

Tribunal de première instance, 13 mars 2014, Madame J.HA. et autres c/ Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « X »

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	13 mars 2014
<i>IDBD</i>	11972
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2014/03-13-11972>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Renouvellement du mandat du syndic - Assemblée générale des copropriétaires - Nullité d'une résolution (oui).

Résumé

Selon les dispositions de l'article 20 de la loi n° 1329 du 8 janvier 2007 modifiée, le syndic est nommé et renouvelé par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 15, à savoir la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Etant établi qu'une erreur s'est produite sur le nombre de voix concernant le renouvellement du mandat du syndic pour trois ans, la résolution n'a pas recueilli l'accord de la majorité des copropriétaires présents ou représentés. La résolution doit donc être annulée et les parties s'accordent pour un renouvellement du mandat du syndic pour 1 an.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

JUGEMENT DU 13 MARS 2014

En la cause de :

Madame J. HA., demeurant « X », X1 à Monaco ;

La SAM U, dont le siège social se trouve « X », X2 Monaco, agissant poursuites et diligences de son Président du conseil d'administration en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

Monsieur P. P.I, demeurant « X », X3 à Monaco ;

Madame C. CA., demeurant « X », X4 à Monaco ;

DEMANDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « X », représenté par son syndic en exercice la SAM F, dont le siège social se trouve X5, prise en la personne de son Président du conseil d'administration en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 17 juin 2013, enregistré (n° 2013 /000581) ;

Vu les conclusions de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « X », en date des 3 septembre 2013 et 28 novembre 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de j. HA., la SAM U, p. PI. et C. CA., en date du 9 octobre 2013 ;

À l'audience publique du 9 janvier 2014, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 6 mars 2014 et prorogé au 13 mars 2014, les parties en ayant été avisées par le Président ;

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte d'huissier en date du 17 juin 2013, Madame j. HA., la SAM U, Monsieur p. PI. et Madame C. CA. ont fait citer le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE X aux fins de voir prononcer l'annulation de la décision n° 8 votée lors de l'assemblée générale du 11 avril 2013 et dire que le mandat du syndic a été renouvelé pour une durée d'une année à compter du 11 avril 2013.

Après échanges de conclusions entre les parties, l'affaire a été retenue à l'audience du 9 janvier 2014.

Madame j. HA., la SAM U, Monsieur p. PI. et Madame C. CA. qui maintiennent leurs prétentions initiales, exposent et soutiennent :

- que la délibération contestée prise au cours de l'assemblée générale annuelle de la copropriété X, le 11 avril 2013, notifiée par courrier RAR du 22 avril 2013, concerne le renouvellement du mandat du syndic pour une durée de trois années jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015, étant précisé que le procès-verbal mentionne qu'elle a été adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (3173 / 4831 tantièmes),

- que la feuille de présence établie lors de cette assemblée générale laisse apparaître que certains copropriétaires non présents ont établi des pouvoirs notamment au profit de Madame J.HA. et Monsieur p. Pl., et que dans les votes « *contre* » n'ont pas été comptabilisés, tous ceux pour lesquels Monsieur p. Pl. avait mandat,
- que s'agissant de la SAM U, il a été mentionné qu'elle avait voté « *pour* » (1348 tantièmes), alors que l'Agence SAS O n'avait mandat que pour deux lots (soit 320 tantièmes) et que c'est Monsieur Gl. qui représentait la SAM U pour les autres lots (soit 1028 tantièmes) qui a émis un vote « *contre* », non comptabilisé par le syndic, alors pourtant qu'il s'est présenté à l'élection des membres du conseil syndical et qu'il a été élu,
- que le pouvoir remis au syndic F était explicite et que SAS O gérant des appartements de la SAM U (lots 833 et 731), ne pouvait donner pouvoir à Monsieur CO. que pour lesdits lots,
- que le syndic a commis une erreur en ne faisant pas émarger Monsieur Gl. pour les autres lots de la SAM U,
- que la SAM U a donc bien qualité pour contester la résolution n° 8,
- que les votes auraient dû être comptabilisés de la façon suivante : votes favorables pour un total de 1557 et votes opposants pour un total de 3274 et qu'ainsi la résolution n° 8 aurait été rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés,
- que si les autres résolutions ne sont pas contestées, bien que prises en fraude, c'est parce qu'elles ont reçu l'assentiment des demandeurs,
- que conscient de la nullité de la résolution n° 8, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE X demande qu'il lui soit donné acte de ce qu'il ne s'oppose pas à la demande de voir renouveler le mandat du syndic, la SAM F, pour une durée d'une année à compter du 11 avril 2013.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE X demande au Tribunal :

- *in limine litis*, de dire que la SAM U n'a pas qualité à agir et de la déclarer irrecevable,
- à titre principal, de débouter les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions,
- à titre subsidiaire, de lui donner acte de ce qu'il ne s'oppose pas à la demande de voir renouveler le mandat du syndic pour une durée d'une année à compter du 11 avril 2013.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE X soutient :

- qu'alors que selon l'article 19 de la loi n° 1.329 modifiée du 8 janvier 2007, seuls les copropriétaires opposants ou défaillants ont qualité pour agir en contestation d'une décision de l'assemblée générale, il découle en l'espèce du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 avril 2013 que la SAM U a émis un vote favorable lors de la résolution litigieuse,
- que l'allégation selon laquelle Monsieur Gl. était présent en qualité de représentant de la SAM U et que le syndic ne lui a pas demandé d'émarger la feuille de présence, si bien que son vote n'a pas pu être comptabilisé, est purement mensongère, alors que ce dernier s'est présenté tardivement lors de l'assemblée générale, que le syndic lui a immédiatement demandé si Monsieur CO., qui avait d'ores et déjà signé la feuille de présence, représentait effectivement la SAM U pour l'intégralité de ses lots, et que Monsieur Gl. a alors confirmé ces éléments,
- que le pouvoir régularisé par la société SAS O et désignant Monsieur CO. en qualité de mandataire, indique qu'elle agit pour le compte du « *gérant des appartements S* », sans préciser que celle-ci agissait en qualité de gérant des lots n° 833 et 731 uniquement, si bien qu'il en ressort que Monsieur CO. avait pouvoir pour la totalité des lots appartenant à la SAM U,
- que Madame J.HA. sollicite la nullité de la résolution adoptée alors qu'elle présidait l'assemblée générale du 11 avril 2013 et a signé elle-même à ce titre le procès-verbal, ce qui rend infondée sa démarche procédurale,
- que Monsieur p. Pl., qui détenait les pouvoirs régularisés de huit copropriétaires, s'est opposé à l'adoption de la résolution n° 8 et que si seuls les tantièmes de l'un de ses mandants ont été pris en compte avec son vote, la simple erreur matérielle de 588 tantièmes n'a pas de conséquence sur la validité de la résolution, qui aurait tout de même été adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés,
- que s'agissant de la comptabilisation des votes de la SAM U, s'il est prétendu que seuls 320 tantièmes auraient dû être comptabilisés en tant que vote favorable à la résolution n° 8, il ressort du pouvoir régularisé que la SAM U a par l'intermédiaire de la société SAS O, mandaté Monsieur CO. aux fins de la représenter lors de l'assemblée générale du 11 avril 2013 pour l'intégralité des lots lui appartenant, soit 1348 tantièmes, si bien qu'il n'y a pas d'erreur de comptabilisation,
- qu'il est étonnant que seul le vote de la résolution relative au renouvellement du mandat du syndic pose problème, alors que Monsieur CO. a voté les autres résolutions au nom de l'intégralité des lots de la SAM U.

SUR CE,

- *Sur l'irrecevabilité de la demande de la SAM U*

Il est soutenu que la SAM U n'a pas qualité, ni intérêt à agir, au motif essentiel qu'elle n'était pas opposante à la résolution n° 8 litigieuse.

La SAM U affirme que c'est à tort qu'elle a été comptabilisée dans les votes « *pour* », alors que Monsieur CO., qui n'avait pouvoir que pour deux lots représentant 320 tantièmes, n'a pas pu voter pour l'ensemble des lots représentant 1348 tantièmes au total.

Selon les dispositions de l'article 19 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 modifiée relative à la copropriété des immeubles bâtis, les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent à peine de déchéance, être introduites devant le Tribunal de première instance par les copropriétaires opposants ou défaillants dans le délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est valablement faite à la diligence du syndic.

N'est pas discuté le fait que la contestation a bien été formée dans le délai légal.

La SAM U, dont l'intérêt à agir est contesté, établit qu'elle a donné mandat de gestion à l'agence immobilière SAS O pour deux appartements représentant les lots n° 731 et 833, correspondant à 320 tantièmes dont il n'est pas contesté qu'il s'agit bien des deux seuls appartements en gestion.

Dès lors, il est démontré que l'agence immobilière SAS O, qui a donné pouvoir à Monsieur CO. pour l'assemblée générale du 11 avril 2013 en qualité de gérant des appartements U, n'a pas pu donner pouvoir pour les lots qu'il ne gérait pas, représentant les 1028 autres tantièmes.

C'est donc à tort que la SAM U a été mentionnée sur la feuille de présence, comme étant représentée par Monsieur CO. pour tous ses lots et que tous les lots de la SAM U ont été comptabilisés comme votes « *pour* », s'agissant de la résolution n° 8 aujourd'hui contestée.

Ainsi, la SAM U doit être déclarée recevable en la présente demande, et ce, même s'il est par ailleurs établi que Monsieur Gl., représentant de la SAM U, qui était pourtant présent pour avoir été élu comme membre du conseil syndical dans la résolution n° 7, n'a manifestement pas indiqué qu'il était opposant.

- *Sur le fond*

Selon les dispositions de l'article 20 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 modifiée, le syndic est nommé et renouvelé par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 15, à savoir la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 avril 2013, il est mentionné que la résolution n° 8 concernant le renouvellement du mandat du syndic a été adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, les votes comptabilisés étant les suivants :

« *pour* » : 20 copropriétaires totalisant 3137 / 4831 tantièmes,

« *contre* » : 8 copropriétaires totalisant 1658 / 4831 tantièmes.

Or, une erreur de comptabilisation est reconnue concernant les lots pour lesquels Monsieur p. Pl. avait pouvoir, soit une erreur de 588 tantièmes comptés « *pour* » au lieu d'être comptés « *contre* ».

En outre, le vote de Monsieur CO. « *pour* » ne peut être comptabilisé pour 1348 tantièmes, mais uniquement pour les 320 tantièmes pour lesquels il avait pouvoir, soit une différence de 1028 tantièmes comptés « *pour* » et qui auraient dû être comptés comme « *abstention* », dès lors qu'il est établi que Monsieur Gl., représentant de la SAM U était présent, mais ne s'est pas manifesté comme étant « *contre* ».

Ainsi, on aboutit à la comptabilisation suivante :

« *pour* » : $3173 - 588 - 1028 = 1557$ tantièmes,

« *contre* » : $1658 + 588 = 2246$ tantièmes,

« *abstention* » : 1028 tantièmes,

à comparer avec les 4831 tantièmes des copropriétaires présents ou représentés.

Dès lors, il est démontré que la résolution n° 8 n'a pas recueilli l'accord de la majorité des copropriétaires présents ou représentés, contrairement à ce qui est mentionné dans le procès-verbal.

À cet égard, il est souligné que la signature par Madame J.HA. du procès-verbal en qualité de présidente de la séance, ne la rend pas infondée à le contester, s'agissant de résolutions auxquelles elle s'est opposée.

Il convient donc d'annuler la résolution n° 8 votée lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble X du 11 avril 2013 et de dire, compte tenu de l'accord manifesté sur ce point par l'ensemble des parties, que le mandat du syndic F n'est renouvelé que pour un an à compter du 11 avril 2013.

- *Sur les dépens*

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE X, qui succombe dans la présente procédure, sera condamné aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare la SAM U recevable en sa demande ;

Prononce l'annulation de la résolution n° 8 votée lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble X du 11 avril 2013 ;

Dit que le mandat du syndic, la SAM F, n'est renouvelé que pour un an à compter du 11 avril 2013 ;

Condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE X aux entiers dépens, distraits au profit de Maître Yann LAJOUX, 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 ;

Ainsi jugé par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Sébastien BIANCHERI, Premier Juge, Madame Patricia HOARAU, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 13 MARS 2014, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier, en présence de Monsieur Jean-Jacques IGNACIO, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 18 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.