

## **Tribunal de première instance, 25 mars 2021, n. P. et autres c/ Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier A**

---

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Type                    | Jurisprudence                 |
| Jurisdiction            | Tribunal de première instance |
| Date                    | 25 mars 2021                  |
| IDBD                    | 19730                         |
| Débats                  | Audience publique             |
| Matière                 | Civile                        |
| Intérêt jurisprudentiel | Fort                          |
| Thématique              | Copropriété                   |

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2021/03-25-19730>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

Copropriété - Assemblée générale - Nullité d'une délibération pour inobservation des règles de majorité (non) - Nullité d'une assemblée générale pour irrégularité des mandats de vote (oui)

## Résumé

Si la délibération adoptée par la première assemblée générale n'a pas lieu d'être annulée, dès lors que les travaux de rénovation des façades ne nécessitaient pas la majorité prévue par l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, l'autre assemblée générale doit être annulée, en application de l'article 13 de la loi n° 1.329, dès lors que plusieurs mandats de vote ne sont pas signés par les copropriétaires mandants.

### TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2019/000425 (assignation du 6 mars 2019)

N° 2020/000012 (assignation du 2 août 2019)

### JUGEMENT DU 25 MARS 2021

En la cause de :

- n. P., né le 24 septembre 1957 à Londres Grande-Bretagne), de nationalité britannique, demeurant X1 98000 Monaco ;
- s. M. épouse A Y., administrateur de société, demeurant X198000 Monaco ;
- y. M., née le 29 octobre 1932 à Menton, de nationalité monégasque, administrateur de sociétés, demeurant X1 98000 Monaco ;
- La Société Civile Immobilière de droit monégasque dénommée B, dont le siège social se trouve X3 98000 Monaco, représentée par son gérant en exercice, r. E. demeurant X2à Monaco ;
- k. D., née le 15 juillet 1942 à Bonn (Allemagne), de nationalité allemande, retraitée demeurant X198000 Monaco ;
- La Société Anonyme de droit panaméen dénommée C, dont le siège social se trouve X3 Panama City, Republic of Panama, représentée par son Président en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;
- h. N., né le 18 mai 1995 à Téhéran (Iran), de nationalité iranienne, demeurant X198000 Monaco ;
- m. f. F., administrateur de société, demeurant X198000 Monaco ;
- a. R., gérant de société, demeurant demeurant X198000 Monaco ;

DEMANDEURS, ayant tous les huit 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 A, dont le siège social se trouve 6 Impasse de la Fontaine et X298000 MONACO, pris en la personne de son syndic en exercice, la SAM D. dont le siège social se trouve X4 représentée par son Président administrateur délégué en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

DÉFENDEUR, 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 Claire NOTARI, huissier, en date du 6 mars 2019, enregistré (n° 2019 /000425) ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 2 août 2019, enregistré (n° 2020/000012) ;

Vu les conclusions de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER A, en date des 7 novembre 2019, 21 février 2020 et 7 octobre 2020 ;

Vu les conclusions de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de n. P. s. M. y. M. la SCI B, k. D. la SA C, h. N. m. f. F. et a. R. en date du 7 juillet 2020 ;

À l'audience publique du 14 janvier 2021, les conseils des parties ont déposé leurs dossiers et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 25 mars 2021 ;

#### **FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :**

n. P. s. M. épouse A Y. y. M. la SCI SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE B, k. D. la SA C, h. N. et m. f. F. (ci-après les demandeurs) sont copropriétaires de l'ensemble immobilier A, X1 à MONACO. Cet ensemble est administré par son syndic en exercice, la SAM D.

Les demandeurs indiquent que lors de l'assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement le 10 décembre 2018, ils ont été appelés à se prononcer sur un important projet de rénovation des façades de l'immeuble ; que sur leur demande, Maître F, huissier, a assisté à cette assemblée générale et a établi un procès-verbal de constat de celle-ci.

Les demandeurs exposent ainsi que la comparaison des documents concernés montre que dans le procès-verbal de l'assemblée générale établi par le syndic, certains copropriétaires qui ont voté contre le projet de rénovation des façades n'ont pas été comptabilisés ; qu'en outre, les conditions de majorité appliquées à ce vote sont susceptibles de remettre en cause sa validité.

Ne parvenant pas à obtenir de la part du syndic une rectification amiable de ce procès-verbal de l'assemblée générale, les demandeurs ont, par acte d'huissier en date du 6 mars 2019, donné assignation au syndic des copropriétaires de l'ensemble immobilier A, pris en la personne de son syndic en exercice, la SAM D. en vue d'obtenir :

À titre principal, que soit constatée l'erreur matérielle relative à la comptabilisation des copropriétaires ayant voté « contre » aux délibérations contestées de l'ordre du jour du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2018 et qu'il soit dit que ces délibérations n'ont pas obtenu la majorité simple prévue par l'article 14 de la loi n°1.329,

À titre subsidiaire, qu'il soit dit que ces délibérations devaient être votées à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés selon l'article 16 de la même loi et que soit en conséquence prononcée la nullité des délibérations attaquées.

Par conclusions déposées le 6 juillet 2020, les demandeurs maintiennent ces prétentions et sollicitent le rejet des demandes adverses ; ils soutiennent que selon le décompte régulier des votes, la majorité des copropriétaires s'est opposée à ces travaux et que l'erreur de comptabilisation doit en conséquence être rectifiée. A l'appui de leur demande subsidiaire, ils font valoir qu'au vu de leur importance, les travaux concernés par les résolutions contestées devaient être soumis aux conditions de vote prévues par l'article 16 de la loi n° 1.329.

Ils reprochent au syndic de vouloir imposer un projet de rénovation des façades que la majorité des copropriétaires rejette depuis l'origine ;

Par conclusions en défense et conclusions en défense n°2, le syndicat des copropriétaires demande :

- de dire que le constat d'huissier de Maître F comporte des mentions inexactes pour ne pas refléter la réalité des votes exprimés et qu'il soit en conséquence dit que ce constat sera déclaré nul et irrecevable en ce qui concerne ladite mention,
- qu'il soit dit que le moyen des demandeurs n'est fondé sur aucune preuve recevable et en conséquence, les débouter intégralement de leurs demandes,
- à titre reconventionnel, la condamnation des demandeurs au paiement de la somme de 50.000€ à titre de dommages et intérêts.

À l'appui de ses prétentions, le syndicat des copropriétaires fait valoir que la société C ne démontre pas sa recevabilité à agir, faute de justifier de son existence et de sa représentation et que Monsieur P. ne détient plus la qualité de copropriétaire suite à la vente de son bien immobilier. Sur le fond, il fait valoir que le constat d'huissier de Maître F comporte des mentions fausses, notamment s'agissant du vote du copropriétaire G ; que les délibérations attaquées ont fait l'objet d'un vote régulier au vu de la nature de leur contenu.

De façon distincte, s. M. épouse A Y. m. f. F. y. M. la SCI SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE B, a. R. la SA C et k. D. indiquent qu'une assemblée générale ordinaire s'est tenue le 17 mai 2019.

Ils soutiennent que le procès-verbal de cette assemblée générale, notifié aux copropriétaires le 5 juin 2019, est affecté de diverses irrégularités.

Par acte d'huissier en date du 2 août 2019, s. M. épouse A Y. m. f. F. y. M. la SCI SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE B, a. R. la SA C et k. D. ont donné assignation au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A, pris en la personne de son syndic en exercice la SAM D. devant le Tribunal de première instance de Monaco en vue d'obtenir :

- À titre principal, qu'il soit dit que l'assemblée générale du 17 mai 2019 est entachée d'irrégularités et qu'elle soit en conséquence annulée,
- À titre subsidiaire, qu'il soit dit que la délibération prise au point 6 de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 17 mai 2019 est entachée d'irrégularités et que soit en conséquence prononcée la nullité de cette délibération.

Par conclusions déposées le 6 juillet 2020, ils maintiennent leurs prétentions et sollicitent en outre le rejet des demandes du Syndicat des copropriétaires. A l'appui de leur action, ils font valoir que cette assemblée générale est affectée de

plusieurs irrégularités, qu'il existe notamment un doute sur les personnes réellement présentes lors de cette assemblée et que des pouvoirs irréguliers ont été comptabilisés. Concernant leur demande subsidiaire, ils font valoir que le vote relatif au point 6 de l'assemblée générale est critiquable.

Par conclusions en défense déposées le 21 février 2020 et conclusions en défense n°2 datées du 7 octobre 2020, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A demande :

- que la SA C et Monsieur R. soient déclarés irrecevables à agir et qu'il soit dit que le constat d'huissier de Maître F en date du 17 mai 2019 comporte des mentions inexactes concernant le point 6 de l'ordre du jour de sorte qu'il doit être déclaré nul et irrecevable en ce qui concerne ladite mention,
- le rejet de l'ensemble des demandes adverses,
- à titre reconventionnel, la condamnation des demandeurs au paiement de la somme de 30.000€ à titre de dommages et intérêts.

À l'appui de ses prétentions, il fait valoir qu'il n'est pas démontré que la SA C soit valablement représentée dans l'instance ; que Monsieur R. n'a plus la qualité de copropriétaire. Il considère que les moyens développés par les demandeurs pour appuyer leurs prétentions sont inopérants et qu'il n'y a aucune difficulté pour déterminer la liste des personnes présentes à cette assemblée ; que la comptabilisation des votes s'est faite de façon régulière par application des dispositions de l'article 12 de la loi 1.329 du 8 janvier 2007 et qu'il n'y a pas d'irrégularité dans les pouvoirs mis en œuvre lors de cette assemblée. S'agissant de l'argumentation subsidiaire, il fait valoir que les votes ont été régulièrement comptabilisés et qu'en tout état de cause, même s'il était procédé à un recomptage, l'issue du vote ne serait pas changée. Concernant enfin la demande de dommages et intérêts, il reproche aux demandeurs la mise en œuvre d'une action blâmable et une attitude d'obstruction systématique au fonctionnement de la copropriété.

#### **MOTIFS DE LA DÉCISION :**

##### *Sur la jonction des procédures :*

Compte tenu du lien existant entre elles, il convient d'ordonner la jonction des instances n°2019/000425 et n°2020/000012.

##### *Sur les irrecevabilités :*

- la SA C

Dans le cadre des deux instances jointes, le syndicat des copropriétaires soutient que la qualité à agir de cette société n'est pas démontrée dès lors que l'identité de son représentant n'est pas vérifiable ; elle se prévaut notamment d'une décision du Tribunal de première instance de Monaco en date du 7 mars 2019 ayant retenu une telle irrecevabilité dans des circonstances similaires.

Les demandeurs, dans leurs dernières écritures, opposent que la SA C est désignée dans l'acte introductif d'instance conformément aux exigences procédurales puisque sont désignés le nom de la société, son siège social et son organe de représentation.

En application de l'article 141 du Code de procédure civile, « *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* ».

En l'espèce, dans l'acte introductif d'instance du 6 mars 2019 et dans l'acte introductif d'instance du 2 août 2019, la SA C est désignée en tant que société de droit panaméen représentée par son président en exercice, sans que l'identité de ce dernier ne soit mentionnée.

Il est en outre constant que n'est versée aux débats aucune pièce justifiant de l'identité des représentants de cette société et de l'existence réelle de celle-ci. Les statuts ne sont pas produits, pas plus que toute autre pièce permettant de s'assurer des conditions dans lesquelles cette société est susceptible de pouvoir agir en justice en Principauté de Monaco et d'être représentée à cette fin. Il est à souligner qu'aucune défense n'est opposée en droit ou en fait à ce moyen d'irrecevabilité.

Il convient en conséquence de la déclarer irrecevable dans son action.

- Monsieur R. et Monsieur P. :

Dans le cadre de l'instance n°2019/000425, le syndicat des copropriétaires indique que Monsieur P. n'est plus copropriétaire suite à la cession de son bien ; qu'il ne peut en conséquence pas maintenir son action.

Dans le cadre de l'instance n°2020/000012, la même demande est présentée concernant Monsieur R.

Les demandeurs ne répondent pas à ces moyens d'irrecevabilité.

Il convient cependant de rappeler que l'intérêt à agir s'apprécie au moment de l'engagement de l'action et qu'aucune disposition légale ne prévoit que la vente de son lot par un copropriétaire, notamment s'agissant d'une action en contestation d'une décision d'assemblée générale ayant adopté une délibération relative à la réalisation de travaux, est de nature à lui faire perdre l'intérêt qu'il peut avoir à poursuivre la procédure en cours.

Surabondamment, il est à relever que la vente de leurs lots par ces copropriétaires, fait dont se prévaut le Syndicat des copropriétaires, n'est pas démontrée.

Il convient donc de rejeter ce moyen d'irrecevabilité.

*Sur l'assemblée générale du 10 décembre 2018 :*

*Sur les résultats des délibérations (erreur matérielle) :*

Le syndicat des copropriétaires expose qu'en vue de cette assemblée, deux huissiers de justice avaient été mandatés en application d'ordonnances rendues par la Présidente du Tribunal de première instance ; que Maître F est ainsi intervenue dans l'intérêt des demandeurs à l'instance et qu'une sténotypiste, Madame MA., a assuré ses services au profit des deux parties en présence.

Le syndicat des copropriétaires soutient que le rapport de la sténotypiste semble avoir été collé dans le corps du constat de Maître F ; que cependant, des différences existent entre ce rapport de Madame H et les retranscriptions du secrétaire de séance s'agissant du point 3.1 de l'ordre du jour. Il est à ce titre fait état de la circonstance que cette sténotypiste n'a pas conservé l'enregistrement de la séance et que, malgré la sommation qui lui a été délivrée, elle n'a pas apporté d'explications sur le fait que s'agissant de ce point 3.1, elle a retenu l'existence d'un vote contre du copropriétaire G, alors que le secrétaire de séance n'a retenu aucun vote contre.

Dans le même sens, le syndicat des copropriétaires expose que cette situation a conduit Maître I, huissier, intervenue dans son intérêt lors de l'assemblée litigieuse, à se référer à la bande enregistrée par ses soins à cette occasion et à en retranscrire l'intégralité dans son procès-verbal. Selon le syndicat, de l'étude de cette retranscription, il ressort que l'expression du vote du copropriétaire G, par la voie de son représentant de l'agence J, est indiquée en page 77 de cet acte et récapitulée en page 82 ; que le vote « contre » de ce copropriétaire n'apparaît pas dans cette retranscription.

En d'autres termes, le syndicat des copropriétaires reproche à Madame H, sténotypiste, d'avoir retenu de façon erronée l'existence d'un vote « contre » du copropriétaire G au sujet du point 3.1, alors que selon l'enregistrement et la retranscription faite par Maître I, le copropriétaire G n'a jamais émis de vote « contre ».

Il en conclut que le procès-verbal de Maître F comporte des mentions fausses et que cet élément de preuve ne peut en conséquence pas être retenu, alors qu'il constitue le fondement principal aux prétentions des demandeurs.

Sur ce point, les demandeurs sollicitent en effet à titre principal une rectification de l'erreur matérielle affectant le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2018. Ils font valoir que selon ce procès-verbal, s'agissant du point 3.1, l'assemblée générale a approuvé le projet de rénovation des façades à la majorité de 339.405/668.603 tantièmes. Ils soutiennent cependant que plusieurs copropriétaires ont en fait voté contre cette résolution, sans que leur vote ne soit comptabilisé à hauteur de 16.340 tantièmes, dont 16.000 détenus par le copropriétaire G.

Selon eux, la prise en considération de ces votes « contre » fait porter le nombre d'opposants à 345.538/668.603 tantièmes de sorte que la condition de majorité simple prévue par l'article 14 de la loi n°1.329 n'est pas atteinte. Ils soutiennent en outre que le pouvoir que la société K avait donné à Monsieur P. avec instruction de voter contre n'a pas été pris en compte alors que cette société représente 6.506 tantièmes.

Ainsi, les demandeurs soutiennent que la majorité imposée par l'article 14 n'a pas été atteinte à l'occasion de ce vote, mais également que cette erreur s'est reproduite aux votes entrepris pour les points 3.2, 4 et 8 de l'ordre du jour.

Leur demande de rectification d'erreur matérielle vise ainsi à faire constater que le projet de rénovation des façades a bien été rejeté par une majorité de votants.

S'agissant du moyen opposé par le syndicat des copropriétaires selon lequel le procès-verbal de Maître F contiendrait des mentions inexactes, ils répondent qu'une telle difficulté témoigne des conditions dans lesquelles les délibérations de l'assemblée générale sont mises au vote ; ils ne contestent cependant pas ces différences entre les retranscriptions de la sténotypiste et le procès-verbal de Maître F d'une part (mentionnant que le copropriétaire G a voté contre), et le procès-verbal établi par Maître I d'autre part (mentionnant que le copropriétaire G n'a pas voté contre). Pour les demandeurs, le doute qui en résulte sur les résultats est un motif suffisant pour que soit prononcée la nullité de ce vote. En outre, ils soutiennent que même en ne prenant pas en compte le vote du copropriétaire G, la majorité prévue par l'article 14 n'a pas été atteinte puisqu'au nombre des copropriétaires ayant voté contre, selon le procès-verbal de l'assemblée générale doivent être rajoutés les copropriétaires :

- B. (228 tantièmes)
- B D. (112 tantièmes)
- la société K (6.506 tantièmes).

Il en résulterait un total de votes contre à hauteur de 336.044/668.603 tantièmes.

*Sur le vote du copropriétaire G :*

Les dispositions de la loi applicable à la copropriété ne prévoient pas la sanction relative à une erreur matérielle affectant le procès-verbal d'une assemblée générale de la copropriété ; aucune disposition légale n'interdit cependant à une partie intéressée de solliciter en justice la rectification d'une telle erreur dont elle soutient l'existence. Il lui appartient alors, par tout moyen, de rapporter la preuve de l'erreur alléguée.

Pour prétendre à la rectification de cette erreur, les demandeurs se fondent donc en premier lieu sur l'opposition du copropriétaire G lors du vote sur le point 3.1 relatif à la rénovation des façades. Comme mentionné ci-dessus, une contradiction ressort des différentes pièces relatives à ce vote ; afin de statuer sur cette question, il convient en conséquence de retenir, entre ces différentes pièces, celle qui apparaît comme étant la plus susceptible de restituer le vote exprimé à l'occasion de cette assemblée.

Selon le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 10 décembre 2018, le point 3 de l'ordre du jour portait sur la « validation du projet final de rénovation des façades selon les évolutions intervenues » et le point 3.1 précisait sur « la validation du projet de base sur le fondement des postes déjà retenus et décomposés en quatre lots ». Il ressort de ce procès-verbal que 289.919 + 39.279 tantièmes ont voté contre la délibération prévue par le point 3.1 et que 32.911 + 6.573 tantièmes se sont abstenus, de sorte que l'assemblée a décidé « d'approuver la décision de valider le projet de base de rénovation des façades de l'ensemble immobilier tel que présenté dans le dossier de l'Architecte et décomposé en quatre lots à la majorité de 339.405 tantièmes sur 668.603 tantièmes ».

Selon le procès-verbal de Maître I, il apparaît que le copropriétaire G n'a pas exprimé de vote contre s'agissant de ce point. S'agissant de ce procès-verbal, il est précisé par l'huissier instrumentaire que « n'ayant pu obtenir le concours d'une sténotypiste disponible à ces date et heure, je me suis munie d'un double dispositif d'enregistrement audio afin de me permettre de compléter ma prise de notes pour la retranscription de la teneur de ces débats. Je mets en place le double dispositif d'enregistrement au sein de la salle » (page 4) ; qu'en outre, compte tenu de la complexité de la retranscription du fait du désordre général durant l'Assemblée, « l'enregistrement audio s'est rendu indispensable pour mener à bien [cette] mission ». Ce document restitue les difficultés de formalisation d'une retranscription tenant au désordre dans lequel l'assemblée s'est déroulée.

Les échanges se rapportant au point n°3 de l'assemblée sont ainsi retranscrits dans ce procès-verbal à compter de la page 50 ; le copropriétaire G n'apparaît pas dans l'énumération des votes « contre ».

Il doit être tenu compte du fait que ce procès-verbal est établi sur la base d'une reprise de l'enregistrement audio de l'assemblée et que, bien que plus détaillé, il s'avère conforme, sur le plan factuel, aux transcriptions du secrétaire de l'assemblée. En revanche, le procès-verbal de Maître F repose sur une prise en compte des retranscriptions de la sténotypiste, alors que celle-ci n'a pas conservé son propre enregistrement de cette séance et que l'éventualité d'une erreur qu'elle aurait commise à cette occasion n'est plus vérifiable et reste plausible au regard des circonstances ci-dessus relevées. Il en résulte que les pièces sur lesquelles se fonde le syndicat des copropriétaires pour soutenir l'absence de vote contre de la part du copropriétaire G sur cette résolution présentent une force probante plus certaine, de sorte que ce moyen des demandeurs pour faire reconnaître l'existence d'une erreur matérielle doit être écarté.

#### *Sur les votes manquants :*

Les demandeurs soutiennent également que nonobstant la prise en compte du vote du copropriétaire G, les votes des trois copropriétaires mentionnés supra n'ont pas été pris en considération ; qu'ils se sont pourtant exprimés contre la délibération. Sont concernés par ce moyen les copropriétaires B. B D. et la société K. À l'examen du procès-verbal de cette assemblée et du procès-verbal de Maître I, ces copropriétaires n'apparaissent pas dans les votants « contre » et les abstentionnistes désignés. Cependant, il doit être souligné que les votants « pour » ne sont pas nommément décomptés dans ces actes.

Le procès-verbal établi par Maître F, s'agissant du vote exprimé sur le point 3.1, mentionne effectivement en page 32 qu'ont voté « contre » M. B.(228) et Mme B D.(112). Il n'est pas fait mention du vote de la société K, alors qu'il est établi que Monsieur K. représentant de la société K, avait confié un pouvoir à Monsieur P.(pièce demandeurs n°9). Sur ce dernier point, il convient cependant de relever que le vote de Monsieur K. exprimé par le pouvoir donné à Monsieur P. a bien été pris en compte dans les votes « contre » (procès-verbal de Maître F page 31) sans que la voix de la société K elle-même ne soit retenue ; en outre, les rectifications manuscrites apportées sur ce pouvoir étaient de nature à générer une confusion sur le point de savoir s'il s'agissait d'un pouvoir donné par la société K ou par Monsieur K. lui-même, alors que respectivement, ils ne disposent pas des mêmes tantièmes.

Il en résulte que le vote de la société K en tant que copropriétaire qui bénéficierait de 6.506 tantièmes n'a pas été exprimé lors de cette assemblée. Par ailleurs, il doit être relevé que dans le procès-verbal d'assemblée générale, ces copropriétaires n'apparaissent pas, y compris dans le procès-verbal de Maître I dont la force probante a été rappelée ci-dessus. En revanche, le vote de Monsieur K. est bien pris en compte au titre de la procuration donnée à Monsieur P.

Il s'ensuit que l'erreur de décompte des votes dont se prévalent les demandeurs n'est pas démontrée et que la demande de rectification de cette erreur dans des termes susceptibles de remettre en cause l'issue du vote adopté par l'Assemblée Générale du 10 décembre 2018 sur la résolution litigieuse n'est pas fondée.

#### *Sur la nullité des délibérations :*

S'agissant de leur demande subsidiaire en annulation des délibérations, les demandeurs soutiennent donc que par leur nature et leur importance, les travaux votés le 10 décembre 2018 relevaient du régime de l'article 16 de la loi 1.329, ce manquement justifiant que soit retenue la nullité. Ils considèrent également que les conditions dans lesquelles ce vote est intervenu sont inappropriées en ce qu'il serait passé notamment après le traitement d'une demande d'un copropriétaire sur la modification de la distribution de ses parties communes. Cet ordre de passage a conduit, selon eux, à se prononcer tardivement et à la hâte sur les résolutions prises au point 3 de l'assemblée générale, contexte justifiant également la nullité de ce vote.

Le syndicat des copropriétaires, en réponse, rappelle que le point 3 de l'ordre du jour était divisé en deux parties relatives à la validation du projet de base de l'architecte relatif à la rénovation des façades (point 3.1) et à la validation des options éventuelles du projet (point 3.2) ; il précise ainsi que les délibérations prévues au point 3 de l'ordre du jour ne concernaient que la validation du projet de l'architecte et n'emportaient pas décision de réaliser les travaux. Il soutient en conséquence que les dispositions de l'article 16 de la loi n°1.329 ne sont pas applicables et que ces questions mises au vote étaient une étape nécessaire afin d'achever la phase préalable de la conception et voter dans le futur lesdits travaux.

Les textes auxquels il convient de se référer s'agissant de cette demande sont les articles 14 et 16 de la loi précitée :

*« Article 14 . (Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012)*

*Sous réserve des dispositions prévues aux articles 6 et 8, au quatrième alinéa de l'article 9, aux articles 15, 16, 17 et aux premier et deuxième alinéas de l'article 20, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à l'exclusion des voix des abstentionnistes, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ».*

*« Article 16 . (Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012)*

*Sont adoptées à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions concernant :*

*(...)*

*3) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration substantielles des parties communes et des éléments d'équipement commun, tels que la transformation ou la destruction d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ; »*

Il convient de rappeler que le vote engagé sur les résolutions 3.1 et 3.2 concernait les mesures suivantes :

Point 3.1 : validation du projet de base sur le fondement des postes déjà retenus et décomposés en quatre lots : installation de chantier, serrurerie, menuiseries aluminium, garde-corps, maçonnerie-réfection pierre, électricité de base.

Point 3.2 : validation des options éventuelles.

S'agissant de la portée exacte de ces votes, celle-ci a été rapportée au cours de l'assemblée générale par Monsieur D. architecte représentant le cabinet BL. Il rappelle qu'il est question de la réfection des façades de l'immeuble sans modification du « *style architectural* » d'origine, du remplacement des garde-corps et des éléments de serrurerie ainsi que des stores en façade. Il est précisé par cet architecte : « *dans l'ordre du jour il est indiqué qu'il faut voter bien que le projet architectural ait déjà été voté mais il faut le revoter pour conforter le choix de la Copropriété dans cette dynamique. Une fois que vous aurez voté le projet architectural, on balaiera tous les points et les différentes options* ».

Il est constant que les questions relatives à la rénovation des façades de cet ensemble immobilier mettent en jeu un chantier coûteux et engageant pour l'ensemble des copropriétaires, dans un contexte qui oppose ces derniers. Cependant, il n'est pas démontré que les termes de la délibération attaquée, qui ne portent pas de façon expresse sur la mise en œuvre de ces travaux mais sur la validation d'un projet architectural, soient susceptibles d'entrer dans le champ d'application de l'article précité. D'une part, cette délibération ne conduit pas à un engagement définitif de la copropriété sur les travaux eux-mêmes. D'autre part, tels qu'ils sont présentés dans le cadre de la présente instance, ces travaux doivent s'appréhender comme une rénovation qui, bien qu'importante, ne présente pas les caractères d'une modification substantielle des parties communes. Quant au coût évoqué de ces travaux, il doit être mis en perspective avec la dimension de la copropriété et ne saurait à lui seul justifier l'application de l'article 16 de la loi 1.329.

Il en résulte qu'en l'état des pièces produites et des éléments qui, dans le cadre de cette procédure, permettent d'apprécier la portée du vote sur la délibération 3.1 de l'assemblée générale du 10 décembre 2018, la demande de nullité de cette délibération fondée sur la majorité retenue doit être rejetée.

*Sur l'assemblée générale du 17 mai 2019 :*

*Sur la nullité de l'assemblée générale :*

*Sur la feuille de présence :*

En premier lieu, les demandeurs invoquent l'existence d'une nullité résultant de la circulation de deux feuilles de présence le jour de l'assemblée générale ; il s'ensuit selon eux qu'il n'est pas possible de déterminer avec certitude les personnes qui étaient réellement présentes lors de cette assemblée.

Ils versent aux débats, sous les numéros de pièces 11a et 11b, les feuilles de présence litigieuses qui sont chacune constituées de 49 pages et concernent l'assemblée du 17 mai 2019.

Il n'est pas contesté que ces deux feuilles de présence sont strictement identiques et qu'elles se réfèrent à la même assemblée ; la liste des copropriétaires qui y sont mentionnés est donc la même.

Les demandeurs dénoncent en outre les difficultés qu'ils ont eu à obtenir les deux exemplaires de cette liste et indiquent qu'une mise en demeure du syndic a été nécessaire pour en obtenir copie. Ils versent sous la pièce n°12 le courrier recommandé daté du 5 juin 2019 adressé à cette fin à Jacques W.

Le syndicat des copropriétaires oppose que l'argument tiré de l'existence de deux feuilles de présence est inopérant en ce qu'il n'y a bien eu qu'une feuille de présence ayant circulé en deux parties ; que dès lors, aucune irrégularité ne peut être caractérisée à ce titre et qu'il n'existe aucune difficulté pour déterminer la liste des personnes présentes lors de cette assemblée générale.

L'article 12 de la loi n° 1.329 relative à la copropriété des immeubles bâtis prévoit que pour chaque assemblée générale, « *le secrétaire tient une feuille de présence émarginée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée* ».

En l'espèce, il doit être considéré qu'au vu du nombre de copropriétaires concernés par l'assemblée générale, la circulation d'une feuille de présence en double exemplaire n'apparaît pas incohérente. De surcroît, les demandeurs ne démontrent pas en quoi cet usage rend impossible une détermination certaine des personnes qui étaient réellement présentes dès lors que le croisement des signatures reportées sur ces deux feuilles répond précisément à cette nécessité. Dès lors, en l'absence de toute irrégularité résultant de la circulation d'une feuille de présence en double exemplaire et de la démonstration d'un manque de sincérité ou de précision des informations ainsi recueillies sur la présence des copropriétaires, il convient de rejeter cette demande.

#### *Sur la détermination des votants :*

Les demandeurs excipent du fait qu'à la lecture des pouvoirs communiqués par le syndic de l'immeuble à l'huissier de justice, il apparaît que certains ne sont pas signés par le mandataire et d'autres ne sont pas signés par le mandant. Ils produisent sous le n°13 plusieurs de ces pouvoirs qui ne comportent effectivement qu'une signature avec, majoritairement, tampon d'un professionnel de l'immobilier apposée sous la mention « *bon pour pouvoir* » ou une signature unique sous la mention « *accepte le présent pouvoir* ». 13 pouvoirs sont ainsi produits. Ils considèrent que ces pouvoirs irréguliers qui représentent 24.396 tantièmes ont nécessairement faussé l'ensemble des votes.

S'agissant du moyen selon lequel les copropriétaires ayant voté « *pour* » à chaque vote ne sont pas déterminables, le syndicat des copropriétaires oppose que selon l'alinéa 3 de l'article 12 de la loi 1.329, ne doit être mentionnée que l'identité des copropriétaires qui votent « *contre* » ainsi que les abstentions, et qu'en conséquence, les votes « *pour* » n'ont pas à être comptabilisés.

Cet article prévoit en effet que « *le secrétaire établit un procès-verbal de séance, signé, à la fin de la séance, par lui-même, le président et le ou les assesseurs, comportant le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote et les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et de ceux qui se sont abstenus* ».

Il en résulte qu'aucune irrégularité ne peut être recherchée de ce chef.

Concernant l'irrégularité des pouvoirs qui n'auraient pas été acceptés par le mandataire ou signés par le mandant, le syndicat fait valoir que ces pouvoirs sont donnés par des professionnels de l'immobilier qui détiennent des mandats de gestion leur permettant de représenter leurs clients à l'occasion des assemblées générales de copropriété et de donner mandat, raison pour laquelle ces professionnels signent à la fois en tant que mandants et mandataires. Pour justifier de cette explication, ils versent aux débats les pièces numérotées 6, 7, 9, 10 et 11 qui consistent en des déclarations de professionnels de l'immobilier confirmant la réalité de ces pratiques.

L'article 13 de la loi n°1.329 permet à tout copropriétaire de déléguer son droit de vote à un mandataire de son choix à l'occasion des assemblées générales de la copropriété. Il résulte de ce texte que le mandant peut librement choisir la personne qui le représentera à l'occasion d'une telle assemblée de sorte que le principe de la désignation d'un professionnel de l'immobilier, le cas échéant chargé de la gestion du lot ouvrant les droits, ne peut pas être remis en cause.

Par ailleurs, ce texte n'impose aucune condition spécifique s'agissant de la forme du mandat. Cependant, aux termes des dispositions précitées, il doit être considéré que seul le copropriétaire a la qualité pour donner mandat en vue de sa représentation à l'occasion d'une assemblée générale ; or, l'absence de signature d'un tel mandat par le copropriétaire mandant ne permet pas de s'assurer de ce que celui-ci émane bien du copropriétaire détenteur du droit de vote considéré.

Il en résulte que les pouvoirs litigieux sont irréguliers et que leur prise en compte dans les votes exprimés justifie l'annulation de l'assemblée générale.

Il n'y a donc pas lieu de procéder à l'examen du moyen fondé sur la délibération n° 6 de l'assemblée générale.

#### *Sur les demandes de dommages et intérêts :*

Le syndicat des copropriétaires présente, dans le cadre de la procédure relative à l'assemblée générale du 10 décembre 2018, une demande reconventionnelle en condamnation des défendeurs au paiement de la somme de 50.000€ à titre de dommages et intérêts. Il leur reproche de s'inscrire dans une logique d'obstruction au bon fonctionnement de la copropriété et d'avoir agi de façon légère et blâmable.

Cependant, à l'issue des débats, il n'apparaît pas que l'action engagée par les demandeurs puisse être considérée fautive. Il ressort en effet des pièces produites, notamment de la retranscription des échanges tenus lors de cette



assemblée générale, que le projet de rénovation des façades de l'ensemble immobilier suscite au sein de la copropriété des divisions et donne lieu à un processus de validation chaotique. Les conditions dans lesquelles l'assemblée s'est par ailleurs déroulée reflète ces difficultés sans ambiguïté. Ces circonstances sont de nature à justifier qu'une partie des copropriétaires ait pu s'interroger sur la régularité du décompte des votes, étant rappelé que des contradictions ont été relevées dans les différents procès-verbaux qui ont été établis à cette occasion. De la même façon, une confusion est ressortie de cette assemblée générale sur les règles de majorité devant être appliquées au vote de la délibération 3.1 (procès-verbal de Maître I, page 87-88). Il en résulte que l'action engagée par les demandeurs en vue d'obtenir en justice une détermination de la régularité de cette assemblée ne saurait présenter un caractère léger ou blâmable, ni une nature fautive.

La demande de dommages et intérêts présentée de ce chef sera en conséquence rejetée.

Le syndicat des copropriétaires sollicite également, dans le cadre de la procédure relative à l'assemblée générale du 17 mai 2019, la condamnation des demandeurs au paiement de la somme de 30.000€ à titre de dommages et intérêts au titre d'une obstruction systématique du fonctionnement de la copropriété.

Cependant, compte tenu de la solution donnée à cette action et de ce qu'il est fait droit à l'un des moyens développés en vue d'obtenir l'annulation de cette assemblée, cette demande de dommages et intérêts doit être rejetée.

Dans le cadre de l'instance n°2019/000425, les demandeurs qui succombent seront condamnés aux dépens, tandis que dans l'instance n°2020/000012, le syndicat des copropriétaires sera condamné aux dépens.

## **PAR CES MOTIFS,**

### **LE TRIBUNAL,**

#### **Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,**

Ordonne la jonction des instances enrôlées sous le n°2019/000425 et sous le n°2020/000012 ;

Déclare irrecevable la SA C en ses actions engagées aux termes des actes introductifs d'instance délivrés le 6 mars 2019 et le 2 août 2019 à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A ;

Déclare a. R. et n. P. recevables en leur action engagée aux termes des mêmes actes introductifs d'instance délivrés le 6 mars 2019 et le 2 août 2019 ;

Déboute n. P. s. M. épouse A Y. y. M. la SCI SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE B, k. D. h. N. et m. f. F. de leurs demandes visant à ce que soit constatée une erreur matérielle dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2018 et de leur demande subsidiaire de nullité des délibérations attaquées ;

Déclare nulle l'assemblée générale du 17 mai 2019 de la Copropriété de l'ensemble immobilier A ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A de ses demandes de dommages et intérêts ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne n. P. s. M. épouse A Y. y. M. la SCI SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE B, k. D. la SA C, h. N. et m. f. F. aux dépens de l'instance n°2019/000425, avec distraction au profit de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A aux dépens de l'instance n°2020/000012, 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 Mademoiselle Magali GHENASSIA, Vice-Président, Madame Geneviève VALLAR, Premier Juge, Monsieur Adrian CANDAU, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Isabel DELLERBA, Greffier ;

Lecture étant considérée comme donnée à l'audience du 25 MARS 2021, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats par Mademoiselle Magali GHENASSIA, Vice-Président, assistée de Madame Isabel DELLERBA, Greffier, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Procureur Général Adjoint, le dispositif de la décision étant affiché en salle des pas perdus du Palais de Justice.