

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MELUN

Ch1 Cab1 Cont Civil Gal Contentieux

Affaire n° : 12/02384

Jugement n° : 2013 / 273

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
-EXTRAIT-
des Minutes du Greffe
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
de Melun (Seine et Marne)

CS/CP

JUGEMENT DU DIX SEPTEMBRE DEUX MIL TREIZE

DEMANDEURS :

Monsieur Joaquim GOMES

demeurant 25 rue de Ponthieu - Batiment C - 75008 PARIS

représenté par Maître Sophie KSENTINE de la SELARL SELARL SOPHIE KSENTINE ET JEAN-BAPTISTE LOICHOT, avocat postulant au barreau de MELUN, et Maître Henri GERPHAGNON de la Société civile GERPHAGON-IEVA-GUENOUN-PAIN-REYNAUD, avocat plaissant au barreau de MEAUX

Monsieur Nashat TADROS

demeurant 122 bis rue Georges Coubard - 91800 BOUSSY ST ANTOINE

représenté par Maître Hélène STEPHAN, avocat postulant au barreau de MELUN, et la société d'avocats DUMONT-BORTOLOTTI-COMBES, avocats plaissants au barreau de Fontainebleau,

DÉFENDEURS :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PLEIN CIEL sis 120 allée Plein ciel - 77350 LE MEE SUR SEINE, représenté par son syndic la SARL Fontenoy Immobilier Melun, immatriculée au RCS de Melun sous le numéro 440 611 549, dont le siège est sis 15 rue Gaillardon - 77000 MELUN

représentée par Maître Bernard SERVET, avocat postulant au barreau de MELUN et Maître Nathalie FERNANDES BENCHETRIT, avocat plaissant au barreau de Créteil

SARL FONTENOY IMMOBILIER MELUN

immatriculée au RCS de Melun sous le numéro 440 611 549, dont le siège social est sis 15 Rue Gaillardon - 77000 MELUN

représentée par Maître Bernard SERVET, avocat au barreau de MELUN

DÉBATS :

En application des articles 779 alinéa 3 et 782 du Code de Procédure Civile, les avocats ont été autorisés à déposer leur dossier au greffe le 18 Juin 2013. L'affaire a été mise en délibéré au 10 Septembre 2013.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Christine SOUDRY,

GREFFIER :

Christèle PIOT

DÉCISION :

Contradictoire en premier ressort, prononcée le 10 Septembre 2013, par mise à disposition du jugement au greffe du Tribunal, les parties ayant été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

EXPOSE DES FAITS :

L'ensemble immobilier sis 120 allée Plein Ciel au MEE SUR SEINE est placé sous le statut de la copropriété.

Monsieur Joaquim GOMES et Monsieur Nashat TADROS sont chacun propriétaires d'un appartement dépendant de cet ensemble immobilier.

Le 12 avril 2012, au cours de l'Assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, ont notamment fait l'objet de votes une résolution n°5 tendant au renouvellement du mandat du syndic, la société FONTENOY IMMOBILIER, et une résolution n°6 tendant à la nomination ou au renouvellement des membres du conseil syndical.

PROCEDURE

Par exploit du 17 juillet 2012, Monsieur GOMES a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence PLEIN CIEL devant le Tribunal de grande instance de MELUN en vue de voir notamment annuler les 5ème et 6ème résolutions adoptées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 avril 2012 et désigner un administrateur provisoire aux fins de convocation d'une nouvelle assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Cette instance a été enrôlée sous le numéro 12/2384.

Par exploit du 27 juillet 2012, Monsieur TADROS a assigné la société FONTENOY IMMOBILIER devant le Tribunal de céans en vue de voir notamment annuler la 5ème résolution adoptée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 avril 2012, annuler la nouvelle convocation du 18 juillet 2012 à une assemblée générale des copropriétaires fixée au 24 septembre 2012, désigner un administrateur provisoire en vue de la convocation d'une nouvelle assemblée générale des copropriétaires pour élire un syndic, condamner la société FONTENOY IMMOBILIER à verser la consignation au profit de l'administrateur provisoire désigné et dire que tous frais supplémentaires résultant de cette intervention devront être réglés par elle.

Cette instance, enrôlée sous le numéro 12/2632, a été jointe à celle enregistrée sous le numéro 12/2384 par ordonnance du juge de la mise en état en date du 5 février 2013.

Par exploit du 19 juillet 2012, Monsieur TADROS a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence PLEIN CIEL devant la présente juridiction en vue de voir notamment annuler la 5ème résolution adoptée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 avril 2012, annuler la nouvelle convocation du 18 juillet 2012 à une assemblée générale des copropriétaires fixée au 24 septembre 2012, désigner un administrateur provisoire en vue de la convocation d'une nouvelle assemblée générale des copropriétaires pour élire un syndic, condamner la société FONTENOY IMMOBILIER à verser la consignation au profit de l'administrateur provisoire désigné et prendre en charge les frais afférents à l'organisation d'une nouvelle assemblée générale.

Cette instance, enrôlée sous le numéro 12/3321, a été jointe à celle enregistrée sous le numéro 12/2384 par ordonnance du juge de la mise en état en date du 5 mars 2013.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Dans ses dernières conclusions déposées le 29 mars 2013, Monsieur GOMES demande au Tribunal de:

- prononcer l'annulation des 5ème et 6ème résolutions adoptées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 avril 2012,
- ordonner l'exécution provisoire,
- désigner un administrateur provisoire aux fins de convocation d'une nouvelle assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui régler une somme de 3.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'à supporter les dépens dont distraction au profit de Maître KSENTINE.

A l'appui de ses prétentions, il fait valoir qu'aux termes de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la désignation du syndic ainsi que des membres du conseil syndical ne peut avoir lieu qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Or il affirme que lors de l'assemblée critiquée, la résolution concernant l'élection du syndic a été considérée comme adoptée alors qu'elle n'a recueilli que 31.635 voix sur un total de 123.805. De même, la résolution concernant l'élection des membres du conseil syndical a été considérée comme adoptée alors qu'aucun des candidats n'a obtenu le quorum minimum de 61.903 voix. Il ajoute que la société FONTENOY IMMOBILIER en sa qualité de syndic a admis l'absence de désignation valable tant du syndic que des membres du conseil syndical puisqu'elle a convoqué une nouvelle assemblée générale le 24 septembre 2012 au motif que la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 n'avait pas été réunie lors de l'assemblée du 12 avril 2012. Il expose par ailleurs que l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 24 septembre 2012 a été annulée par jugement du 5 mars 2013.

Par conclusions déposées le 16 avril 2013, Monsieur TADROS demande à la juridiction de:

- le déclarer recevable en son action en nullité de la 5ème résolution adoptée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 avril 2012,
- annuler la 5ème résolution adoptée lors de cette assemblée générale,
- annuler la nouvelle convocation du 18 juillet 2012 à une assemblée générale des copropriétaires fixée au 24 septembre 2012,
- désigner un administrateur provisoire en vue d'organiser la tenue d'une nouvelle assemblée générale des copropriétaires pour élire un syndic,
- condamner la société FONTENOY IMMOBILIER à verser la consignation au profit de l'administrateur provisoire désigné telle qu'elle sera fixée par le tribunal et à prendre en charge tous les frais supplémentaires résultant de cette intervention à concurrence du montant fixé par ordonnance de taxe,
- à titre subsidiaire, condamner la société FONTENOY IMMOBILIER à lui payer une provision d'un montant équivalent à celui de la consignation telle qu'elle sera fixée par le tribunal,
- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de la résidence PLEIN CIEL et la société FONTENOY IMMOBILIER à lui payer une somme de 1.500 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'à supporter les dépens dont distraction au profit de Maître STEPHAN.

Au soutien de la recevabilité de son action en nullité, il affirme avoir reçu notification du procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse le 21 mai 2012 et avoir introduit son action en nullité à l'encontre du syndicat des copropriétaires par exploit du 17 juillet 2012, soit dans le délai de deux mois imparti. Il précise qu'il importe peu que l'assignation délivrée à l'encontre de la société FONTENOY IMMOBILIER ait été délivrée postérieurement à ce délai dès lors que son action à l'encontre de cette société tend à voir engager sa responsabilité.

A l'appui de sa demande en nullité de la résolution numéro 5 adoptée lors l'assemblée générale des copropriétaires du 12 avril 2012, il prétend que la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 pour la désignation d'un syndic n'a pas été réunie lors de cette assemblée. Pour demander l'annulation de la convocation à l'assemblée générale du 24 septembre 2012, il invoque le non-respect du délai de trois mois imparti par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. En outre, il soutient que le mandat du syndic ayant pris fin le 30 juin 2012, il ne pouvait valablement adresser de convocations dans le courant du mois de juillet 2012.

Pour demander la désignation d'un administrateur provisoire, il fait valoir qu'en raison de l'annulation de la résolution numéro 5, la copropriété ne dispose plus de syndic.

Pour demander la prise en charge par la société FONTENOY IMMOBILIER à titre personnel des frais de consignation au profit de l'administrateur provisoire, Monsieur TADROS prétend que cette société, qui est un professionnel, a commis une faute en considérant que la résolution n°5 était adoptée alors que la majorité requise n'était pas atteinte. Il ajoute que cette faute a causé un préjudice puisque la copropriété se trouve dépourvue de syndic et qu'elle devra supporter des frais d'organisation d'une nouvelle assemblée aux fins d'élection d'un nouveau syndic.

Par conclusions adressées le 1er mars 2013, le syndicat des copropriétaires de la résidence PLEIN CIEL conclut à l'irrecevabilité et au rejet des prétentions de Monsieur GOMES, au rejet de sa demande tendant à l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 septembre 2012 et à la désignation d'un administrateur provisoire, à sa condamnation à lui régler une somme de 5.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'à supporter les dépens dont distraction au profit de Maître LAUVERGNAT.

Par conclusions adressées le 1er février 2013, la société FONTENOY IMMOBILIER soulève l'irrecevabilité de la demande de Monsieur TADROS tendant au prononcé de la nullité de la résolution n°5 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 12 avril 2012. Elle revendique à titre reconventionnel la condamnation de Monsieur TADROS à lui régler une somme de 2.000 € au titre de ses frais irrépétibles ainsi qu'à supporter les dépens dont distraction au profit de Maître LAUVERGNAT.

Elle soutient en effet que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires contestée a été faite à Monsieur TADROS le 18 mai 2012 et que le délai de deux mois imparti pour contester l'assemblée n'a pas été respecté dans la mesure où le défendeur a introduit son action le 27 juillet 2012. Dans ces conditions, elle estime que la demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire est sans objet et que la demande de provision à son encontre est irrecevable.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 21 mai 2013.

MOTIFS

Sur la recevabilité des demandes formulées par Monsieur TADROS

Attendu que selon l'article 42 alinéas 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé que sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans; que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale;

Attendu qu'il sera rappelé que l'action ayant pour objet de contester une décision prise lors d'une assemblée générale de copropriétaires doit être diligentée à l'encontre du syndicat des copropriétaires;

Attendu qu'en l'espèce, aux termes mêmes de ses écritures, la société FONTENOY IMMOBILIER reconnaît que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires contestée est intervenue au plus tôt le 18 mai 2012; qu'il est constant que l'instance engagée à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence PLEIN CIEL a été introduite le 19 juillet 2012; que dès lors, le délai de deux mois imparti par les dispositions susvisées a été observé; qu'il importe peu à cet égard que l'action engagée à l'encontre de la société FONTENOY IMMOBILIER à titre personnel l'ait été postérieurement au délai de deux mois puisque cette action a pour objet d'obtenir l'engagement de sa responsabilité et ne relève pas des dispositions précitées;

Attendu qu'en conséquence, l'action en annulation de la résolution n°5 adoptée lors de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 12 avril 2012 introduite par Monsieur TADROS sera déclarée recevable de même que l'action de ce dernier en responsabilité à l'encontre de la société FONTENOY IMMOBILIER ;

Sur la demande d'annulation des résolutions de l'Assemblée générale des copropriétaires du 12 avril 2012

Attendu que la désignation du syndic ainsi que celle des membres du conseil syndical relève de la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, soit la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires;

Attendu qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 12 avril 2012 que les copropriétaires absents représentaient 71.111 tantièmes et que les copropriétaires présents représentaient 52.694 tantièmes; soit un total de 123.805 tantièmes correspondant à la totalité des copropriétaires; qu'ainsi les résolutions concernant la désignation du syndic ainsi que des membres du conseil syndical requéraient la réunion de 61.903 voix pour être adoptées;

Attendu qu'en ce qui concerne la résolution n°5 relative à la désignation du cabinet FONTENOY IMMOBILIER en qualité de syndic, il est mentionné au procès-verbal qu'elle a recueilli 31.635 voix et est adoptée; que pourtant en l'absence de réunion de la majorité requise par l'article 25 susvisé, cette résolution ne peut avoir été valablement adoptée; qu'en conséquence, il sera fait droit à la demande d'annulation de cette résolution;

Attendu qu'en ce qui concerne la résolution n°6 relative à la désignation des membres du conseil syndical, il ressort du procès-verbal qu'aucune des candidatures n'a recueilli la majorité de 61.903 voix pour être adoptée; que pourtant les candidatures de Madame DEBOVE, Monsieur MASSE, Monsieur CHAPUY/SCI AIMELERE, Madame LEFRANC WATTEBLED, Monsieur LEFORT, Monsieur CHAUVANET, Monsieur ESTEVE, Monsieur DURET, Monsieur PERY, Madame PAIN, Monsieur MANSART, Monsieur AUDEBERT et de Monsieur GOMES ont été considérées comme adoptées; qu'en l'absence de réunion de la majorité requise par l'article 25 susvisé, cette résolution ne peut avoir été valablement adoptée; qu'en conséquence, il sera fait droit à la demande d'annulation de cette résolution;

Sur la demande d'annulation de la convocation à l'assemblée générale du 24 septembre 2012

Attendu que l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que: «Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent (article 25) mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. »;

Attendu que l'article 19 du décret du 17 mars 1967 prévoit que les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée;

Attendu par ailleurs qu'il appartient au syndic de rapporter la preuve de la régularité de la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale;

Attendu qu'en l'espèce, la première assemblée générale tendant à la désignation du syndic et des membres du conseil syndical de la copropriété la résidence PLEIN CIEL s'est tenue le 12 avril 2012; que prenant acte de l'absence de réunion de la majorité requise par l'article 25, le syndic a décidé la tenue d'une seconde assemblée le 24 septembre 2012; qu'en vertu des dispositions des articles 25-1 de la loi et 19 du décret susvisés, il appartenait au syndic d'expédier les convocations à cette nouvelle assemblée avant le 12 juillet 2012; que pourtant il apparaît que Monsieur TADROS a été convoqué à cette assemblée par courrier daté du 10 juillet 2012 expédié le 18 juillet 2012; que dans ces conditions, cette convocation, qui a été adressée hors délai, doit être annulée;

Sur la demande de désignation d'un administrateur provisoire

Attendu que l'article 47 du décret du 17 mars 1967 précise que dans tous les cas où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du Tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic;

Attendu qu'en l'espèce, il n'est pas démontré que le jugement du 5 mars 2013 ayant prononcé l'annulation de l'ensemble des résolutions adoptées lors de l'assemblée générale du 24 septembre 2012, et notamment la résolution désignant la société FONTENOY IMMOBILIER en qualité de syndic, ait acquis un caractère définitif de telle sorte qu'il n'est pas établi que le syndicat soit dépourvu de syndic au sens de l'article susvisé; qu'en conséquence, la demande de désignation d'un administrateur provisoire ne peut prospérer;

Sur la demande de condamnation de la société FONTENOY IMMOBILIER

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que la société FONTENOY IMMOBILIER, syndic professionnel, a commis une faute en considérant que la résolution n°5 de l'assemblée générale du 12 avril 2012 était adoptée en l'absence de la majorité requise; que toutefois Monsieur TADROS ne démontre pas le préjudice personnel qui en résulte pour lui; qu'en outre, la demande de désignation d'un administrateur provisoire a été rejetée de telle sorte que la demande tendant à la prise en charge par la société FONTENOY IMMOBILIER de frais de consignation ou au remboursement de ces frais apparaît sans objet;

Sur les dépens et l'article 700 du Code de procédure civile

Attendu que le syndicat des copropriétaires succombe à l'instance; qu'il en supportera les entiers dépens qui pourront être recouvrés selon les modalités de l'article 699 du Code de procédure civile; qu'il sera par ailleurs condamné à régler à Monsieur GOMES et à Monsieur TADROS une somme de 1.000 € chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile; que le surplus des demandes sur ce fondement sera rejeté;

Sur la demande d'exécution provisoire

Attendu qu'eu égard à la nature du litige, il n'apparaît pas nécessaire de prononcer l'exécution provisoire de la présente décision;

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DECLARE Monsieur TADROS recevable en son action annulation de la résolution n°5 adoptée lors de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 12 avril 2012 ainsi qu'en son action en responsabilité à l'encontre de la société FONTENOY IMMOBILIER ;

PRONONCE l'annulation des résolutions n°5 et 6 adoptées par l'Assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble Résidence PLEIN CIEL sis 120 allée Plein Ciel au MEE SUR SEINE du 12 avril 2012;

PRONONCE l'annulation de la convocation de Monsieur TADROS à l'assemblée générale du 24 septembre 2012 par courrier daté du 10 juillet 2012 expédié le 18 juillet 2012;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence PLEIN CIEL sis 120 allée Plein Ciel au MEE SUR SEINE à régler à Monsieur GOMES et à Monsieur TADROS une somme de 1.000 € chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis Résidence PLEIN CIEL sis 120 allée Plein Ciel au MEE SUR SEINE 7 aux dépens qui pourront être recouvrés selon les modalités de l'article 699 du Code de procédure civile

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire;

DEBOUTE les parties de leurs autres demandes;

Ainsi jugé et prononcé le 10 Septembre 2013, par mise à disposition au greffe de la première chambre civile du Tribunal de Grande Instance de MELUN et signé le 30 août 2013 par Christine SOUDRY, Présidente, et par Christèle PIOT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER
Christèle PIOT



LE PRESIDENT
Christine SOUDRY



Pour expédition certifiée conforme
Délivrée au Greffe du Tribunal de
Grande Instance de Melun (S.-&-M)
Le Greffier