

**Cour d'appel de Nouméa
chambre civile**

N° de RG: 11/00349

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme X... veuve Y...
représentée par la SELARL LOMBARDO

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Z..., pris en sa qualité de syndic du syndicat des
copropriétaires de la Résidence EL ALAMEIN
représenté par la SELARL ETUDE BOISSERY-DI
LUCCIO

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre,
président,
François BILLON, Conseiller,
Régis LAFARGUE, Conseiller,

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

Audience publique du lundi 17 septembre 2012

COUR D'APPEL DE NOUMÉA
Arrêt du 17 Septembre 2012

Chambre Civile
Numéro R. G. : 11/ 00349

Décision déférée à la cour :
rendue le : 16 Mai 2011
par le : Tribunal de première instance de NOUMEA

Saisine de la cour : 06 Juillet 2011

PARTIES DEVANT LA COUR

APPELANTE

Mme X... veuve Y...
représentée par la SELARL LOMBARDO

INTIMÉ

M. Z..., pris en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence EL
ALAMEIN
représenté par la SELARL ETUDE BOISSERY-DI LUCCIO

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 16 Août 2012, en audience publique, devant la cour composée de :
Bertrand DAROLLE, Président de Chambre, président,
François BILLON, Conseiller,
Régis LAFARGUE, Conseiller,
qui en ont délibéré,
François BILLON, Conseiller, ayant présenté son rapport.

Greffier lors des débats : Mikaela NIUMELE

ARRÊT : contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,
- signé par Bertrand DAROLLE, président, et par Mikaela NIUMELE, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Le 21 décembre 2007, les copropriétaires de l'ensemble immobilier sis à Nouméa,... se sont réunis en assemblée générale et ont voté plusieurs résolutions qui ont fait l'objet d'un procès verbal qui a été dressé puis notifié par M. Z..., syndic bénévole des copropriétaires.

Par requête déposée au greffe le 21 mars 2009, Mme X... veuve Y... a assigné M. Z... devant le tribunal de première instance de NOUMÉA, afin que soit prononcée l'annulation des délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 21 décembre 2007.

Mme Y... est propriétaire d'un appartement situé au sein de l'immeuble dénommé Résidence El Alamein, situé au ... à NOUMEA et composé de trois lots :

- le lot no2, propriété de Mme Y..., représentant 275/ 1000 de charge de copropriété ;
- le lot no3, propriété des époux Z..., représentant 500/ 1000 de charge de copropriété ;
- le lot no4, propriété de Mme Z..., représentant 225/ 1000 de charge de copropriété.

Le lot no4 a été édifié par surélévation de l'immeuble à la suite d'une autorisation accordée à l'unanimité des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Lors de l'édification de ce lot, un dégât des eaux est survenu au détriment de l'ensemble des copropriétaires, le syndic des copropriétaires, M. Z..., explique que depuis lors Mme Y... refuse de payer ses charges de copropriété en contestant l'adoption du nouveau règlement de copropriété qui a entraîné une nouvelle répartition des charges de copropriété.

Par jugement du 16 mai 2011, auquel il convient de se référer pour plus ample exposé des faits, de la procédure antérieure et des moyens des parties, le tribunal de première instance de NOUMÉA a statué ainsi qu'il suit :

Vu la loi du 15 juillet 1965,

Déclare recevable l'action de Mme Marie-Louise X... veuve Y... ;

Rejette les demandes présentées par Mme X... veuve Y... après les avoir déclarées mal fondées ;

Rejette la demande de dommages intérêts présentée par M. Z... après l'avoir déclarée mal fondée ;

Condamne Mme X... veuve Y... à payer cent cinquante mille (150. 000) F CFP au syndicat des copropriétaires de l'immeuble résidence Le Alamein en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Mme X... veuve Y... aux dépens de l'instance avec distraction au profit de la Selarl Boissery-Di Luccio qui pourra les recouvrir directement contre Mme X... veuve Y... en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Ordonne l'exécution provisoire à l'exception des dépens même en ce compris la condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette toute autre demande.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée le 6 juillet 2011, Mme X... a interjeté appel de la décision qui lui avait été signifiée le 6 juin 2011.

Dans son mémoire ampliatif d'appel déposé le 10 octobre 2011, elle fait valoir, pour l'essentiel :

- que la première résolution portant approbation des comptes de l'exercice 2004 ne permet pas de connaître les comptes qui ont été présentés et donc approuvés ; que ce défaut d'information et de précision doit conduire à l'annulation de la résolution ;
- que la deuxième résolution relative au budget prévisionnel 2007 qui a été arrêté à la somme de 2. 326. 790 F CFP, doit également être annulée, aucune explication n'ayant été donnée par le syndic ;
- que la troisième résolution qui concerne la prise en charge, par la copropriété, de l'escalier d'accès et la surélévation faite par M. Z... pour aménager un appartement au profit de sa fille est également contestée ; que la délibération doit être confirmée en ce qu'elle a intégré l'ouvrage dans les parties communes, elle doit cependant être annulée en ce qu'elle a mis à la charge de la copropriété le coût de la construction, contrairement à la décision qui avait été prise en assemblée générale du 22 mai 1999.

En conséquence, Mme X... demande à la Cour de statuer ainsi qu'il suit :

- Accueillir Mme X... veuve Y... en sa requête d'appel, la dire recevable en ses formes et délais ;
- Au fond, réformer la décision entreprise ;
- Annuler les résolutions no1, no2 et no4 de l'assemblée générale du 21 décembre 2007 ;
- Condamner le syndicat des copropriétaires à payer, à Mme Y... la somme de 250. 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les entiers dépens, dont distraction au profit de la Selarl Cabinet d'Avocat Xavier Lombardo, sur ses offres de droit.

Par conclusions déposées le 14 décembre 2011, M. Z..., pris en sa qualité de syndic, fait valoir, pour l'essentiel :

- que Mme Y..., par son comportement, bloque le fonctionnement normal de la copropriété qui ne peut plus faire face à certaines dépenses, faute de trésorerie suffisante ;

- que s'agissant de l'approbation des comptes de l'exercice 2006 (première résolution) les dispositions légales régissant la copropriété n'imposent pas que les procès verbaux des assemblées générales mentionnent le détail des dépenses et des recettes de la copropriété, l'article 16 du décret du 17 mars 1967 précisant que le procès verbal doit uniquement comporter le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote, le nom des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, ceux qui n'ont pas pris part au vote ou qui se sont abstenus et éventuellement la mention des réserves faites par certains copropriétaires ; que le procès verbal de l'assemblée générale du 21 décembre 2007 comporte bien ces mentions ; que les comptes de l'année 2006 ont été adressés avec la convocation de l'assemblée générale à Mme Y... qui a ainsi eu connaissance des recettes et des dépenses exposées par la copropriété ;
- que la résolution relative au budget prévisionnel 2007 (deuxième résolution) peut être établie par référence au budget de l'année antérieure, sans que le syndic n'ait à justifier de la production de justificatifs des dépenses futures ; que les devis liés aux travaux prévisionnels ont par ailleurs été joints à la convocation de l'ordre du jour de l'assemblée générale ; que Mme Y... ne peut sérieusement prétendre ne pas avoir eu d'explications suffisantes sur les travaux ou les dépenses inscrites dans ce budget prévisionnel ; qu'au surplus, l'article 42 de la loi du 10 juillet 65 prévoit 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 2 mois " ce qui n'était pas la situation de Mme Y... qui n'était ni opposante ni défaillante et n'a pas demandé l'inscription d'une quelconque réserve ;
- que la résolution relative à la prise en charge par la copropriété de l'escalier d'accès à la surélévation faite par M. Z... " (troisième résolution) ne peut être critiquée s'agissant d'une partie commune qui, à ce titre, devait être pris en charge par la copropriété ; qu'il convient de rappeler que cet escalier permet d'assurer l'accès au toit de la copropriété, ce qui explique qu'elle ait été considérée comme une partie commune ; que le droit de construire un appartement supplémentaire en surélévation de l'immeuble de copropriété avait été accordé à l'unanimité des copropriétaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 mai 1999 et qu'en conséquence Mme Y... est mal fondée dans ses prétentions.

En conséquence, M. Z..., ès qualités de syndic, demande qu'il soit statué ainsi qu'il suit :- Statuer ce que de droit sur la recevabilité en la forme de l'appel interjeté par Mme Y... ;

- Au fond, le dire non fondé,

En conséquence :

- Débouter Mme Y... de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions ;
- Confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 16 mai 2011 par le tribunal de première instance de Nouméa ;
- Condamner Mme Y... à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 500. 000 Francs au titre des frais irrépétibles ;
- La condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de la SELARL Etude BOISSERY-DI LUCCIO, avocats aux offres de droit.

Par note enregistrée au greffe le 17 avril 2012, le syndicat des copropriétaires de la Résidence El Alamein a adressé à la Cour, un accord de " fin de conflit et arrêt des procédures en cours ".

Les ordonnances de clôture et de fixation de la date de l'audience ont été rendues le 6 juin 2012.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que par note enregistrée au greffe le 17 avril 2012, le syndicat des copropriétaires de la Résidence El Alamein a adressé à la Cour, un accord intitulé " fin de conflit et arrêt des procédures en cours " qui est ainsi libellé :

" Suite à l'accord intervenu lors de l'Assemblée Générale du 14 avril 2012 entre :

Mme X..., veuve Y..., propriétaire du lot 2 et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence El Alamein,

un protocole d'accord a été signé, dont les dispositions prévoient le règlement immédiat des charges courantes de copropriété dues au syndicat des copropriétaires et l'arrêt de toutes les procédures en cours Cf. pJ « Protocole d'accord

Mme X..., veuve Y... ayant réglé la somme afférente aux charges précitées, par chèque BNP no 0440897 d'un montant de 1. 938. 172 F remis au Syndic le 14 avril 2012 Cf. pJ copie du CHQ

Le Syndicat des copropriétaires ayant approuvé à l'unanimité lors de l'AGO du 14 avril 2012 la signature par le syndic du protocole d'accord portant sur l'arrêt des procédures en cours et le règlement des charges impayées par la débitrice sans intérêts de droit

Nous vous prions de bien vouloir annuler les procédures en cours citées en référence " ;

Attendu qu'à l'audience, les conseils des parties ne s'opposent pas à cette demande ;

Attendu qu'il convient ainsi de prendre acte de l'accord des parties qui est conforme aux règles de droit et s'analyse comme un désistement d'appel ;

Attendu qu'aux termes de l'article 403 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, ce désistement emporte acquiescement du jugement ; que l'appelante n'est dès lors, en l'absence de tout appel incident ou toute demande incidente formés postérieurement à ce désistement, plus recevable à solliciter l'infirmité du jugement ;

Attendu qu'en conséquence, la Cour constate le désistement d'appel ;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Constata le désistement d'appel de Mme X... Veuve Y... ;

Confirme en toutes ses dispositions le jugement du 16 mai 2011 ;

Dit que les dépens d'appel seront à la charge de Mme X... Veuve Y....