

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/028

Gérard FEY, Premier Président

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller
Roland POTE, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 21 février 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 11 Décembre 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 18 Janvier 2007

Ordonnance de clôture : 13 novembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE VALLEY CENTER, représenté par son syndic la SCI Nouméa Immobilier 13 rue Auguste Bénébig - Vallée des Colons - 98800 NOUMEA

représenté par la SELARL BOUQUET-DESWARTE, avocats

INTIMÉ

M. X né le ... à HANOI demeurant ... 98800 NOUMEA

représenté par la SELARL M.C. ROGER, avocat

Débats : le 20 décembre 2007 en audience publique où Gérard FEY, Premier Président, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, le Président a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier avec l'arrêt serait remis au greffe le 21 février 2008 en application de l'article 451 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Le dossier avec l'arrêt a été remis au greffe à la date susdite et signé par Gérard FEY, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par requête du 19 août 2006, monsieur X a saisi le tribunal de première instance de NOUMEA d'une demande formée à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence VALLEY CENTER, aux fins d'annulation du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 avril 2005 en invoquant les moyens suivants :

- le syndic s'est présenté avec des pouvoirs en blanc qu'il a distribué au gré de son bon vouloir,

- la convention ne contenait pas les pièces nécessaires à un examen de la situation comptable et notamment le relevé de compte bancaire du syndicat.

De plus, les modalités de consultation des documents comptables n'étaient pas précises.

- le résultat du vote sur chaque point de l'ordre du jour ne permet pas de contrôler la régularité des votes et les voix exprimées, spécialement sur les résolutions n° 4, n° 5 et n° 12, observant que les tantièmes n'apparaissent pas et que l'ordre du jour n'a pas été épuisé.

Par conclusions du 19 septembre 2005, le syndicat des copropriétaires de la résidence VALLEY CENTER a demandé le débouté, la somme de 500.000 FCFP à titre de dommages et intérêts et celle de 300.000 FCFP pour frais irrépétibles.

Il exposait :

- que les pouvoirs en blanc avaient été distribués par le président de l'assemblée,

- que toutes les pièces comptables étaient jointes à la convocation,

- que les modalités de consultation des pièces justificatives des charges n'ont pas à être précisées car le décret n° 86.768 du 8 juin 1986 n'est pas applicable en Nouvelle-Calédonie,

- que les résultats des votes sont clairement rapportés au procès-verbal avec mention des tantièmes,

- que la résolution n° 14 a été rajoutée à la demande de monsieur X mais qu'il y a eu une erreur de numérotation précisant qu'il y a bien eu 13 résolutions et des questions diverses appelées à tort résolution n° 13.

Par conclusions du 30 novembre 2005, monsieur X relève que le président et le bureau ont été désignés par un seul vote et que sur les pièces jointes à la convocation, manquaient les pièces nécessaires à l'examen comptable de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires maintient que les pouvoirs en blanc ont été donnés au président après qu'il ait été désigné sans les pouvoirs et que les documents comptables avaient été bien adressés avec les convocations.

Par conclusions du 20 janvier 2006, monsieur X ajoute à ses moyens tendant à la nullité du procès-verbal de l'assemblée générale en soutenant que le président et le bureau ont été

désignés par un seul et même vote, ce qui est irrégulier, ajoutant que les procurations ont été utilisées pour ce vote.

En réplique le 15 février 2006, le syndicat des copropriétaires estime que la désignation du président résulte d'un vote régulier et maintient que les pouvoirs ont été distribués par le président de l'assemblée qui en atteste.

Il ajoute que le procès-verbal de l'assemblée générale ne fait nullement grief à monsieur X.

Par jugement du 11 décembre 2006, le tribunal de première instance de NOUMEA a prononcé l'annulation du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires au motif que l'intitulé de certaines résolutions était équivoque et que le résultat des votes tel qu'il est transcrit ne permet de déduire le sens des votes et les conditions du scrutin.

Une somme de 80.000 FCFP a été allouée à monsieur X au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

PROCÉDURE D'APPEL

Le 18 janvier 2007, le syndicat des copropriétaires de la résidence VALLEY CENTER a relevé appel de ce jugement.

Dans son mémoire du 11 avril 2007, il relève qu'aucune démonstration n'est apportée quant à l'ambiguïté des résolutions et que chacun des scrutins est clairement rapporté avec le détail des votes pour ou contre et la mention des tantièmes.

Il demande à la Cour d'infirmier le jugement et de débouter monsieur X de ses demandes.

Il réclame la somme de 300.000 FCFP à titre de dommages et intérêts en raison du caractère abusif et vexatoire de la demande, et celle de 400.000 FCFP pour frais irrépétibles.

Monsieur X demande la confirmation du jugement et sollicite la somme de 200.000 FCFP à titre de dommages et intérêts, outre celle de 300.000 FCFP pour frais irrépétibles.

Il souligne que la composition de l'assemblée inclut des procurations et on ignore à qui elles ont été remises et que le président n'a pas été élu avant le bureau.

Il reprend par ailleurs son argumentaire sur le décompte des voix et les résolutions.

Par conclusions du 14 septembre 2007, le syndicat des copropriétaires de la résidence VALLEY CENTER soutient que l'action en nullité au motif que le président de l'assemblée n'a pas été désigné par un vote distinct est prescrite car ce moyen a été soulevé postérieurement au délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal.

Il produit aux débats les pouvoirs et la feuille de présence qui fait apparaître que les pouvoirs étaient nominatifs contrairement à ce qui a été indiqué initialement.

MOTIFS DE LA DÉCISION

La requête aux fins d'annulation du procès-verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence VALLEY CENTER du 5 avril 2005 est recevable pour avoir été déposée le 19 août 2005 par monsieur X, soit dans le délai préfix de 8 mois de la notification du procès-verbal effectuée le 9 juin 2005.

Les moyens supplémentaires présentés par monsieur X dans ses conclusions postérieures du 20 janvier 2006 sont également recevables et ne peuvent être écartés au motif que le délai de deux mois serait dépassé, ce délai visant la demande tendant à contester les décisions des assemblées générales et non les moyens et arguments.

Monsieur X demande la nullité du procès-verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires au motif que le président et le bureau ont été désignés par un seul et même vote.

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 prévoit qu'au début de chaque réunion, l'assemblée désigne son président et lorsqu'il est procédé à la désignation du président et des membres du bureau, l'élection du président et l'élection des membres du bureau doivent donner lieu à des scrutins séparés à peine de nullité de l'assemblée générale en son entier indépendamment de l'existence d'un grief.

Il résulte du procès-verbal que la résolution n° 1 intitulée désignation du bureau de séance que l'assemblée a désigné par un seul vote le président, le secrétaire et les scrutateurs.

En cet état, la Cour, par substitution de motifs, confirme le jugement qui a déclaré nul le procès-verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens.

La demande en dommages et intérêts présentée par monsieur X, qui n'est aucunement justifiée, sera rejetée.

PAR CES MOTIFS, La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Confirme, par substitution de motifs le jugement entrepris qui a déclaré nul le procès-verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence VALLEY CENTER du 4 avril 2005 ;

Rejette la demande de dommages et intérêts présentée par monsieur X ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence VALLEY CENTER à payer à monsieur X la somme de cent vingt mille (120.000) FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Le condamne aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Marie-Christine ROGER, avocat.

Et signé par Gérard FEY, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT