

Tribunal de première instance, 7 mars 2019, n. PA. et autres c/ Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	7 mars 2019
<i>IDBD</i>	17917
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2019/03-07-17917>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Délibération de l'assemblée générale - Nullité de la délibération (oui)

Résumé

Selon l'article 11 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, la convocation contient notamment l'ordre du jour, qui doit préciser chacune des questions soumises à l'assemblée. Il convient de prononcer la nullité de la délibération litigieuse, dès lors que l'ordre du jour est imprécis et qu'aucun document n'a été notifié préalablement aux copropriétaires pour les informer. Cette lacune ne permettait manifestement pas aux copropriétaires de prendre une décision en toute connaissance de cause, s'agissant pourtant de prévoir un budget de financement de travaux de ravalement de plus de 16 millions d'euros et de choisir l'entreprise chargée d'exécuter les travaux.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2018/000102 (assignation du 12 septembre 2017)

JUGEMENT DU 7 MARS 2019

En la cause de :

- 1- n. PA., demeurant X1 à Monaco ;
- 2- s. MA. épouse AB YO., sans profession, demeurant X1 à Monaco ;
- 3- y. MA., administrateur de sociétés, demeurant X2 à Monaco ;
- 4- La société civile dénommée A, dont le siège social se trouve X3 à Monaco, représentée par son gérant en exercice, r. ET. demeurant X4 Milan (Italie),
- 5- a. RE., gérant de société, demeurant X1 à Monaco ;
- 6- m. GR. veuve DA., retraitée, demeurant X1 à Monaco ;
- 7- k. DO., retraitée, demeurant X2 à Monaco ;
- 8- k. h. SO., demeurant X1 à Monaco ;
- 9- m. SO., demeurant X1 à Monaco ;

DEMANDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, 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'ensemble immobilier dénommé Y, sis X1 et X2 à Monaco, pris en la personne de son syndic en exercice, la SAM B dont le siège social se trouve X3 à Monaco, représentée par son Président administrateur délégué en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Florent ELLIA, avocat au barreau de Nice ;

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 12 septembre 2017, enregistré (n° 2018/000102) ;

Vu les conclusions de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y, en date des 10 janvier 2018, 18 mai 2018 et 15 novembre 2018 ;

Vu les conclusions de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de n. PA. s. MA. épouse AB YO. y. MA. la SCI A, a. RE. m. GR. veuve DA. k. DO. k. h SO. et m. SO. en date du 4 avril 2018, puis celles de ce même avocat-défenseur pour les mêmes parties et pour la SA C, en date des 11 juillet 2018 et 4 décembre 2018 ;

À l'audience publique du 20 décembre 2018, les conseils des parties ont déposé leurs dossiers et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 7 mars 2019 ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

L'ensemble immobilier dénommé Y, sis X1 et X2 à Monaco, est administré par son syndic en exercice, la Société Anonyme Monégasque (SAM) B

Par lettre recommandée avec avis de réception du 8 juin 2017, la SAM B a convoqué les copropriétaires de l'ensemble immobilier Y à une assemblée générale qui s'est tenue le 30 juin 2017 à 14h.

Le procès-verbal de l'assemblée générale a été notifié aux copropriétaires en RAR le 13 juillet 2017.

Le 12 septembre 2017, n. PA. s. MA. épouse AB YO. y. MA. la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI) A, a. RE. m. GR. veuve DA. k. DO. k. h. SO. et m. SO. propriétaires au sein de l'ensemble immobilier Y, ont attiré par voie d'huissier le syndicat des copropriétaires dudit ensemble immobilier, pris en la personne de son syndic en exercice, la SAM B aux fins de voir :

- à titre principal, annuler l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y en date du 30 juin 2017,
- à titre subsidiaire, annuler la délibération prise aux termes du point 11 de l'assemblée générale.

À l'appui de leurs prétentions, les demandeurs font valoir que :

- la convocation du 8 juin 2017 à l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y du 30 juin 2017 est irrégulière, compte tenu à la fois :
 - * du caractère trop vague et imprécis de la rédaction du point 11 de l'ordre du jour ne permettant pas aux copropriétaires de connaître l'objet du vote,
 - * de l'absence de document de nature à fournir à ceux-ci tous les éléments nécessaires pour délibérer et voter en pleine connaissance de cause,
- ils ont été amenés à voter, par le truchement de la résolution 11, sur un point non prévu à l'ordre du jour,
- le vote relatif au point 11 de l'assemblée générale est en outre irrégulier à double titre, puisque :
 - * il ne tient pas compte du départ de nombreux copropriétaires de l'assemblée générale avant ce vote, ceux-ci ayant été comptabilisés comme étant favorables au projet,
 - * le vote litigieux a été voté à la majorité simple alors qu'il aurait dû être soumis à la majorité des deux tiers.

Par des écritures déposées le 4 avril 2018 puis le 11 juillet 2018, les demandeurs ont maintenu l'ensemble de leurs prétentions, sauf à solliciter en outre d'accepter l'intervention volontaire de la société anonyme (SA) C.

Par des conclusions déposées le 10 janvier 2018 puis le 18 mai 2018 et enfin le 15 novembre 2018, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y sollicite :

- le rejet des conclusions d'intervention volontaire de la SA C, et à titre subsidiaire, l'irrecevabilité de son action pour défaut de qualité,
- le débouté de l'ensemble des demandes formées par les requérants,
- la condamnation des demandeurs à lui verser la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Le défendeur prétend pour l'essentiel que :

- aucune mention n'est indiquée concernant l'identité et la représentation légale en justice de la SA C, au mépris des dispositions des articles 136 et 141 du Code de procédure civile,
- à titre subsidiaire, la qualité à agir de la SA C n'est pas démontrée puisqu'il n'est nullement justifié de la qualité de son représentant légal dûment habilité,
- la convocation des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y en date du 30 juin 2017 est régulière, puisque l'ordre du jour précisait clairement chacune des questions soumises à l'assemblée,
- l'assemblée générale du 30 juin 2017 est valide, puisque :
- les copropriétaires étaient parfaitement informés des enjeux et du coût des travaux à voter,
- le vote du point n11 est régulier car les copropriétaires ayant quitté l'assemblée générale avant le vote litigieux sont comptabilisés comme ayant voté pour.

La double majorité imposée par l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, modifiée par celle du 2 juillet 2012, a en outre été atteinte,

- les demandeurs sont dépourvus d'intérêt à agir, puisqu'ils ne démontrent aucun grief alors même que la délibération contestée a été ultérieurement suspendue, compte tenu de la nécessité d'envisager un audit énergétique avant tout ravalement des façades et de soumettre les questions relatives à l'étanchéité des balcons à un bureau d'étude, les travaux de rénovation de la façade ayant de fait été suspendus lors de l'assemblée générale du 28 mai 2018,
- l'action en justice des demandeurs doit être qualifiée d'entrave abusive au fonctionnement de la copropriété, compte tenu du temps perdu pour mettre en place les travaux en raison de la présente procédure, qui est dilatoire.

Par des conclusions récapitulatives déposées le 7 décembre 2018, les demandeurs maintiennent leurs prétentions et sollicitent le débouté des demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Y

Ils font valoir notamment au surplus de leurs précédentes écritures, que :

- l'irrecevabilité de la SA C ne peut se fonder sur les nullités prévues aux articles 136 et 141 du Code de procédure civile, s'agissant en l'espèce d'une intervention volontaire par conclusions et non d'un acte d'assignation,
- la SA C est une société de droit panaméen dont le siège social se situe à Panama et qui est représentée par son Président en exercice,
- l'entreprise qui sera en charge des travaux de rénovation a été choisie lors de l'assemblée générale du 30 juin 2017, et ce choix sera maintenu pour l'avenir malgré la suspension provisoire du projet pour des raisons techniques, d'où l'intérêt pour les demandeurs à agir en nullité de ladite assemblée générale et à défaut de la résolution n11,
- l'assemblée générale attaquée reste exécutoire tant qu'elle n'a pas été annulée, et rien n'empêche le syndicat d'engager des travaux fondés sur un vote irrégulier.

SUR QUOI :

Sur l'intervention volontaire de la SA C :

Sur la nullité de l'intervention volontaire pour vice de forme :

L'article 136 du Code de procédure civile énonce que tout exploit contiendra notamment les noms, prénoms, la profession et le domicile de la partie requérante.

L'article 141 de ce même code prévoit que les sociétés de commerce seront désignées par leur raison sociale ou par l'objet de leur entreprise et représentées conformément aux règles du droit commercial.

L'article 155 du Code de procédure civile précise que seront observées à peine de nullité les dispositions des articles 136 et 141§1.

L'article 264 indique que toute nullité pour vice de forme d'exploit introductif d'instance sera couverte, si elle n'est pas proposée avant toute exception ou défense.

Cet article ajoute qu'aucune nullité pour vice de forme d'exploit introductif d'instance ou d'autres actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité à l'origine du vice a causé un grief à la partie l'ayant invoquée.

L'article 383 du Code de procédure civile prévoit que quiconque aura intérêt dans une instance suivie entre d'autres personnes aura le droit d'y intervenir.

Selon l'article 384 de ce même code, l'intervention sera formée par conclusions prises à l'audience.

En l'occurrence, les demandeurs ont précisé dans leurs dernières conclusions récapitulatives la raison et le siège social de la SA C, sans donner le nom de son représentant légal, indiquant uniquement que celle-ci est représentée par son Président en exercice ; et sans fournir aucun document légal justifiant de la réalité de l'existence de ladite société.

Cependant, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y ne fait valoir aucun grief à l'appui de sa demande en nullité de l'intervention volontaire de la SA C.

La nullité pour vice de forme de l'intervention volontaire de ladite société ne sera donc pas retenue.

Sur la recevabilité de l'action de la SA C :

Le défendeur affirme que la qualité à agir de la société intervenante volontaire n'est pas démontrée, dans la mesure où il n'est nullement justifié de la qualité de son représentant légal dûment habilité.

En vertu de l'article 278-1 du Code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer la demande irrecevable sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, une déchéance, une forclusion, la prescription ou la chose jugée.

En l'espèce, aucun élément n'est versé aux débats s'agissant des statuts de la société de droit panaméen C, ce qui constitue indéniablement une fin de non-recevoir, puisqu'il est impossible de déterminer si l'organe désigné dans ses écritures a effectivement qualité pour la représenter, voire si la société citée existe réellement.

L'intervention volontaire de la SA C sera donc déclarée irrecevable pour défaut de qualité à agir.

Sur la recevabilité de l'action aux fins d'annulation :

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Y affirme que les demandeurs nourrissent un mauvais procès, que leur action est dépourvue d'objet et qu'ils ne démontrent aucun grief du fait de la délibération contestée, les travaux de réhabilitation de la façade étant aujourd'hui suspendus, en l'état de la délibération prise au point n9 de l'assemblée générale du 28 mai 2018.

Les demandeurs affirment quant à eux que le choix de l'entreprise chargée des travaux de rénovation de la façade est définitif, raison pour laquelle la présente procédure en annulation de l'assemblée générale du 30 juin 2017 revêt un intérêt primordial.

Force est de relever qu'au paragraphe 7.2 du procès-verbal de la réunion du conseil syndical du 17 janvier 2018, il est noté que ζ lors de la dernière assemblée générale (du 30 juin 2017), la maîtrise d'œuvre s'était engagée à entreprendre des discussions avec l'entreprise la moins disante ou bien l'éventuel groupement d'entreprises, dans la mesure où la moins disante s'associerait avec la société D.

Cette première étape a été réalisée puisqu'à ce stade, il est confirmé que la société G et la société D ont entrepris des discussions qui leur ont permis de former un groupement qui renforcera encore plus les moyens et le savoir-faire des entreprises choisies après appel d'offres .

De plus, le défendeur indique lui-même dans ses dernières écritures que ζ ce qu'il faut retenir de la situation est que, après avoir organisé une concertation des plus larges, et organisé un appel d'offre incontestable, le syndicat des copropriétaires a été amené à se prononcer sur le choix de l'offre la moins-disante .

Ainsi que l'affirment les demandeurs, le choix de l'entreprise qui sera chargée d'effectuer les travaux de réhabilitation des façades est définitif.

Par conséquent, la présente instance conserve une utilité. Même si une suspension du projet de réhabilitation des façades a été votée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 mai 2018, ce n'est qu'une décision provisoire, qui ne remet pas en cause le choix de l'entreprise qui sera amenée à effectuer les travaux en son temps.

L'intérêt des demandeurs à agir par le biais de la présente instance est donc démontré et leur action est par conséquent recevable.

Sur la demande d'annulation de l'assemblée générale :

Sur l'irrégularité de la convocation :

Selon l'article 11 de la loi n.1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, la convocation contient notamment l'ordre du jour, qui doit préciser chacune des questions soumises à l'assemblée.

Les questions doivent être rédigées de manière aussi précise que possible, en évitant les formules vagues ou équivoques. Il s'agit en effet d'assurer la clarté des votes et l'adoption de décisions à la portée indiscutable, en permettant aux copropriétaires d'être exactement informés et de se prononcer en connaissance de cause, en évitant ainsi les votes « *par surprise* » .

Aux termes de la convocation à l'assemblée générale du 30 septembre 2017, il est mentionné au point 11 :

« Façades :

Réhabilitation : (cf. A. G. 21.04.16, pt 11 ; C. S. 17.06.16, pt 2 ; C. S. 07.09.16, pt 2 ; C. S. 20.03.17, pt 6) :

-Point de la situation, appel d'offres,

- Choix des options,

- Détails de la mission complète à confier à l'architecte de la société E,

- Financement, rappel du fonds spécial de 3.239.244,34 ζ ,

- Décisions à prendre. »

Force est de constater que la rédaction du point 11 de l'ordre du jour porté sur la convocation à l'assemblée générale est imprécise. A sa lecture, il est impossible de connaître l'objet du vote auquel les copropriétaires seront amenés à participer, et notamment le choix de l'entreprise qui sera chargée des travaux, ainsi que le montant prévisible de ceux-ci.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y fait valoir que cette question de ravalement de façade est évoquée depuis 17 ans en assemblée générale ou en conseil syndical. Il précise que les propositions des différentes entreprises ont été examinées devant le conseil syndical, celui-ci ayant reçu délégation spéciale de l'assemblée à cet égard.

Le défendeur affirme que l'ensemble des procès-verbaux des conseils syndicaux est communiqué avec la convocation, de même que le commentaire de l'appel d'offres réalisé par l'architecte.

Cependant, le défendeur ne verse pas aux débats ces pièces justificatives permettant d'éclairer utilement l'intitulé des questions listées au point 11 de la convocation.

Le fait que certains des demandeurs étaient présents lors du conseil syndical qui a organisé la présentation du résultat des appels d'offre est sans incidence.

De surcroît, l'article 61 du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier Y dispose que « *sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser (...) un devis ou un marché pour la réalisation de travaux .* »

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y est dans l'incapacité de produire ces documents.

Cette lacune ne permettait manifestement pas aux copropriétaires de prendre une décision en toute connaissance de cause, s'agissant pourtant de prévoir un budget de financement de travaux de ravalement à hauteur de plus de 16 millions d'euros, ce qui représente une somme conséquente, et de choisir l'entreprise chargée d'exécuter les travaux.

Certes, il est mentionné dans le procès-verbal de l'assemblée générale (page 22/49) que « *l'équipe de la maîtrise d'œuvre a établi un rapport d'offres détaillé. Un tableau récapitulatif a été établi en précisant les grands postes prévus dans les travaux afin que ceux-ci soient plus clairs dans la présentation.*

L'architecte présente ce tableau sur l'écran du vidéoprojecteur ».

Rien n'indique que ce rapport d'offres détaillé a été envoyé à chacun des copropriétaires avec la convocation, ou à tout le moins que les propositions et devis des entreprises ayant répondu à l'appel d'offre ont été communiqués aux intéressés.

S'il pouvait être confié au conseil syndical la collecte de l'appel d'offres auprès des différentes entreprises susceptibles d'obtenir le marché, il n'était pas prévu de lui déléguer le choix des devis à retenir pour les travaux, contrairement à ce qu'affirme le défendeur dans ses écritures.

À la page 21/49 du procès-verbal d'assemblée générale, le représentant du syndic rappelle que « *lors de la dernière assemblée générale en date du 21 avril 2016, il avait été décidé à l'unanimité de donner tous pouvoirs au conseil syndical d'approfondir avec la société E les idées soumises à cette dernière et de lui confier une mission d'avant-projet et de dossier de consultation des entreprises* ».

Cela ne signifie nullement que le pouvoir décisionnel du choix de la société chargée des travaux avait été confié au conseil syndical, lui permettant alors s'affranchir du vote des copropriétaires.

Ainsi, la convocation à l'assemblée générale du 30 juin 2017 s'avère irrégulière s'agissant du point n11, qui :

- est rédigé de manière imprécise et vague, ne permettant pas aux copropriétaires de pouvoir décider en toute connaissance de cause lors de l'assemblée générale,
- ne répond pas aux exigences posées par l'article 61 du règlement de la copropriété Y, s'agissant de la communication de certains documents préalablement à l'assemblée générale.

Contrairement à ce que sollicitent les demandeurs, qui ont par ailleurs participé et voté sur l'ensemble des autres résolutions de l'assemblée générale du 30 juin 2017, seul le point n11 sera annulé.

En effet, les irrégularités relevées dans la convocation n'affectent que la validité du point n11 de l'ordre du jour et non l'ensemble de l'assemblée générale.

Prononcer la nullité de l'assemblée générale dans son intégralité aboutirait à une solution incohérente, puisqu'un copropriétaire ayant approuvé d'autres résolutions que celle incriminée ci-dessus pourrait, en contradiction avec l'article 19 de la loi n1.329 du 8 janvier 2007, en obtenir l'annulation.

Il y a donc lieu de prononcer la nullité de la délibération prise aux termes du point n11 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y en date du 30 juin 2017, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner plus avant les arguments avancés par les requérants.

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts :

La nature même de la décision démontre l'absence de caractère abusif de la présente procédure.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y sera par conséquent débouté de sa demande de dommages et intérêts sur ce fondement.

Sur les dépens :

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y, qui succombe, doit supporter les dépens par application de l'article 231 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Déclare irrecevable l'intervention volontaire de la société de droit panaméen C ;

Dit que les demandeurs ont un intérêt à agir et déclare par conséquent leur action recevable ;

Prononce la nullité de la résolution votée au point n11 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y en date du 30 juin 2017;

Déboute les demandeurs de leur demande d'annulation de l'intégralité de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y en date du 30 juin 2017;

Déboute le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y de sa demande de dommages et intérêts ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Y aux dépens, avec distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, 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 Monsieur Sébastien BIANCHERI, Vice-Président, Madame Geneviève VALLAR, Premier Juge, Madame Virginie HOFACK, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Emmanuelle PHILIBERT, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 7 MARS 2019, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Geneviève VALLAR, Premier Juge, assistée de Mademoiselle Amandine RENOU, Greffier stagiaire, en présence de Mademoiselle Alexia BRIANTI, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.