat au barreau de NICE , plaissant
Société LE MIRANDOLE	INTIMES
SARL SOGEA	
Copie exécutoire délivrée	Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE MIRANDOLE sis [...], agissant en la personne de son Syndic en exercice actuellement la SNC AGENCE DU PORT, dont le siège social est 28 et [...] prise en la personne de son représentant légal en exercice
le :	
à :	

représenté par M^e Jean-François JOURDAN de la SCP JOURDAN / WATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de M^e Antoine PONCHARDIER,

avocat au barreau de NICE , plaident

SARL SOGEA, dont le siège social est [...]

représentée par M^e Jean-François JOURDAN de la SCP JOURDAN / WATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de M^e Antoine PONCHARDIER, avocat au barreau de NICE , plaident

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 11 Mai 2021 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Hélène GIAMI, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Marie-Florence BRENGARD, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 24 Juin 2021.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 24 Juin 2021,

Signé par Madame Marie-Florence BRENGARD, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE:

Y A, Taous A, Z A et B A sont propriétaires indivis des lots 251, 262 et 394 (appartement et d'une cave dans le bâtiment D et d'un garage dans le bâtiment C) au sein de l'immeuble soumis au statut de la copropriété dénommé le Mirandol situé [...] à [...].

Le 18 décembre 2017, l'assemblée générale des copropriétaires s'est réunie sur convocation du syndic la SARL Sogea.

Par requête reçue au greffe le 6 février 2018, Z A, ès qualités de propriétaire indivis et de mandataire de l'indivision A, a sollicité du président du tribunal de grande instance de

Nice l'autorisation d'assigner le syndicat des copropriétaires et le syndic à jour fixe, aux fins de voir annuler l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 18 décembre 2017, aux motifs que le syndic Sogea a fait renouveler son mandat de syndic de manière irrégulière, comme il le fait depuis mars 2013 et qu'il a fait voter des résolutions relatives à l'abattage des pins et à la rupture conventionnelle des gardiens à la mauvaise majorité et qu'il va renouveler son stratagème à l'issue du mandat en cours et n'attendra pas l'expiration du délai de recours et l'issue du recours pour déclencher l'abattage des pins et la procédure de rupture conventionnelle.

Par acte d'huissier du 21 février 2018, autorisée à assigner à jour fixe par ordonnance du 7 février 2018, Z A, en qualité de propriétaire indivis et de mandataire de l'indivision A, a assigné le syndicat des copropriétaires et la SARL Sogea devant le tribunal de grande instance de Nice aux fins de voir prononcer la nullité de l'assemblée générale du 5 octobre 2017 ou, subsidiairement, la nullité de diverses résolutions.

Par jugement contradictoire du 26 septembre 2018, le tribunal de grande instance de Nice a :

déclaré Z A irrecevable en ses demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires et la SARL Sogea pour défaut de qualité à agir,

rejeté sa demande de dommages et intérêts dirigée contre la SARL Sogea,

condamné Z A à payer au syndicat des copropriétaires et à la SARL Sogea une indemnité de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

condamné Z A aux dépens.

Par déclaration du 31 octobre 2018, Z A a fait appel de cette décision.

Aux termes de conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA le 28 avril 2021, auxquelles il convient de se référer pour un exposé détaillé des moyens et prétentions, Z A demande à la cour, au visa des articles 7,11,19-1,22, 64 du décret 67 223 du 17 mars 1967, 18,18-1, 21,22 24,25,25-1,26 et 42 de la loi 65557 du 10 juillet 1965, 1993 et 1240 du Code civil et 31 et 32 du Code de Procédure civile, de :

— Déclarer recevables les demandes formées par elle à l'encontre du syndicat des copropriétaires Le Mirandole et de la SARL Sogea;

— Dire que l'assemblée générale du 18 décembre 2017 n'a pas été valablement convoquée en l'état de la nullité du mandat du syndic SARL Sogea, faute pour celui-ci d'avoir ouvert un compte bancaire au nom du syndicat des copropriétaires du Mirandole dans les trois mois de sa désignation le 19 décembre 2012;

— Dire que la résolution n°5 « approbation des comptes à l'exercice clos au 30 juin 2017 » et la résolution n°6 « quitus au syndic pour sa gestion du 1/07/2016 au 30/06/2017 » sont irrégulières faute pour les copropriétaires d'avoir pu consulter les pièces justificatives dans les locaux du syn-

dic pendant une durée d'au moins un jour ouvré et faute pour la convocation de comporter l'ensemble des pièces annexées relatives aux comptes;

— Dire que la résolution n°11 «Nouvelle désignation du cabinet Sogea selon les modalités du contrat joint pour une durée de treize mois» est intervenue sans mise en concurrence préalable par le conseil syndical et sans vote sur la candidature du cabinet concurrent France Azur Syndic;

— Dire que la résolution n°20 «décision à prendre pour l'abatage des pins et remplacement par une haie» a été votée sans avoir été inscrite à l'ordre du jour et à la majorité simple, nonobstant la circonstance qu'il s'agissait de travaux d'amélioration et d'une délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24;

— Dire que la résolution n°21 «Décision à prendre pour une rupture conventionnelle de deux gardiens . Monsieur et Madame X dont le coût est de 30 000 €. Coût actuel de 78 000 €. Montant d'une société de nettoyage 48 000 € soit une économie de 30 000 € par an «n'est pas conforme au règlement de copropriété qui prévoit que l'entretien et la surveillance de la copropriété sont confiés à du personnel salarié et logé et qu'il s'agissait d'un vote à la majorité de l'article 26 et non à la majorité simple de l'article 24;

— Dire que les résolutions 18+, 18++, 18+++ et 20 relatives aux honoraires sur travaux du syndic auraient du faire l'objet de résolutions distinctes de celles relatives aux travaux;

— Dire que le cabinet Sogea a engagé sa responsabilité de nature extra contractuelle à l'égard de Z A;

En conséquence :

-Infirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a débouté la société Sogea de sa demande de dommages et intérêts;

— Prononcer la nullité de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du Mirandole du 18 Décembre 2017;

— Subsidiairement, prononcer la nullité des résolutions n° 5, 6, 11, 20, 21, 18+, 18++ et 18+++;

— Condamner la SARL Sogea à lui payer la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts;

— Condamner solidairement le syndicat des copropriétaires et le cabinet de syndic SARL Sogea à payer à l'appelante la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les condamner solidairement aux entiers dépens de l'instance;

— Débouter la SARL Sogea de toutes ses demandes à son encontre.

Aux termes de leurs dernières conclusions remises au greffe et notifiées le 27 avril 2021, auxquelles il convient de se référer pour un exposé détaillé des moyens et pré-

tentions, le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic en exercice, la SNC Agence du port, et la SARL Sogea entendent voir:

— confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré Z A irrecevable en ses demandes tant à l'encontre du syndicat des copropriétaires qu'à l'égard de la Société Sogea, pour défaut de qualité à agir,

— confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Z A aux dépens et à la

somme de 1500 euros à payer à chacun des concluant mais réformer le jugement entrepris du fait qu'il a débouté la Société Sogea de sa demande en paiement de dommages et intérêts

à l'encontre de l'appelante et dès lors entendre condamner Z A à payer à la

Société Sogea la somme de 10 000 euros à titre de justes dommages et intérêts au regard

des propos injurieux et mensongers tenus à l'encontre du syndic dont le mandat vient encore d'être renouvelé,

En toute hypothèse, et même au cas où, par extraordinaire, les demandes étaient déclarées recevables, débouter toutefois Z A de l'ensemble de ses prétentions tant à l'égard du syndicat des copropriétaires qu'à l'égard de la Société Sogea,

— condamner Z A aux dépens ceux d'appel avec distraction dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à la somme de 8 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue 11 Mai 2021.

MOTIFS DE LA DECISION:

Sur la recevabilité de Z A en son action :

Le tribunal a déclaré Z A irrecevable en ses demandes aux motifs qu'en application de l'article 815-3 du code civil, elle ne pouvait agir seule en annulation de l'assemblée générale du 5 octobre 2017 ou de certaines de ses résolutions alors qu'elle était propriétaire indivise de lots et ne disposait pas d'un mandat de représentation des autres indivisaires pour contester ladite assemblée générale.

Z A soutient qu'elle a un mandat pour représenter l'indivision, qui lui a été conféré par ordonnance du président du tribunal de grande instance de Nice le 19 juin 2015, qu'elle dispose en outre d'un mandat tacite des autres indivisaires, que les courriers de ses frères invoqués par le syndicat des copropriétaires ne peuvent contredire ce mandat tacite, qu'elle seule est d'ailleurs convoquée aux assemblées générales et qu'elle a un intérêt personnel à agir.

Il est exact qu'un indivisaire ne peut agir seul en nullité d'une assemblée générale.

En l'espèce, Z A a, par ordonnance du président du tribunal de grande instance de Nice du 19 juin 2015, été désignée pour représenter l'indivision au cours des assemblées générales, et pour ester en justice à l'encontre du syndicat des copropriétaires et/ou du syndic.

Aux termes de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au 19 juin 2015, et toujours en vigueur, il est prévu qu'en cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal, saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Z Kalifi ne peut valablement prétendre représenter l'indivision dans la présente instance engagée le 21 février 2018 sur la base de l'ordonnance du 19 juin 2015, alors :

— d'une part, que l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, visé par ladite ordonnance, ne pouvait tendre à la désignation d'un mandataire commun chargé de représenter l'indivision que pour les assemblées du syndicat,

— d'autre part, qu'il ressort de deux courriels adressés au cabinet Sogéa par B A, les 26 septembre 2014 et 5 novembre 2015, que deux des trois autres indivisaires lui ont clairement dénié le pouvoir de gérer en leur nom le bien indivis.

En effet, par ces courriels, B A écrivait que :

— ni lui, ni son frère Y n'avaient donné mandat à Z Kalifi d'intenter des procédures et indiquaient révoquer tout mandat verbal ou écrit qui lui aurait été confié pour la gestion du bien en indivision situé [...] à Nice ;

— leur s'ur n'agissait que pour son compte et que ni lui, ni son frère ne lui avaient donné mandat pour assigner la copropriété.

Ces courriels mettent en évidence que Z Kalifi ne peut se prévaloir d'un mandat tacite de ses frères, membres de l'indivision, alors qu'ils indiquent expressément l'inverse dans les courriels précités, et qu'aucun acte postérieur ne permet de caractériser une volonté contraire de B et Y A.

Elle ne peut davantage se prévaloir de ce qu'elle seule est convoquée aux assemblées générales pour prétendre pouvoir les contester sans l'accord des autres indivisaires.

En effet,

— d'une part, elle ne justifie pas être la seule à avoir été convoquée à l'assemblée générale litigieuse,

— d'autre part, si tel était le cas, cela ne lui conférerait pas pour autant la qualité à agir en contestation de ladite assemblée générale sans avoir recueilli le consentement des autres indivisaires.

Enfin, quand bien même elle aurait un intérêt personnel à agir seule, elle n'en a pas la qualité.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a déclaré Z A irrecevable en ses demandes de nullité de l'assemblée générale du 5 octobre 2017 ou de certaines de ses résolutions et de dommages et intérêts dirigée contre la SARL Sogea.

Sur la demande de dommages et intérêts de la société Sogea :

La société Sogea entend obtenir la somme de 10 000 euros en réparation des propos injurieux et mensongers tenus à son encontre, alors que son mandat a été renouvelé par l'assemblée générale des copropriétaires, mais comme relevé en première instance, elle ne justifie pas de propos injurieux et mensongers qui lui auraient causé un préjudice.

Le jugement ayant rejeté cette demande sera donc confirmé.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Vu les articles 696 à 700 du code de procédure civile,

Condamne Z A aux dépens d'appel, avec distraction dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile, et à payer 3 000 euros au syndicat des copropriétaires et à la SARL Sogea en application de l'article 700 du code de procédure civile, pour la procédure d'appel.

LE GREFFIER LE PRESIDENT