

**COUR D'APPEL DE MONTPELLIER**

**5e chambre civile**

**N° RG 20/03010 - N° Portalis DBVK-V-B7E-OUJG**

**Date : 07 Février 2023**

**AFFAIRE :**

**S.C.I. LE MIRABEAU**

**C/**

**Syndic. de copro. DE LA RESIDENCE LE MIRABEAU**

---

**EXTRAIT DES MINUTES  
DU GREFFE DE LA COUR D'APPEL DE MONTPELLIER (HERAULT)**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La Cour d'appel de Montpellier, département de l'Hérault, siégeant au palais de justice a rendu la décision dont la teneur suit :

**COUR D'APPEL DE MONTPELLIER**

5e chambre civile

**ARRET DU 07 FEVRIER 2023**

Numéro d'inscription au répertoire général :  
**N° RG 20/03010 - N° Portalis DBVK-V-B7E-OUJG**

Décision déferée à la Cour : *Jugement du 22 JUIN 2020*  
*Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER*  
*N° RG 19/00269*

**APPELANTE :**

Grosse + copie  
délivrées le  
à

**S.C.I. LE MIRABEAU prise en la personne de son gérant en exercice, Monsieur Henri DUMAS, domicilié ès qualités au siège social**  
61 Quai de Bosc  
34200 SETE  
Représentée par Me Marie José GARCIA, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

**INTIMEE :**

**Syndicat de copropriété DE LA RESIDENCE LE MIRABEAU représenté par son syndic en exercice, la société GESIM, SARL au capital social de 124.406 €, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°350 768 115, dont le siège social est sis 3 Quai de la République – 34200 SETE prise en la personne de son Gérant en exercice, domicilié ès qualités audit siège**  
61 quai de Bosc  
34200 SETE  
Représentée par Me Sabine SUSPLUGAS, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

Ordonnance de clôture du 23 Novembre 2022

## COMPOSITION DE LA COUR :

En application de l'article 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le **14 DECEMBRE 2022**, en audience publique, le magistrat rapporteur ayant fait le rapport prescrit par l'article 804 du même code, devant la cour composée de :

**Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre**  
**Madame Nathalie AZOUARD, Conseiller**  
**M. Emmanuel GARCIA, Conseiller**  
qui en ont délibéré.

**Greffier** lors des débats : Madame Sylvie SABATON

## ARRET :

- contradictoire

- prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;

- signé par **Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre**, et par **Madame Sylvie SABATON, greffier**.

\*

\*

\*

La SCI Le Mirabeau, représentée par son gérant Henri Dumas, est copropriétaire dans la résidence Le Mirabeau de 38 lots composés de 18 parkings et 18 appartements répartis en 20 lots.

Le syndicat des copropriétaires a mis en demeure plusieurs fois, à compter d'avril 2017, la SCI Le Mirabeau de payer plusieurs sommes au titre des charges de copropriété restées impayées, sans succès.

Le 14 mars 2019, le président du tribunal de grande instance de Montpellier, saisi en référé par le syndicat des copropriétaires, a condamné la SCI Le Mirabeau à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 30 164, 14 € à titre de provision. La SCI Le Mirabeau a interjeté appel avant de se désister. Le 28 novembre 2019, la cour d'appel de Montpellier, toujours saisie par le syndicat des copropriétaires qui a refusé le désistement, a condamné la SCI Le Mirabeau à payer au syndicat les dépens ainsi que la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le 5 juillet 2019, le juge de l'exécution a débouté la SCI Le Mirabeau de ses demandes visant à voir suspendue la procédure de

saisie-vente mise en place en exécution de l'ordonnance du 14 mars 2019. La SCI Le Mirabeau a interjeté appel avant de se désister. Le syndicat des copropriétaires s'est opposé à la demande de désistement et a obtenu le 12 mars 2020, la condamnation de la SCI le Mirabeau à lui payer les frais de l'article 700 du Code de procédure civile par arrêt de la cour d'appel de Montpellier.

Le 17 octobre 2019, la SCI Le Mirabeau a vendu certains des lots lui appartenant et le syndicat des copropriétaires a formé opposition, lui permettant de se voir régler la somme de 43 760, 47 € par l'intermédiaire du notaire en charge de la vente.

Parallèlement, le 19 décembre 2018, la SCI le Mirabeau a fait assigner le syndicat des copropriétaires aux fins d'obtenir l'annulation de la résolution 10 de l'assemblée générale de la copropriété en date du 5 décembre 2018 qui rendait compte de la procédure engagée à l'encontre de la SCI Le Mirabeau pour le non paiement des charges, et la résolution 11 autorisant une compensation du solde débiteur de la SCI Le Mirabeau sur l'exercice 2018-2019 ainsi que 10 000 € à titre de dommages et intérêts. Elle a fait valoir que par le manque d'informations données aux copropriétaires, le syndicat a engagé la copropriété dans une action juridique lourde, inutile et néfaste à la copropriété, qu'il a nui à sa réputation et que ces fautes lourdes doivent avoir comme conséquence la nullité des deux résolutions mentionnées.

**Le jugement rendu le 22 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Montpellier énonce dans son dispositif :**

- Déboute la SCI le Mirabeau de l'ensemble de ses demandes.
- Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre des dommages et intérêts pour procédure abusive.
- Condamne la SCI Le Mirabeau à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Le jugement constate que la SCI Le Mirabeau ne démontre pas le caractère erroné des informations communiquées par le syndicat des copropriétaires et produit même la note d'information de dernière minute jointe à la convocation de l'assemblée générale litigieuse mentionnant le règlement de la somme de 43 760, 47 € et modifiant donc la résolution relative à la compensation des charges qu'elle devait. Il résulte également de l'ordonnance rendue par le tribunal de grande instance de Montpellier le 14 mars 2019 que les informations communiquées aux copropriétaires et nécessaires aux votes des résolutions litigieuses n'étaient ni erronées ni lacunaires.

Le jugement expose qu'en l'absence de faute de la part du syndicat des copropriétaires et de l'absence de démonstration de la matérialité d'un dommage, la SCI le Mirabeau n'est pas fondée à demander des dommages et intérêts.

Le jugement expose que bien que la SCI le Mirabeau multiplie les actions en justice, l'abus de son droit d'agir en justice n'est pas démontré.

**La SCI Le Mirabeau a relevé appel du jugement par déclaration au greffe du 22 juillet 2020.**

La clôture de la procédure a été prononcée par **ordonnance du 23 novembre 2022.**

Les dernières écritures pour la SCI Le Mirabeau ont été déposées le **2 avril 2021.**

Les dernières écritures pour le syndicat des copropriétaires ont été déposées le **27 septembre 2021.**

**Le dispositif des écritures pour SCI Le Mirabeau énonce :**

- Infirmier le jugement du 22 juin 2020.
- Condamner le syndicat des copropriétaires à 10 000 € de dommages et intérêts.

Le gérant de la SCI Le Mirabeau soutient qu'elle a fait défaut sur les charges de copropriété suite à une pression exercée sur sa trésorerie par le fisc. En vendant un de ses biens, elle a payé l'intégralité des sommes réclamées par le syndicat des copropriétaires y compris les charges dues postérieurement au jugement du tribunal. Le syndicat des copropriétaires a posté une convocation à l'assemblée générale concernant sa dette qui était alors éteinte du fait de la vente de son bien. La note d'information jointe à la convocation avertissant les copropriétaires du paiement de la dette de la SCI Le Mirabeau aurait pour unique but de dévaloriser ses biens et de mener une campagne de dénigrement à son encontre.

La SCI Le Mirabeau soutient que le jugement est confus notamment en ce qu'il mentionne la note d'information du 17 octobre 2019 comme ayant été jointe à la convocation d'assemblée générale du 5 décembre 2018 alors même qu'elle concernait l'assemblée du 5 décembre 2019.

Elle fait valoir que le syndic a caché aux copropriétaires qu'elle ne contestait pas la dette et qu'elle était solvable par la vente d'un de ses biens. Elle estime que sa condamnation à des dommages et intérêts n'est pas légitime et lui cause, du fait de la procédure en recouvrement sur saisie de ses loyers, de nouveaux problèmes pour régler ses charges et ses impôts.

La SCI Le Mirabeau estime que le jugement a inversé la réalité. Le syndicat n'avait pas informé objectivement les copropriétaires de la situation et notamment des démarches qu'elle a entreprises pour apurer sa dette et a évoqué une vente forcée sans lien avec les résolutions litigieuses.

**Le dispositif des écritures pour le syndicat des copropriétaires énonce :**

- Confirmer le jugement rendu le 22 juin 2020, sauf en ce qu'il débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande au

titre de dommages et intérêts.

- Condamner la SCI Le Mirabeau à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et dilatoire.
- Condamner la SCI Le Mirabeau à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

A titre liminaire, le syndicat des copropriétaires souligne que la SCI Le Mirabeau ne formule aucune prétention dans son dispositif au titre de l'annulation des résolutions 10 et 11 de l'assemblée générale du 5 décembre 2018. La seule demande formulée concerne la condamnation du syndic au paiement de dommages et intérêts ce qui est vouée à l'échec puis le syndic ne peut être personnellement condamné, n'ayant jamais été mis en cause à titre personnel.

Sur le fond, le syndicat des copropriétaires fait valoir la mauvaise foi de la SCI Le Mirabeau qui a multiplié les procédures, n'hésitant pas à se désister la veille des audiences de plaidoirie. Le syndicat rappelle les mesures d'exécution forcée qu'il a dû réclamer afin de percevoir les sommes dues au titre des charges et des décisions de justice rendues.

Le syndicat des copropriétaires conteste avoir volontairement laissé à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 5 décembre 2019 les résolutions 8 à 11 alors que la dette de la SCI Le Mirabeau aurait été apurée. L'ordre de virement de la somme de 43 760,47 € a été effectué le jeudi 17 octobre 2019 alors que les convocations pour l'assemblée générale du 5 décembre 2019 étaient déjà sous plis, prêtes à être adressées à l'ensemble des copropriétaires, l'un des copropriétaires étant domicilié en Irlande. C'est pourquoi le syndicat a inséré dans l'ensemble des plis une note d'information faisant état de la réception du virement ce qui démontre selon lui, son souci d'honnêteté et de loyauté.

Le syndicat des copropriétaires souligne que la SCI Le Mirabeau semble confondre le syndicat et le syndic. Celui-ci a présenté objectivement la situation de la SCI Le Mirabeau à l'égard du syndicat. La seule procédure engagée à l'encontre de la SCI Le Mirabeau est une procédure en recouvrement des charges de copropriété. Les autres procédures sont du fait de la SCI Le Mirabeau.

Le syndicat des copropriétaires conteste les accusations portées à son encontre par l'appelante qu'il souhaite acquérir les biens de la SCI Le Mirabeau « pour une bouchée de pain ».

La SCI Le Mirabeau ne démontre pas la preuve de l'irrégularité des résolutions litigieuses.

Les informations données aux copropriétaires étaient complètes et véridiques en présentant de façon objective la situation comptable du copropriétaire défaillant. Il rappelle que pour faire face au manque de trésorerie généré par les impayés de la SCI Le Mirabeau, les copropriétaires ont dû compenser un montant total de 37 134 €. Le syndicat fait valoir que cela constitue environ 30 % de charges en plus à répartir par an. La SCI Le Mirabeau a donc bien mis en péril le bon fonctionnement de la copropriété. Seuls les

prestataires principaux étaient réglés.

Le syndicat des copropriétaires soutient que la procédure est abusive et injustifiée. L'appelante a multiplié les procédures sans fondement. Elle a distribué un tract le 25 août 2020 contenant un article de son blog où il revient sur ce qu'il nomme le complot du Fisc pour organiser sa ruine avec notamment la complicité du syndic, des avocats, des huissiers de justice et des juges.

## MOTIFS

Il résulte des faits qui ne sont pas sérieusement contestés que la SCI le Mirabeau a failli régulièrement, et pour des montants importants, au moins depuis avril 2017, dans son obligation de payer les charges de la copropriété, qu'elle a au moins à deux reprises formé un appel des décisions qui la condamnaient au paiement des charges ou rejetaient une contestation de procédure d'exécution pour se désister ensuite sans soutenir son appel.

Dans la présente instance elle demande l'annulation de deux résolutions de l'assemblée générale de la copropriété du 5 décembre 2018 qui concernaient la situation créée par sa dette de charges, dont elle a été déboutée par le premier juge, et elle en relève également appel sans pour autant formuler à nouveau dans le dispositif de ses écritures la demande d'annulation des résolutions de l'assemblée générale, ni d'ailleurs aucune autre prétention principale, de sorte que cet appel comme ceux des décisions judiciaires antérieures n'a pas d'autre objet utile que l'affirmation d'une contestation sans fondement sérieux de sa condamnation au titre de son obligation légitime de paiement des charges de ses lots dans la copropriété.

Le paiement tardif de sa dette de charges à la suite de la vente de lots de copropriétés, mais sur l'initiative de l'opposition du syndicat des copropriétaires entre les mains du notaire en charge de la vente du 17 octobre 2019, postérieurement à l'assignation en première instance le 19 décembre 2018, n'est pas de nature à caractériser une bonne volonté d'exécution de ses obligations dans le contexte rappelé des mises en demeure et procédures antérieures.

L'argumentation invérifiable d'une manœuvre du syndicat des copropriétaires pour acquérir ses biens à bas prix, l'argumentation fantaisiste sans effet utile d'une confusion dans la motivation du premier juge, l'argumentation dénuée de fondement sérieux d'une volonté de nuire à sa réputation du syndic pour n'avoir pas informé les copropriétaires à l'assemblée générale qu'elle était enfin en mesure de régler sa dette, ajoutent au contraire au bien-fondé de la demande du syndicat des copropriétaires de dommages-intérêts pour procédure abusive et dilatoire.

La cour confirme en conséquence le premier juge dans le débouté des prétentions de la SCI le Mirabeau et la condamnation de celle-ci sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, mais infirme en revanche le rejet de la demande de dommages-

intérêts pour procédure abusive.

Pour les motifs énoncés, la cour retient la justification d'un préjudice résultant d'un caractère abusif de la procédure dans cette instance engagée pour une demande d'annulation de résolution d'assemblée générale qui n'est pas reprise dans une prétention de l'appel interjeté, à la suite de procédures antérieures sans davantage de fondement argumenté, dans un litige qui a mis nécessairement la copropriété dans des difficultés financières résultant des défaillances réitérées de la SCI dans son obligation incontestable de paiement de charges.

La cour fait l'appréciation de l'indemnisation de ce préjudice pour un montant de 5000 €.

Il est équitable de mettre à la charge de la SCI le Mirabeau une part des frais non remboursables exposés en appel par le syndicat des copropriétaires pour un montant de 5000 €.

La SCI le Mirabeau supportera les dépens de l'appel.

### **PAR CES MOTIFS**

La cour, statuant par arrêt contradictoire, par mise à disposition au greffe ;

Confirme le jugement rendu le 22 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Montpellier, sauf en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Et statuant à nouveau sur le chef infirmé :

Condamne la SCI le Mirabeau à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence le Mirabeau la somme de 5000 € de dommages-intérêts ;

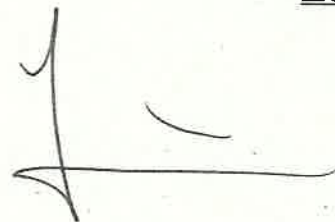
Condamne la SCI le Mirabeau à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence le Mirabeau la somme de 5000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel ;

Condamne la SCI le Mirabeau aux dépens de l'appel.

**Le Greffier**



**Le Président**





# COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

## 5e chambre civile

N° RG 20/03010 - N° Portalis DBVK-V-B7E-OUJG

Date : 07 Février 2023

AFFAIRE :

S.C.I. LE MIRABEAU

C/

Syndic. de copro. DE LA RESIDENCE LE MIRABEAU

---

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mande et Ordonne

- à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre ce présent arrêt à exécution
- aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main
- à tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis :

En foi de quoi la présente décision a été signée sur la minute par le Président et par le Greffier.

POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

Montpellier le 07 Février 2023

P/ LE DIRECTEUR DE GREFFE,

