

DOSSIER N° RG 19/01151 -

Nature de l'affaire : Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée
AFFAIRE : S.A.R.L. LES HAUTS DE COCRAUD prise en la personne de son représentant légal Henri Dumas C/ Syndic. de copro. LES HAUTS DE COCRAUD

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE

CONTENTIEUX GENERAL CIVIL

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ

PRÉSIDENT : Patrick BROUSSOU, Vice-Président
Statuant par application des articles 812 à 816 du Code de Procédure Civile,
GREFFIER : Lise ISETTA,

DEMANDERESSE

S.A.R.L. LES HAUTS DE COCRAUD

dont le siège social est sis 61 quai de Bose - 34200 SETE
représentée par Maître Alexandra BASLE de la SELARL BONFILS-BASLE, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocats postulant, Maître Audrey CHELLY SZULMAN, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

DÉFENDERESSE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE "RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD"

dont le siège social est sis Représenté par son syndic le cabinet Foncia - 13 rue Dupaty - 17000 LA ROCHELLE
représentée par Maître Olivier BERTRAND de la SELARL BERTRAND, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT,

—ooOoo—

Clôture prononcée le : 05 mars 2020
Débats tenus à l'audience du : 02 Juin 2020
Date de délibéré indiquée par le Président : 21 Juillet 2020
Jugement prononcé le : 21 Juillet 2020 par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 2 mai 2019, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD a assigné le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD devant le Tribunal de grande instance de LA ROCHELLE aux fins de voir :

- constater que les votes de l'AG et le PV de l'AG du 21 mars 2019 de la copropriété de la Résidence les Hauts de Cocraud constituent des faux matériels et intellectuels au sens de l'article 441-1 du CPP

En conséquence,

- déclarer nulle et de nul effet l'assemblée générale falsifiée du 21 mars 2019 et nul tout contrat



issu de cette AG

- condamner les responsables de ces faux, solidairement, à la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du CPC

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD expose que les copropriétaires de la Résidence LES HAUTS DE COCRAUD ont été convoqués en vue d'une assemblée générale devant se tenir le 21 Mars 2019 suivant un ordre du jour portant sur cinq points principaux relatifs à la conclusion par la copropriété d'un contrat de location avec la société ODALYS RESIDENCES et ses diverses incidences.

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 21 Mars 2019, daté du même jour a été porté à la connaissance du requérant par lettre du 28 Mars 2019, postée le 02 avril 2019.

Au soutien de ses prétentions, la SARL LES HAUTS DE COCRAUD indique qu'elle représente 1612 tantièmes de la copropriété LES HAUTS DE COCRAUD tandis que Monsieur Laurent DUMAS propriétaire du lot n° 92 représente 110 tantièmes, celui-ci étant par ailleurs porteur du pouvoir de Monsieur RIVIERE représentant 137 tantièmes.

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD fait valoir que les consorts DUMAS ont quitté l'assemblée générale dès la troisième résolution mais que le procès-verbal du 21 mars 2019 ne fait pas mention de leur départ et de leur absence à l'occasion des votes, lui interdisant d'engager toute action en contestation de l'assemblée générale.

☐ Au dernier état de la procédure et selon dernières conclusions signifiées par voie électronique le 21 janvier 2020 la SARL LES HAUTS DE COCRAUD demande :

Vu les articles 1108 et suivants du Code civil ;

Vu le règlement de copropriété,

Vu la loi du 10 juillet 1965 et ses modificatifs

- prendre acte de la recevabilité de la présente action de la SARL LES HAUTS DE COCRAUD.
- constater les motifs cumulés de nullité de l'Assemblée Générale de la copropriété de la Résidence les Hauts de Cocraud du 21 Mars 2019.
- prendre acte de l'inscription de faux déposé au greffe.
- prononcer pour ces fautes lourdes la nullité de l'assemblée générale du syndicat de copropriété de la résidence les Hauts de Cocraud du 21 Mars 2019.
- prononcer la nullité de tout contrat, locatif ou de travaux, issu de cette assemblée générale.
- nommer un syndic judiciaire pour l'AG à venir à la suite de cette annulation, ou rendre obligatoire la présence d'un huissier à cette assemblée.
- condamner le Syndicat des copropriétaires aux entiers dépens et dire que les condamnations prononcées à l'encontre du Syndicat ne pourront être répercutées sur les charges des copropriétaires SARL Les Hauts de Cocraud, Laurent Dumas et Hotrive/M. Rivière représenté par M. DUMAS
- Condamner à titre de dommages et intérêts le syndicat des copropriétaires, au vu des manquements et falsifications, à la somme significative de cinquante mille Euros (50.000€),
- Condamner le Syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du NCPC

☐ En réplique et selon dernières conclusions du 4 mars 2020, Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD demande de :

Vu les articles 17, 21, 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Vu les articles 7, 16-1, 19-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut

de la copropriété des immeubles bâtis,

Vu les articles 1241 et 1371 du Code civil,

Vu l'article L. 145-5 du Code de commerce,

Vu les articles 4, 31, 122, 306, 696, 600 et 700 du Code de procédure civile,

À titre principal,

- Dire et juger irrecevables les demandes de la Société LES HAUTS DE COCRAUD pour défaut de qualité à agir de la Société LES HAUTS DE COCRAUD, qui n'est ni copropriétaire opposant, ni copropriétaire défaillant,

À titre subsidiaire,

- Débouter la Société LES HAUTS DE COCRAUD de l'intégralité de ses demandes,

En tout état de cause,

- Condamner la Société LES HAUTS DE COCRAUD aux entiers frais et dépens de l'instance,

- Condamner la Société LES HAUTS DE COCRAUD au paiement de la somme de 3.500,00 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile,

- Dire et juger que, dans l'hypothèse où le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD serait contraint d'avoir à faire procéder à l'exécution forcée des condamnations prononcées à défaut de règlement spontané, le montant des sommes retenues par l'huissier de justice, agissant en application des dispositions des articles A. 440-10 et suivants du Code de commerce, issus de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, sera intégralement supporté par la société LES HAUTS DE COCRAUD, en sus des sommes éventuellement mises à sa charge au titre des frais nécessaires à la défense de ses intérêts en justice non compris dans les dépens.

Par déclaration parvenue au greffe le 7 mai 2019, Monsieur DUMAS, gérant de la SARL LES HAUTS DE COCRAUD a déposé une inscription en faux incidente à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD et lui a fait signifier par acte d'huissier en date du 14 mai 2019.

—ooOoo—

La clôture de l'affaire est intervenue par ordonnance du 5 mars 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

SUR LA DÉCLARATION DE FAUX INCIDENTE

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD a remis au greffe une demande d'inscription de faux incidente par application des dispositions des article 306 et suivants du code de procédure civile.

L'article 306 du code de procédure civile dispose que l'acte, doit à peine d'irrecevabilité, articuler avec précision les moyens que la partie invoque pour établir le faux.

L'article 307 indique que le juge doit se prononcer sur le faux à moins qu'il ne puisse statuer sans tenir compte de la pièce arguée de faux.

En l'espèce la déclaration de faux expose que le procès-verbal du 21 mars 2019 ne fait pas mention du départ de Monsieur DUMAS et de son fils de l'assemblée générale dès la troisième résolution, alors qu'ils représentaient un ensemble de 1859 tantièmes et que, bien au contraire, ils ont été considérés comme présents et ayant voté les résolutions 4 à 8.

Pour établir le faux, il est versé aux débats une attestation du 2 juin 2019 établi par Monsieur BILLON, copropriétaire présent à cette assemblée générale, qui confirme que Monsieur Henri DUMAS et son fils Laurent, présents au début de l'assemblée générale ont quitté celle-ci lors de

l'élection du Président de séance et de son secrétaire en raison de leur impossibilité de prendre la parole.

Monsieur BILLON indique par ailleurs que ces départs n'ont pas été mentionnés sur le procès-verbal du fait d'un quorum insuffisant si leur départ avait été mentionné.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD soutient, suivant attestation du 29 novembre 2019 établie par Mme DURAND que l'attestation de Monsieur BILLON est mensongère et mêle volontairement des éléments des assemblées générales de 2018 et 2019.

~~Il est de principe que la preuve du départ du copropriétaire avant la fin de l'assemblée générale peut être prouvée par tout moyen (témoignages et présomptions, notamment).~~

Le copropriétaire qui quitte une assemblée générale doit être considéré comme absent et non représenté aux décisions auxquelles il n'a pas pris part et est en droit de les contester suivant les modalités de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Au cas d'espèce, l'unique attestation de Monsieur BILLON pour démontrer le faux incident n'est corroborée par aucun autre élément de preuve et bien plus, est combattue par l'attestation de Mme DURAND qui qualifie de mensongère l'attestation de Monsieur BILLON. Il n'est pas démenti par la partie demanderesse que Monsieur BILLON a un lien d'alliance avec Monsieur DUMAS et qu'il existe entre eux une communauté d'intérêts.

Dans son attestation, Monsieur BILLON précise qu'il existe un lien de parenté ou d'alliance avec le demandeur en indiquant " mari de ma tante "

Au regard des relations pour le moins difficiles et procédurières que Monsieur DUMAS entretient avec le cabinet FONCIA en sa qualité de syndic de copropriété, il est surprenant que Messieurs DUMAS père et fils n'aient pas cru devoir faire inscrire au procès-verbal, leur départ de l'assemblée générale alors que leur expérience passée, telle qu'elle résulte du jugement du tribunal de céans en date du 7 mai 2019 (pièce n° 4 demandeur) les avait avertis de l'importance de cette mention et de ses conséquences pour pouvoir contester ultérieurement les résolutions votées.

En l'état des éléments de la cause , la demande tendant à voir constater que les votes de l'assemblée générale et le procès verbal de l'assemblée générale du 21 mars 2019 de la copropriété de la résidence LES HAUTS DE COCRAUD constituent des faux matériels et intellectuels doit être rejetée.

SUR LA RECEVABILITÉ DES DEMANDES

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD conclut à l'irrecevabilité des demandes d'annulation de l'assemblée générale de la copropriété de la résidence LES HAUTS DE COCRAUD du 21 mars 2019 puisque que le gérant de la Société LES HAUTS DE COCRAUD était présent, et qu'il ne s'est opposé à aucune résolution prise à cette occasion.

L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Il est de jurisprudence constante que ne peut être considéré comme copropriétaire défaillant celui qui a émargé la feuille de présence puis a quitté l'assemblée avant le vote de la résolution sans que soit mentionné le départ du copropriétaire en cours de séance.

Au cas d'espèce, la preuve du départ de Monsieur DUMAS en sa qualité de gérant de la SARL HAUTS DE COCRAUD à l'issue du vote de la résolution n°3 n'étant pas établie, il ne peut être considéré comme copropriétaire opposant ou défaillant au sens des dispositions de l'article 42 de la loi précitée et doit être déclaré irrecevable en ses demandes.

Surabondamment, il doit être rappelé que les tribunaux n'ont compétence que pour statuer sur leur régularité ou la légalité des décisions d'une assemblée générale et ne peuvent se substituer à un syndicat de copropriété pour imposer en son lieu et place une autre décision, sous peine de s'immiscer indûment dans la gestion de l'immeuble, laquelle relève des seules attributions de l'assemblée générale.

A ce titre, les motifs de nullité invoqués au fond par la SARL LES HAUTS DE COCRAUD n'apparaissent pas pertinents en ce que les résolutions critiquées relèvent de l'appréciation de l'assemblée générale telles qu'elles résultent du vote des copropriétaires, sans possibilité d'en estimer le bien-fondé par le tribunal.

SUR LES DÉPENS ET ARTICLE 700 DU CPC

La SARL LES HAUTS DE COCRAUD qui succombe, doit être condamnée aux dépens de l'instance et à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD la somme de 2500 € sur le fondement de l'article 700 du CPC et dans l'hypothèse où le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD serait contraint d'avoir à faire procéder à l'exécution forcée des condamnations prononcées à défaut de règlement spontané, le montant des sommes retenues par l'huissier de justice, agissant en application des dispositions des articles A. 440-10 et suivants du Code de commerce, issus de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, sera intégralement supporté par la société LES HAUTS DE COCRAUD,

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant, contradictoirement, par mise à disposition au greffe et en premier ressort :

REJETTE la demande de la SARL LES HAUTS DE COCRAUD au titre de la déclaration en faux incidente tendant à voir constater que les votes de l'assemblée générale et le procès verbal de l'assemblée générale du 21 mars 2019 de la copropriété de la résidence LES HAUTS DE COCRAUD constituent des faux matériels et intellectuels,

DECLARE irrecevable la SARL LES HAUTS DE COCRAUD pour l'ensemble de ses prétentions pour défaut de qualité à agir,

CONDAMNE la SARL LES HAUTS DE COCRAUD aux dépens de l'instance et à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD la somme de 2500 € (deux mille cinq cents euros) sur le fondement de l'article 700 du CPC,

DIT que dans l'hypothèse où le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE LES HAUTS DE COCRAUD serait contraint d'avoir à faire procéder à l'exécution forcée des condamnations prononcées à défaut de règlement spontané, le montant des sommes retenues par l'huissier de justice, agissant en application des dispositions des articles A. 440-10 et suivants du Code de commerce, issus de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, sera intégralement supporté par la SARL LES HAUTS DE COCRAUD.

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, le jour, mois et an susdits. Le présent jugement a été signé par Patrick BROUSSOU Président et par Lise ISETTA Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



le 23.07.2020

Maître Olivier BERTRAND : 1 ccc + 1 grosse
Maître Alexandra BASLE : 1 ccc

Copia certifiée conforme
à l'original.

Le Greffier

