

Tribunal de première instance, 6 février 2014, TI c/ Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Y

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	6 février 2014
<i>IDBD</i>	11860
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Immeuble à usage d'habitation ; Normes techniques et de sécurité de construction

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2014/02-06-11860>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Travaux concernant les parties communes et l'équipement commun (remplacement des canalisations usées)

- Assemblée générale ayant voté la réalisation et l'exécution des travaux aux fins d'améliorer l'installation collective
- Copropriétaires invoquant la nullité de ces assemblées au motif de la non représentation légale des copropriétaires
- Rejet de cette action. Les assemblées ayant été soumises à la majorité simple de l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 et non à l'article 16-3° de celle-ci s'agissant de travaux nécessités par l'usure des canalisations relevant de l'entretien et de la conservation de l'immeuble

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

R.

JUGEMENT DU 6 FEVRIER 2014

I- En la cause n° 2012/000433 assignation du 6 mars 2012 de :

Mme g TI, retraitée, domiciliée à X, 98000 Monaco,

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Céline MARTEL-EMMERICH, avocat au barreau de Nice ;

d'une part ;

Contre :

Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier I Y, X, 98000 Monaco, représenté par son syndic en exercice, la SAM CABINET WOLZOK, syndic d'immeubles, société anonyme monégasque au capital de 200.000 euros, enregistrée au Registre du Commerce et de l'Industrie de Monaco sous le n° 06 S 04560, ayant son siège social à Monaco (98000), « Le Millefiori », 1 rue des Genêts, prise en la personne de son Président délégué en exercice, M. j WO, demeurant et domicilié en cette qualité audit siège,

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Florent ELLIA, avocat au barreau de Nice,

d'autre part ;

II- En la cause n° 2013/000068 assignation du 6 mars 2012 de :

Mme g TI, retraitée, domiciliée à X, 98000 Monaco,

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Céline MARTEL-EMMERICH, avocat au barreau de Nice ;

d'une part ;

Contre :

Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier I Y, X, 98000 Monaco, représenté par son syndic en exercice, la SAM CABINET WOLZOK, syndic d'immeubles, société anonyme monégasque au capital de 200.000 euros, enregistrée au Registre du Commerce et de l'Industrie de Monaco sous le n° 06 S 04560, ayant son siège social à Monaco (98000), « Le Millefiori », 1 rue des Genêts, prise en la personne de son Président délégué en exercice, M. j WO, demeurant et domicilié en cette qualité audit siège,

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Florent ELLIA, avocat au barreau de Nice,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 6 mars 2012, enregistré (n° 2012 /000433) ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 20 septembre 2012, enregistré (n° 2013/000068) ;

Vu les conclusions de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y, en date des 14 novembre 2012 et 17 mai 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom de g TI, en date du 13 février 2013 ;

À l'audience publique du 28 novembre 2013, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 30 janvier 2014 et prorogé au 6 février 2014, les parties en ayant été avisées par le Président ;

EXPOSÉ :

Mme g TI possède un appartement dépendant de l'ensemble immobilier « Y », sis X à Monaco.

Selon Assemblée Générale en date du 15 décembre 2011, le syndicat des copropriétaires de l'Y a décidé de réaliser les travaux de remplacement des canalisations tant de rafraîchissement / chauffage, que d'eau froide et d'eau chaude sanitaire.

Par acte d'huissier délivré le 6 mars 2012, enrôlé sous le n° 2012/000433, Mme g TI a fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y aux fins d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la nullité de cette Assemblée Générale.

Elle a déposé des écritures le 13 février 2013.

Elle fait valoir que :

- le vote n'a pas été adopté à la majorité prévue à l'article 16 de la Loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 ;
- le procès-verbal mentionne le nombre de copropriétaires présents et représentés de manière variable, de sorte qu'il n'y a aucune certitude quant au quorum ;
- en violation de l'article 18 de la loi susdite, les travaux adoptés constituent une atteinte illégale à la jouissance des parties privatives en ce que la pose de nouvelles canalisations et gaines s'accompagnera d'un raccordement dans les faux-plafonds des appartements ; étant ajouté qu'il a été jugé que les solutions ne portant pas atteinte aux parties privatives doivent être privilégiées ;
- les études techniques excipées pour justifier les travaux sont insuffisantes ;
- aucune information n'a été donnée sur le coût précis des travaux qui ont été approximativement estimés à 3.000.000 €, en contravention avec l'article 53 du règlement de copropriété ;
- les copropriétaires n'ont pas été avisés des autorisations administratives nécessaires en application de l'article 3 de l'Ordonnance n° 2.120 du 16 novembre 1959.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y a déposé les 14 novembre 2012 et 21 mai 2013 des conclusions tendant au débouté de Mme g TI et à l'octroi de 50.000 € de dommages et intérêts.

Il est soutenu que :

- les travaux litigieux ont été adoptés après un processus d'étude complète comme en témoignent les extraits de procès-verbaux du conseil général, d'assemblées générales ainsi que les rapports techniques ;
- le remplacement des réseaux d'eau est inéluctable et obéit à une urgence caractérisée comme en attestent lesdits rapports et les constats d'huissier ;
- Mme g TI, à qui toutes les informations ont été données, fait preuve d'une obstruction systématique incompatible avec la nécessité d'urgence qui dégénère en un acharnement odieux.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y argue que :

- Mme g TI n'a jamais contesté l'Assemblée Générale qui a voté la constitution de réserves pour financer les travaux ;
- les travaux votés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 16 de la loi n° 1.329 en ce qu'il s'agit de la rénovation de réseaux existants par remplacement intégral des canalisations et non de la création ou adjonction d'éléments nouveaux, ni de transformation d'élément commun ou du remplacement d'élément collectif par des éléments individuels ;
- au demeurant le résultat des votes est 32.946 sur 42.091, soit 78,28 % de votes favorables ;
- la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité a indiqué que les travaux n'étaient soumis à aucune autorisation préalable ;
- Mme g TI ne développe aucune critique de fond sur les travaux ;
- la juridiction devra s'interroger sur la perspective de jonction des deux instances ;
- la véritable intention de Mme g TI consiste apparemment à s'acharner sur la personne du syndic.

Selon Assemblée Générale du 24 juillet 2012, les copropriétaires de l'Y ont décidé de faire effectuer dans les plus brefs délais les travaux votés le 15 décembre 2011 faisant l'objet de l'action en annulation.

Par acte d'huissier délivré le 20 septembre 2012, enrôlé sous le n° 2013/000168, Mme g TI a fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y aux fins de voir prononcer la nullité de l'Assemblée Générale tenue le 24 juillet 2012 et obtenir l'exécution provisoire.

Elle a déposé des écritures le 13 février 2013.

Elle reprend exactement les mêmes motifs d'annulation que ceux développés dans l'instance susdite et y ajoutant, prétend que l'Assemblée Générale du 24 juillet 2012, encourt également la nullité en raison de ce qu'il est mentionné dans le procès-verbal que la résolution a été adoptée à l'unanimité alors qu'elle n'était pas présente ni représentée.

Les 14 novembre 2012 et 21 mai 2013, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y a déposé des écritures identiques à celles déposées dans la procédure n° 2012/000433.

S'agissant de l'Assemblée Générale du 24 juillet 2012, il précise que le vote est intervenu à l'unanimité des présents et représentés de sorte qu'il est parfaitement valable et que la présente action démontre de plus fort l'abus de Mme g TI.

MOTIFS :

Il convient au préalable d'écarter des débats la note adressée le 21 octobre 2013 par Mme g TI directement au Président du Tribunal, mais non communiquée à l'adversaire.

Sur la jonction des instances :

Les instances n° 2012/000433 et n° 2013/000068 opposent les mêmes parties et ont pour objet les mêmes travaux.

Elles présentent donc un lien de connexité tel qu'il convient, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de les joindre et de statuer par un seul jugement.

Sur la majorité requise :

Aux termes de l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, il est de principe que « *les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés* ».

Par dérogation à ce texte et selon l'article 16-3° de cette loi, « *Sont adoptées à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant : les travaux comportant transformation, addition ou améliorations substantielles des parties communes et des éléments d'équipement communs, tels que la transformation ou la destruction d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux* ».

En l'espèce, et par assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement le 15 décembre 2011, les copropriétaires de l'Y ont, dans un point 1 intitulé « *réseau rafraîchissement / chauffage* » pages 7 à 11 du procès-verbal, voté par 3 résolutions les travaux de remplacement des canalisations :

- de rafraîchissement / chauffage,
- d'eau chaude sanitaire,
- et d'eau froide.

Il est mentionné dans le texte de ces résolutions qu'« *après avoir entendu les explications qui lui ont été données sur l'état actuel* » de ces canalisations et « *pris ainsi acte de la quasi-impossibilité de* » les conserver plus longtemps dans cette situation, l'assemblée générale décide de les remplacer dans leur « *totalité, en maintenant le principe d'une installation collective qui sera réalisée sur la base de la solution n° 3 dont les particularités lui ont été exposées, laquelle consiste en bref à :*

- *abandonner l'utilisation des canalisations mises en place, par le maître de l'ouvrage des constructions, dans les gaines verticales qui sont situées dans les pièces d'eau,*
- *faire poser de nouvelles conduites dans les parties communes extérieures aux appartements pour, ensuite, relier ces tuyaux aux pièces humides desdits logements, en effectuant les raccordements par la partie haute de ces derniers, dans les faux plafonds, étant précisé qu'à l'occasion de ces travaux seront posés, sur les paliers des étages et au-dessus des portes palières, entre autres, des compteurs industriels et des vannes d'arrêt en remplacement de ceux actuellement installés dans les gaines techniques des logements permettant ainsi une plus vaste répartition des charges* ».

L'assemblée générale du 24 juillet 2012 a, dans un 6e point du procès-verbal en pages 8 à 10, décidé quant à elle, après un rappel des procédures opposant les parties, de l'état de corrosion évolutif et avancé des canalisations et des travaux à réaliser avec des précisions techniques, de faire effectuer les travaux votés le 15 décembre 2011 « *dans les plus brefs délais* ».

Il ressort ainsi des deux procès-verbaux que les travaux litigieux ont été votés en raison de l'état très dégradé des réseaux d'eau.

Ainsi adoptés, il s'agit de travaux rendus nécessaires par l'usure des canalisations qui relèvent de l'entretien et la conservation de l'immeuble.

Dès lors, ils restent soumis à la majorité simple de l'article 14 de la loi n° 1.329 et ne requièrent pas la majorité des deux tiers de l'article 16.

Le moyen développé de ce chef par Mme g TI sera en conséquence écarté.

Sur le quorum de l'assemblée générale du 15 décembre 2011

Mme g TI relève que le procès-verbal du 15 décembre 2011 mentionne en page 2 que « le Président constate, d'après la feuille de présence, que les copropriétaires présents ou représentés possèdent ensemble 40.758 tantièmes sur 100.000 tantièmes » tandis qu'en page 3, il est indiqué 42.091 tantièmes sur 100.000 tantièmes.

Elle en conclut que le nombre des copropriétaires présents ou représentés est incertain.

Elle omet cependant de préciser que le syndic a rappelé que pour les travaux « le vote s'effectue sur la clé de répartition spécifique » *rafraîchissement / chauffage* « et que d'après la feuille de présence les copropriétaires présents ou représentés possèdent ensemble 42.091 tantièmes sur 100.000 tantièmes ».

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y fait valoir en effet sans être contredit que cette variation s'explique dans la mesure où le règlement de copropriété prévoit des quorums différents selon le tableau de répartition inclus au sein du deuxième acte modificatif de ce règlement.

Aucune nullité n'est encourue sur ce point.

Sur l'adoption à l'unanimité de la résolution prise le 24 juillet 2012

La résolution selon laquelle il a été décidé la réalisation dans les plus brefs délais des travaux a été adoptée, selon le procès-verbal du 24 juillet 2012, à l'unanimité.

Il s'agit de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, et non de l'ensemble des copropriétaires composant le syndicat.

Ainsi, Mme g TI qui n'était ni présente ni représentée ne peut prétendre à une quelconque nullité de ce chef.

Sur l'atteinte illégale à la jouissance des parties privatives

Aux termes de l'article 18 de la loi n° 1.329, « L'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ».

Mme g TI argue sur ce point que la pose des nouvelles canalisations et gaines dans les parties communes s'accompagne d'un raccordement dans les faux-plafonds des appartements qui constituent des parties privatives.

Elle n'explique cependant pas en quoi un tel raccordement contreviendrait à l'article 18 de la loi.

Elle fait valoir également que toute solution ne portant pas atteinte aux parties privatives doit être privilégiée.

Or précisément, tant le conseil syndical dans sa séance du 15 novembre 2011 que les copropriétaires réunis le 15 décembre 2011, ont envisagé d'autres solutions.

La solution n° 1 consiste à remplacer à l'identique les réseaux existants avec l'inconvénient de rendre les logements inhabitables pendant plusieurs semaines de travaux.

La solution n° 2 consiste à mettre en place des installations individuelles avec notamment les problèmes suivants :

- percements délicats à opérer,
- nécessité d'obtenir une autorisation de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité,
- questions techniques à résoudre pour la récupération de l'eau de condensation, l'atténuation des nuisances sonores,
- nécessité d'une majorité renforcée des copropriétaires.

C'est donc la solution n° 3 qui a été arrêtée par les copropriétaires comme présentant le moins de difficultés.

Mme g TI doit dès lors être déboutée de ce chef.

Sur les études techniques justifiant les travaux

Mme g TI reproche à la partie adverse de ne pas verser aux débats une étude technique générale et détaillée pour l'ensemble des canalisations.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y produit les pièces suivantes :

- un extrait du procès-verbal du conseil syndical en date du 30 avril 2008 relatif à un sinistre survenu le 17 avril 2008 sur le réseau eau glacée des appartements 106, 206, 306 et 406 dans le bâtiment A à l'occasion duquel a été constaté une oxydation du tuyau ;

- un extrait du procès-verbal du conseil syndical en date du 4 juin 2008 relatant qu'il a été procédé par M. G. PI à des ouvertures du calorifuge à deux endroits au plafond du sous-sol laissant apparaître l'état des tubes en cours de corrosion ;
- le cahier des clauses techniques particulières établi en juin 2008 par M. PI pour le projet de rénovation des installations générales de climatisation et de destruction d'eau froide et eau chaude ;
- l'assemblée générale de copropriétaires tenue le 22 juillet 2008 au cours de laquelle il est fait un point sur le sinistre du 17 avril 2008 ;
- un extrait du procès-verbal du conseil syndical en date du 28 janvier 2009 mentionnant notamment que :
 - l'entreprise de maintenance a constaté, en certains points des réseaux, des corrosions importantes à l'intérieur des tuyaux d'eau chaude sanitaire ;
 - le dossier d'appel d'offres est présenté aux membres du conseil par M. G. PI mandaté à cet effet ;
 - un extrait du procès-verbal du conseil syndical en date du 4 juin 2009 indiquant que :
 - le procès-verbal du 28 janvier 2009 a été adressé à chaque copropriétaire ;
 - des portions de tube prélevées sur les réseaux d'eau chaude sanitaire présentent une corrosion très importante ;
 - entre 2007 et 2009, quatre dossiers de sinistre ont été ouverts ;
 - l'assemblée générale du 15 juillet 2009 qui décide de surseoir actuellement au remplacement des canalisations mais de prévoir un appel de 750.000 euros pour constituer une provision ;
 - un extrait du procès-verbal du conseil syndical en date du 15 avril 2010 auquel était invité Mme g TI dont il ressort que la SOCOTEC a effectué les 10 et 16 mars 2010 des sondages dans le local chaufferie, dans les couloirs de cave et dans la cave n° 162 du bâtiment B ;
 - un rapport de la SOCOTEC en date du 29 avril 2010 confirmant l'état de corrosion de la canalisation dans la cave n° 162, et de la colonne d'eau au niveau de la trappe au plafond du couloir de caves du bloc B niveau 0 ;
 - l'assemblée générale du 15 juillet 2010 qui décide de ne pas procéder à une nouvelle étude de faisabilité du remplacement des réseaux de climatisation, eau froide et eau chaude, et a voté l'appel d'une provision supplémentaire de 500.000 euros ;
 - un courrier rédigé le 3 septembre 2010 par l'ingénieur PI qui relève que :
 - les réseaux de distribution d'eau froide, eau chaude, bouclage ECS, départ climatisation et retour ont été réalisés dans des gaines situées dans des angles de salle de bain ou cuisines ;
 - ils sont très difficilement accessibles et nécessitent d'importantes démolitions pour être réparés ou remplacés ;
 - il est donc préconisé de réaliser des colonnes dans les parties communes ;
 - un extrait du procès-verbal du conseil syndical du 24 septembre 2010 auquel a assisté Mme g TI et qui révèle que :
 - M. PI donne des explications aux membres du conseil sur les solutions techniques ;
 - Mme g TI s'est fait remettre les copies du compte-rendu d'examen du réseau d'eau glacé en sous-sol du 29 septembre 2008 ;
 - un extrait du procès-verbal du conseil syndical en date du 25 mai 2011 narrant la survenance d'un sinistre le 17 mai 2011 à l'appartement 312 bâtiment A suite à une fuite sur colonne de réseau rafraîchissement / chauffage ;
 - un courrier du 6 juin 2011 dans lequel la SOCOTEC note que la canalisation montante de la climatisation dans l'appartement 312 présente une très forte oxydation intérieure réduisant sa section résistante et nécessite d'être remplacée en son intégralité ;
 - un rapport de l'APAVE du 14 juin 2011 qui après avoir examiné les canalisations d'eau glacée mises à nu dans les appartements 212, 312 et 412 dans le bloc A ainsi que dans le bloc B, la distribution horizontale située dans la cave n° 106 et le pied de colonne sis au faux-plafond, confirme que :
 - l'ensemble des installations d'eau glacée vérifiées présente un tel caractère de corrosion avancé qu'il est absolument nécessaire de prévoir leur remplacement, aux fins notamment d'éviter tout départ de fuite ;
 - il est fort probable que ce phénomène se généralise à l'ensemble de l'installation d'eau glacée de l'immeuble ;

- un extrait du procès-verbal du conseil syndical en date du 16 juin 2011 évoquant la possibilité de passer à des climatisations individuelles au lieu de l'installation collective existante ;
- l'assemblée générale du 19 juillet 2011 aux termes de laquelle les copropriétaires décident de lancer une étude pour le remplacement de la climatisation collective par des dispositifs individuels et un appel d'offres pour le changement de l'ensemble des canalisations rafraîchissement / chauffage, eau chaude et eau froide ;
- des constats d'huissier dressés les 7 février 2012, 29 février 2012, 13 avril 2012, 21 juin 2012, 2 octobre 2012, 16 octobre 2012, 23 octobre 2012, 26 février 2013, 28 février 2013 et 5 avril 2013 dans les appartements A 604, B 308, B 208, dans l'appartement Bloc A, 10ème étage de la SAS la Princesse Stéphanie, dans la galerie marchande de l'Y, dans les parties communes au 6ème étage de l'immeuble, dans l'appartement de M. CR, 2ème étage, Bloc A, dans l'appartement n° 506 bloc A, dans l'appartement n° 308 Bloc A, dans l'appartement n° 802 Bloc A : lesdits constats révélant l'existence de sinistres et de canalisations corrodées.

Mme g TI ne produit aucune pièce venant contredire ces nombreux documents qui sont concordants.

Il convient donc de considérer que ceux-ci suffisent à étayer la thèse du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y selon laquelle la dégradation des réseaux d'eau de l'immeuble imposait leur remplacement et justifiait les travaux litigieux.

Le moyen tiré de l'insuffisance des études à l'appui des travaux votés sera en conséquence écarté.

Sur l'information relative au coût des travaux

Selon l'article 53 du règlement de copropriété, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour figurant dans les convocations aux copropriétaires, les devis ou marchés lorsque l'assemblée est appelée à voter la réalisation des travaux.

En l'espèce, il n'est pas démontré en défense qu'il ait été procédé à cette formalité.

Il ressort au contraire du dossier que suite à l'appel d'offres lancé par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y :

- quatre entreprises ont établi des devis sous plis qui ont été ouverts par huissier le 14 décembre 2011 ;
- les résultats ont été communiqués à l'assemblée générale du 15 décembre 2011.

Quant au procès-verbal de l'assemblée générale du 24 juillet 2012, il ne mentionne nullement les devis.

Ainsi, et incontestablement, ceux-ci n'ont pas été adressés aux copropriétaires en même temps que les convocations aux deux assemblées générales.

Néanmoins, l'omission d'une telle formalité est sans incidence dès lors qu'il résulte également du procès-verbal d'assemblée générale du 15 décembre 2011 que, suite au « *vote des travaux, tous pouvoirs sont donnés au conseil syndical, auquel sera invité Madame G. TI, afin de fixer toutes les modalités relatives à ces travaux tels que résultant de l'appel d'offres auxquels se rajouteront les honoraires du maître d'œuvre, du bureau de contrôle, du syndic, les assurances, les travaux d'aménagement dans les parties communes, sans oublier les honoraires d'avocat ainsi que l'échéancier financier* ».

Les copropriétaires ont ainsi délégué au conseil syndical le choix des devis.

Une telle délégation est rendue possible par l'article 86 du règlement de copropriété.

Au vu de ces éléments, aucune nullité n'est encourue pour défaut d'information sur le coût des travaux.

Sur l'absence d'information relative à la délivrance des autorisations administratives

Mme g TI invoque l'ordonnance-loi du 16 novembre 1959 relative aux travaux soumis à autorisation et selon laquelle « *aucune modification ne peut être apportée, sans autorisation préalable dans les aménagements intérieurs ou les dispositions extérieures de constructions existantes* ».

Néanmoins, la demanderesse s'abstient de faire état d'un courrier adressé le 26 avril 2013 aux termes duquel la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité indique expressément que les travaux de rénovation litigieux ne sont pas soumis à autorisation administrative.

Le moyen développé de ce chef est en conséquence dénué de fondement.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, Mme g TI doit être déboutée de ses demandes tendant à la nullité des assemblées générales en date des 15 décembre 2011 et 24 juillet 2012.

Sur l'exécution provisoire

Mme g TI succombant dans ses prétentions, sa demande aux fins d'exécution provisoire de la présente décision sera rejetée.

Sur les dommages et intérêts pour procédure abusive

L'exercice d'une action en justice est un droit qui ne dégénère en abus que s'il constitue un acte de malice, ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur équipollente au dol.

En l'espèce, le droit de contester les décisions des assemblées générales de copropriétaires est expressément prévu par l'article 19 de la loi n° 1.329.

L'abus allégué n'est pas caractérisé dans la mesure où Mme g TI, si elle élève des objections de forme, conteste également le bien fondé et l'utilité des travaux comme cela ressort du complément annexé au procès-verbal de l'assemblée générale du 15 décembre 2011.

Au surplus, les attaques dirigées contre la personne du syndic ne peuvent être prises en considération dans une instance opposant un copropriétaire à un syndicat de copropriété.

En conséquence, la demande reconventionnelle en dommages et intérêts ne peut être accueillie.

Sur les dépens

Les dépens seront mis à la charge de Mme g TI qui succombe.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

Écarte des débats la note adressée par Mme g TI le 21 octobre 2013 au Président du Tribunal ;

Ordonne la jonction des instances enrôlées sous les n° 2012/000433 et 2013/000068 ;

Déboute Mme g TI de ses demandes tendant à l'annulation des assemblées générales de copropriétaires de l'Y en date des 15 décembre 2011 et 24 juillet 2012 ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Rejette la demande de dommages et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y ;

Condamne Mme g TI aux dépens distracts au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Mme HUMBERT, Prem. Juge chargé des fonctions de V.-Prés., Mme VIKSTRÖM, Prem. Juge,

Mme LEONARDI, Juge, Mme TAILLEPIED, Greff. ;

Me Lavagna et Pastor-Bensa av. déf. ; Me Martel-Emmerich av. bar. de Nice

Me Ellia, av. bar. de Nice