

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

GREFFE
MINUTE
(Décision Civile)

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

JUGEMENT :

Madame LABEAUME, Madame REYNAUD, Monsieur SULTANA, Magistrat Honoraire (Juge rédacteur) c/ Syndicat de copropriétaires, Société SOGIM IVALDI

N° 221399
Du 11 Avril 2022

4ème Chambre civile

N° RG 21/02072 - N° Portalis DBWR-W-B7F-NP43

Par jugement de la 4ème Chambre civile en date du onze Avril deux mil vingt deux

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Conformément aux articles 7845 et 786 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 02 Décembre 2021 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant :

Magistrat rapporteur : Monsieur SULTANA
Greffier : Madame BENCHEHIDA

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré du Tribunal, composé de :

Président : Madame LABEAUME, Vice-Présidente
Assesseur : Madame REYNAUD, Vice-Présidente
Assesseur : Monsieur SULTANA, Magistrat Honoraire (Juge rédacteur)

DÉBATS

A l'audience publique du 02 Décembre 2021 le prononcé du jugement étant fixé au 24 Février 2022 par mise à disposition au greffe la juridiction, les parties en ayant été préalablement avisées.

PRONONCÉ

Par mise à disposition au Greffe le 11 Avril 2022, après prorogation du délibéré, signé par Madame LABEAUME, assisté de Madame PROVENZANO, Greffier, auquel la minute de la décision été remise par le magistrat signataire.

NATURE DU JUGEMENT :

contradictoire, en premier ressort, au fond.

Grosse délivrée à
Me Bastien CAIRE
la SELARL SELARL CLAUDE LAUGA
ET ASSOCIES
la SCP ASSUS-JUTTNER

expédition délivrée à

le 11 Avril 2022

mentions diverses

Vu l'assignation à jour fixe sur autorisation présidentielle, délivrée à la requête de Madame [redacted], de Monsieur I [redacted], de Monsieur [redacted], de Madame [redacted], de Monsieur [redacted], le Monsieur [redacted] et de Madame [redacted] représentant l'indivision [redacted], à l'encontre du syndicat de copropriété [redacted] et de la SAS SOGIM IVALDI, par acte du 21 mai 2021.

Vu les dernières conclusions des demandeurs susvisés, notifiées par voie de RPVA le 29 novembre 2021 et par lesquelles il est demandé au tribunal de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 4 février 2021 ; à titre subsidiaire, de dire que la SAS SOGIM IVALDI a pris en compte des votes reçus hors délai dans le cadre de l'assemblée générale du 4 février 2021 ; de dire qu'elle a falsifié la date de réception des votes de la fondation Pauliani, de Monsieur [redacted] et de Monsieur [redacted] ; de dire que les demandeurs avaient voté contre les résolutions numéros 6 et 7 dans leurs formulaires de vote par correspondance ; de dire que les résolutions numéros 6 et 7 n'auraient pas été adoptées si les votes reçus hors délai n'avaient pas été comptabilisés ; en conséquence, de prononcer la nullité des résolutions numéros 6 et 7 de l'assemblée générale du 4 février 2021 ; en tout état de cause, de dire que la SAS SOGIM IVALDI a commis des fautes délictuelles en falsifiant les formulaires de vote par correspondance et qu'elle a engagé sa responsabilité quasi délictuelle envers les copropriétaires demandeurs ; de la condamner à payer une somme de 2000 EUR à chacun d'eux à titre de dommages-intérêts ; de débouter la SAS SOGIM IVALDI et le syndicat de copropriété Les Lilas de l'ensemble de leurs prétentions ; de condamner la SAS SOGIM IVALDI à payer la somme de 1000 EUR à chacun des demandeurs en application de l'article 700 du CPC.

Vu les conclusions du syndicat de copropriété Les Lilas, notifiées par voie de RPVA le 26 novembre 2021 et par lesquelles il est demandé au tribunal de débouter les demandeurs de l'ensemble de leurs prétentions ; d'écarter l'exécution provisoire du jugement à intervenir ; de les condamner à lui payer la somme de 4000 EUR en application de l'article 700 du CPC.

Vu les conclusions de la SAS SOGIM IVALDI, notifiées par voie de RPVA le 26 novembre 2021 et par lesquelles il est demandé au tribunal de dire que l'action en contestation des décisions de l'assemblée générale du 4 février 2021 est prescrite pour n'avoir pas été introduite à la date du 4 mai 2021 ; à titre subsidiaire, de juger que les demandeurs sont irrecevables à solliciter l'annulation de l'intégralité de l'assemblée générale du 4 février 2021 ; de dire que Madame [redacted] n'a pas la qualité de copropriétaire opposant ou défaillant en ce qu'elle s'est abstenue lors du vote de la résolution numéro 6 ; de dire que Monsieur [redacted] la a adressé son vote au syndic le 1^{er} février 2021 et qu'il est irrecevable à solliciter l'annulation des résolutions numéros 6 et 7 au motif que le syndic aurait pris en compte les votes des copropriétaires postérieurs au 31 janvier 2021, alors que lui-même a adressé son formulaire tardivement ; de dire que la SAS SOGIM IVALDI n'a commis aucune faute et que les préjudices allégués par les demandeurs ne présentent pas de caractère direct, certain, personnel et légitime et qu'ils ne justifient d'aucun préjudice moral ; de débouter l'ensemble des demandeurs de l'intégralité de leurs prétentions ; d'écarter l'exécution provisoire du jugement à intervenir ; de les condamner à lui payer la somme de 2000 EUR à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive outre 3000 EUR en application de l'article 700 du CPC.

MOTIVATION RETENUE PAR LE TRIBUNAL :

Attendu que les demandeurs susvisés sont tous propriétaires de divers lots au sein d'un immeuble collectif sis [redacted] Nice ; que la copropriété a été administrée par la SAS SOGIM IVALDI après sa désignation par l'assemblée générale du 23 août 2017 pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2018 ;

Attendu qu'il ressort de la feuille de présence de ladite assemblée générale que Monsieur [redacted], qui a voté pour les 2 résolutions, a adressé son formulaire de vote le 1^{er} février 2021 ; qu'il en est de même de Madame [redacted] qui a adressé son formulaire le 2 février 2021 ainsi que Monsieur [redacted] qui a adressé le sien le 1^{er} février 2021 ; que l'ensemble des tantièmes de ces 3 copropriétaires s'élèvent respectivement à 50, 140 et 250 soit au total 440 tantièmes qui ont été comptabilisés pour l'approbation des 2 résolutions litigieuses ;

Or attendu qu'il échet de relever que la résolution numéro 7 n'a pas été adoptée selon les modalités de l'article 25 et qu'elle a donné lieu à un nouveau vote soumis à la majorité de l'article 24 ; que la résolution numéro 7 ayant été adoptée par 4160 tantièmes contre 4090, il en résulte qu'en retranchant les 440 tantièmes comptabilisés irrégulièrement, ladite résolution devait nécessairement être rejetée ;

Attendu d'autre part que si l'on se réfère à la feuille de présence, il y est indiqué que l'immobilière [redacted] ou gérant la fondation [redacted] aurait adressé son vote par correspondance reçue le 28 janvier 2021, alors qu'il résulte d'un échange de courriels entre ce gérant et le conseil syndical que le bulletin de vote a été renvoyé le 3 février 2021, ce dont il résulte qu'il n'aurait pas dû être pris en compte ; qu'il en est de même de la société [redacted], gestionnaire des lots de [redacted] disposant de 375 tantièmes dont le formulaire en date du 30 janvier 2021 a été adressé par le gérant le 2 février 2021 ce dont il résulte également qu'il n'aurait pas dû être pris en compte ;

Attendu que, plus grave encore, Monsieur [redacted] a attesté avoir transmis le formulaire de vote par correspondance sans se prononcer sur aucune des résolutions, aucune croix n'ayant été cochée pour chacune d'elles ;

Or attendu que ce formulaire, tel que retenu par le syndic, fait apparaître un vote contre l'ensemble des résolutions, excepté pour les résolutions numéros 5, 6 et 7, ce qui relève d'une falsification ;

Attendu qu'il résulte de l'ensemble des éléments ci-dessus visés que les résolutions numéros 6 et 7 de l'assemblée générale du 4 février 2021 doivent être annulées ;

Attendu qu'en se faisant ainsi désigner à nouveau syndic en comptabilisant des formulaires de votes hors délai et en falsifiant un formulaire de vote, la SAS SOGIM IVALDI a commis une faute délictuelle engageant sa responsabilité envers les copropriétaires demandeurs ;

Attendu qu'il échet en conséquence de la condamner à payer à chacun d'eux la somme de 1000 EUR à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1240 du Code civil ;

Attendu qu'aucune considération d'équité ou liée à la situation de la SAS SOGIM IVALDI ne permet d'exonérer celle-ci de la prise en charge des frais irrépétibles exposés par les demandeurs ; qu'il échet de la condamner à leur payer globalement la somme de 3000 EUR en application de l'article 700 du CPC ;

Attendu qu'il convient de rappeler que le présent jugement est exécutoire de droit en application des nouvelles dispositions des articles 514 et suivants du CPC ; que la SAS SOGIM IVALDI et le syndicat ne rapportent pas la preuve d'un motif légitime justifiant que l'exécution provisoire soit écartée ; qu'il échet de les débouter de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe ;

Dit l'action non prescrite ;