

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 06/001

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Roland POTE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaela NIUMELE Greffier

ARRÊT du 04 octobre 2007

Décision attaquée rendue le : 05 Décembre 2005

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 02 Janvier 2006

Ordonnance de clôture : 18 juillet 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTS

1 - M. X, né le ... à LA TOUR DE PIN - ISERE

2 - Mme Y, née le ... à BOURGOIN JALLIEU (ISERE) demeurant ensemble ...98800 NOUMEA

représentés par la SELARL ETUDE BOISSERY-DI LUCCIO, avocats

INTIMÉ

Le Syndicat de copropriété de l'Immeuble LOTISSEMENT 27 C STEINMETZ, représenté par son syndic 98800 NOUMEA

représenté par Me Nicolas MILLION, avocat

Débats : le 30 août 2007 en audience publique où Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, le Président a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier serait remis au greffe le 04 octobre 2007 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 Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par requête introductive d'instance déposée au greffe le 16 décembre 2004, les époux XY ont demandé au tribunal de première instance de Nouméa de :

- prononcer l'annulation des résolutions 1 à 14 prises par l'Assemblée Générale du syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Lotissement 27 C Steinmetz (le syndicat) le 23 Août 2004, ou à défaut l'annulation de cette Assemblée Générale.

- condamner le syndicat à leur payer la somme de 150.000 FCFP à titre de dommage et intérêts.

Par jugement du 5 décembre 2005, le tribunal de première instance de Nouméa a déclaré irrecevable comme forclore la demande des époux XY et laissé les dépens à leur charge.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée au greffe le 2 janvier 2006, les époux XY ont interjeté appel de cette décision.

Par arrêt du 12 avril 2007, la cour de céans a :

- déclaré l'appel recevable ;
- infirmé le jugement déferé ;
- déclaré les époux XY recevables en leur requête introductive d'instance ;
- ordonné le rabat de l'ordonnance de clôture, la réouverture des débats ainsi que le renvoi du dossier à la mise en état aux fins de conclusions sur le fond du litige ;
- réservé les autres prétentions des parties.

Par conclusions déposées le 22 mai 2007, les époux XY exposent :

- qu'ils sont copropriétaires dans l'ensemble immobilier sis lot ... Magenta composé de deux bâtiments A et B avec des parties communes spéciales, d'un garage dans le bâtiment A (lot n° 4) et d'un appartement avec deux garages dans le bâtiment B (lots n°7 et 9),

- que depuis 1997 et la nomination d'un syndic professionnel, ils n'ont eu de cesse de dénoncer les irrégularités affectant la gestion de cette copropriété tant lors des tenues d'assemblée que dans la prise de décision de ce syndic et ont déjà été contraints d'engager des procédures,

- qu'ils ont ainsi obtenu :

+ une ordonnance faisant droit à leur demande d'expertise et ayant abouti à un rapport constatant des désordres tout à fait importants pour la réparation desquels le syndic se refuse toujours à prendre les mesures nécessaires ;

+ deux décisions de la cour administrative d'appel de Paris ayant fait droit à leur demande d'annulation de permis de construire obtenu en toute illégalité pour des travaux au sein de la copropriété ;

+ un jugement du Tribunal de première instance confirmé par la cour d'appel de Nouméa en son arrêt du 15 septembre 2005 annulant des dispositions de l'assemblée générale du 16 novembre 2002 notamment sur le renouvellement tacite du mandat de syndic ;

- que l'assemblée générale du 23 avril 2003 où Monsieur X était absent, a été annulée pour non respect des délais de convocation.

Ils constatent qu'en dépit de ces décisions très sévères à l'égard du syndic, celui-ci, par volonté de leur nuire ou incompétence professionnelle, a persisté à les écarter systématiquement de toutes décisions.

Ainsi lors de l'assemblée générale qui aurait dû être réunie avant le 23 avril 2004, ils notent que le syndic ne va convoquer l'assemblée que le lundi 23 août 2004 soit avec plus de 4 mois de retard et qu'ils seront empêchés d'assister à cette assemblée.

Ils font valoir qu'à la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale qui leur a été notifié le 18 septembre 2004, ils ont relevé de nombreuses irrégularités qui les ont conduits à saisir de nouveau le tribunal aux fins d'obtenir l'annulation des délibérations de l'assemblée générale.

Ils précisent en préambule agir sur le fondement de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n° 76 223 du 17 mars 1967, textes d'ordre public.

Au fond, ils sollicitent :

- l'annulation de l'ensemble des résolutions 1 à 14 et, à défaut, celle de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 23 août 2004,

- la dispense de toute participation à la dépense commune des frais de procédure,

- la condamnation du syndicat des copropriétaires à leur payer :

+ la somme de 150.000 FCFP à titre de dommages-intérêts,

+ la somme de 150.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Sur l'ensemble des résolutions, ils font valoir les arguments suivants justifiant l'annulation :

Ils observent :

- que le PV de l'Assemblée indique que l'élection s'est faite à l'unanimité des personnes "présentes et représentées" soit 722/1000èmes de la copropriété générale,
- que cette mention est erronée, la notion d'unanimité impliquant soit 722/722 des présents ou 1000/1000 des présents et représentés,
- que le compte-rendu est donc faux ;
- que le syndic a, sans motif, refusé de prendre en compte le mandat de représentation donné à M. A initialement accepté.

Par ailleurs, s'agissant de certaines résolutions, ils font les observations complémentaires suivantes :

Résolution n° 2 portant approbation des comptes et quitus

Ils font valoir :

- qu'il s'agit d'un vote unique à la fois pour l'approbation des comptes et le quitus alors que, conformément à la jurisprudence constante, les votes doivent intervenir séparément,
- qu'au surplus, Monsieur A a voté contre à raison de 249/1000 de la copropriété générale et qu'il est donc faux d'indiquer qu'il s'agit d'un vote à l'unanimité,
- que les époux XY qui représentent 278/1000 de la copropriété générale ayant, par mandat donné à M. A, exprimé leur désaccord commun avec ce dernier détenant 249/1000, les opposants détenaient plus de la moitié des quote parts et il ne pouvait y avoir de majorité favorable pour le quitus et l'approbation des comptes de l'exercice écoulé,
- que d'autre part, le bilan présenté fait apparaître un certain nombre d'irrégularités comptables en ne respectant pas les charges relatives à chaque bâtiment ni les parties privatives et en mettant les honoraires à la charge des seuls copropriétaires.

Résolution n° 4 relative au vote du budget prévisionnel

Une dépense de 12.000 FCFP a été inscrite deux fois.

Résolution n° 5 relative au renouvellement du mandat du gérant

L'ordre du jour précise mensongèrement que le mandat du syndic était de 3 ans alors qu'il avait été voté à l'AG du 16/09/2002 un mandat de deux ans renouvelable par tacite reconduction, cette présentation ayant pour but de tromper les copropriétaires.

Résolutions n° 6, 7 et 10 relatives au bâtiment A

Ils estiment que ces résolutions ont été votées dans la plus totale incohérence, qu'il n'a même pas été tenu compte des clauses de réduction ni des millièmes.

Résolutions n° 9,10,11,12,14 relatives au bâtiment B

Ils relèvent les mêmes problèmes que pour le bâtiment A.

Résolution n° 13

Ils soutiennent que les trois points auraient dû faire l'objet de votes séparés, que les copropriétaires ou ex-copropriétaires n'ayant pas de millièmes dans le bâtiment B n'auraient pas dû voter, enfin que les intitulés sont erronés et ambigus.

S'agissant de l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 août 2004, ils font valoir :

- que Monsieur B n'est plus syndic suite à l'annulation du renouvellement de mandat par jugement du 23 août 2004,

- qu'il n'avait plus qualité en conséquence pour convoquer une assemblée,

- que dans le cas où un mandat apparemment régulier fait l'objet d'une annulation ultérieure, cette annulation réduit à néant le mandat que le syndic s'était vu confier et les actes accomplis ensuite par lui se trouvent privés de toute validité, en particulier la convocation d'une nouvelle assemblée.

Enfin, sur le fondement de l'article 10.1 alinéa 2 de la Loi 65-557 du 10 Juillet 1965, ils demandent à être dispensés de toute participation aux frais de la procédure.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la validité de l'assemblée générale du 23 août 2004 :

Attendu que l'annulation judiciaire d'une délibération d'assemblée générale a pour conséquence d'en supprimer l'existence même et de la priver de tous ses effets ;

Attendu que la cour de céans, par arrêt du 15 septembre 2005, a confirmé l'annulation de la résolution n° 19 relative au renouvellement pour deux ans par tacite reconduction du mandat du syndic prise par l'assemblée générale du 16 septembre 2002 ;

Qu'aucune délibération sur le mandat du syndic n'a été prise par l'assemblée générale du 22 mai 2003 ;

Que par l'effet rétroactif de l'annulation de la résolution qui fixait les modalités de renouvellement de son mandat, le syndic de copropriété n'avait plus cette qualité lors de la convocation de l'assemblée générale du 23 août 2004 et que celle-ci doit donc être annulée (Cass. Civ.3 24 avril 2007) ;

Sur la demande de dispense de participation aux frais de la procédure :

Attendu que la demande sur le fondement de l'article 10.1 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 ne saurait prospérer, cet article n'ayant pas été étendu à la Nouvelle-Calédonie par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 qui l'a créé ni par loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 qui l'a modifié ;

Sur la demande de dommages-intérêts

Attendu que les appelants qui ont engagé l'action initiale n'établissent que la défense du syndicat en première instance ou en appel ait été abusive ; qu'ils seront déboutés de leur demande de dommages-intérêts ;

Sur la demande au titre des frais irrépétibles

Attendu que l'équité ne justifie pas l'application à l'espèce des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Sur les dépens :

Attendu que le syndicat de copropriété succombant dans sa défense sera condamné aux entiers dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

STATUANT par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Vu l'arrêt de la cour du 12 avril 2007 ;

Prononce l'annulation de l'assemblée générale du syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Lotissement 27 C Steinmetz en date du 23 Août 2004 ;

REJETTE comme non fondée la demande en dommages et intérêts formée par les époux XY ;

DEBOUTE les époux XY de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

CONDAMNE le syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Lotissement 27 C Steinmetz aux entiers dépens de première instance et d'appel avec distraction au profit de la SELARL Etude Boissery-Di Luccio ;

Et signé par Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT