

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 02 DECEMBRE 2020

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/08266 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B3FEF

Décision déferée à la Cour : Jugement du 02 Mars 2017 - Tribunal de Grande Instance de MEAUX - RG n° 14/04689

APPELANTE

SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES [Adresse 2], pris en la personne de son syndic, le CABINET FONTENOY IMMOBILIER, SARL au capital de 50.500 euros, immatriculée au RCS de Meaux sous le numéro B 440 499 069

C/O CABINET FONTENOY IMMOBILIER

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représenté par Me Stanislas DE JORNA de la SELAS FIDAL, avocat au barreau de MEAUX

INTIMEE

SA PICARDIE HABITAT - GROUPE PROCILIA, société d'HLM et Conseil de surveillance, au capital de 19.038.526 euros, immatriculée au RCS de Compiègne sous le numéro 775 628 001

[Adresse 6]

[Localité 4]

Représentée par Me Sophie BEAUFILS de l'AARPI G.B AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : E1889

ayant pour avocat plaidant : Me Francine LEQUILLERIER, avocat au barreau de PARIS, toque : E1572

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Octobre 2020, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Nathalie BRET, Conseillère, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, entendu en son rapport, composée de :

Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Alexandra PELIER-TETREAU, Vice-Présidente placée faisant fonction de conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

FAITS ET PROCÉDURE

Le règlement de copropriété et état descriptif de division de l'ensemble immobilier sis à [Adresse 2], cadastré section AL [Cadastre 3], a été établi le 14 octobre 2010.

Ce règlement précise, dans son exposé, que la SCI Lagny sur Marne Jeanne d'Arc envisage la réalisation d'une opération immobilière de logements collectifs, elle a décidé, sous la réserve de l'acquisition par la société PERL, d'appliquer un schéma de démembrement de propriété à une partie des logements du bâtiment A composant les lots 1 à 63, et la société Picardie Habitat a vocation à devenir usufruitier temporaire des lots 1 à 3, 6 à 22, 28 à 33 et 40 à 63.

Ce règlement stipule notamment, dans son article 30 '...En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun. Toutefois tant que durera l'usufruit résultant du démembrement de propriété relaté sous l'exposé, devront être convoqués aux assemblées générales aussi bien l'usufruitier ou les usufruitiers que le ou les nus-propriétaires des lots concernés, tous disposant du droit d'accéder aux assemblées ...

- pour toutes délibérations de l'assemblée générale ayant pour objet l'administration courante des parties communes générales ou spéciales de l'ensemble immobilier (non comprises les parties communes spéciales au bâtiment A administrées et entretenues par l'usufruitier temporaire seul, tant qu'il en aura la jouissance exclusive, ainsi qu'il est dit ci-dessus)...les votes seront valablement exprimés (pour les lots démembrés) par l'usufruitier temporaire....

- pour toute autre délibération de l'assemblée générale....à défaut de mandataire commun, l'usufruitier ou les nus-propriétaires ne pourront pas s'exprimer lors du vote des délibérations concernées et seront par suite réputés s'abstenir...!.

Par acte authentique du 24 novembre 2010, la SCI Lagny sur Marne Jeanne d'Arc a consenti à la société PERL, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, la pleine propriété du bâtiment 4 en cours d'édification, comprenant 30 appartements et 33 emplacements de stationnement, dépendant de l'ensemble immobilier sur le terrain sis [Adresse 2], cadastré section AL [Cadastré 3].

Par un autre acte authentique du 24 novembre 2010 intitulé 'cession partielle de VEFA', la société PERL a démembré la propriété d'une partie des biens formant l'objet de la vente en l'état futur d'achèvement et a consenti à la société Picardie Habitat Groupe Proclia, société d'HLM (ci-après dénommée société Picardie Habitat) :

- la cession partielle du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, portant sur l'usufruit temporaire pour 15 années, de 24 logements et 27 emplacements de stationnement du bâtiment 4, en précisant qu'elle entendait céder la nue-propriété à divers investisseurs,

- la cession en pleine propriété des autres lots du bâtiment 4, soit 6 logements et 6 emplacements de stationnement.

Les copropriétaires de la résidence [Adresse 2] [Adresse 2] se sont réunis en assemblée générale le 26 juin 2014, le syndic étant le cabinet Fontenoy Immobilier Val d'Europe.

Par acte d'huissier en date du 21 octobre 2014, la société Picardie Habitat a assigné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], pris en la personne de son syndic en exercice, en nullité de l'assemblée générale du 26 juin 2014.

Le 1er juillet 2016, le cabinet Fontenoy Immobilier Val d'Europe a déposé des conclusions aux fins d'intervention volontaire.

Par jugement contradictoire du 2 mars 2017, le tribunal de grande instance de Meaux a, au visa des articles 23 de la loi du 10 juillet 1965 et 7 du décret du 17 mars 1967 :

- reçu le cabinet Fontenoy Immobilier Val d'Europe en son intervention volontaire,

- déclaré nulle en toutes ses dispositions l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] qui s'est tenue le 26 juin 2014,

- condamné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à supporter les dépens de l'instance,

- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- condamné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à payer à la société

Picardie Habitat Groupe Procilia la somme de 1.500 € au titre des frais non répétables,

- dit qu'en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, les condamnations prononcées à l'encontre du syndicat des copropriétaires au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ne pourront être imputées à la société Picardie Habitat Groupe Procilia,
- dit que le cabinet Fontenoy Immobilier Val d'Europe conservera à sa charge les frais irrépétables qu'il a pu exposer,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes comme inutiles ou mal fondées,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 20 avril 2017, à l'encontre de la société Picardie Habitat Groupe Procilia.

La procédure devant la cour a été clôturée le 9 septembre 2020.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 30 juin 2020, par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], appelant, invite la cour, au visa des articles 23 de la loi du 10 juillet 1965, 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à :

- infirmer en toutes ses dispositions le jugement dont appel et, statuant à nouveau,
- dire la société Picardie Habitat mal fondée en sa demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 juin 2014,
- dire que la société Picardie Habitat, prise en sa qualité d'usufruitier temporaire, n'a pas transmis la liste des nus-proprétaires dont elle est l'usufruitier ainsi que les procès-verbaux

correspondants,

- dire que la société Picardie Habitat, prise en sa qualité d'usufruitier temporaire, ne justifie pas disposer d'un mandat pour représenter les nus-proprétaires puisque des nus-proprétaires ont donné mandat à d'autres personnes que la société Picardie Habitat de les

représenter,

En conséquence,

- débouter la société Picardie Habitat de sa demande d'annulation de l'assemblée générale

des copropriétaires du 26 juin 2014 et de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

Y ajoutant,

- condamner la société Picardie Habitat à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 2] la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais générés par la procédure de première instance et d'appel,

- condamner la société Picardie Habitat en tous les dépens, dont le recouvrement sera

effectué conformément aux dispositions de l'article 699 du cpc ;

Vu les conclusions en date du 4 septembre 2020, par lesquelles la société Picardie Habitat, intimée ayant formé appel incident, invite la cour à :

- ordonner la jonction entre la présente affaire portant le n° RG 17/08266, et celle portant le n° RG 17/03460 ;

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions, sauf à substituer le motif d'annulation en retenant que nonobstant le dispositif de la loi Allur, qui ne saurait invalider le règlement de copropriété, la société Picardie Habitat est mandataire commun des nus-propriétaires en sa qualité d'usufruitier temporaire, et ce jusqu'à la fin de son usufruit ;

- soit au contraire confirmer le jugement entrepris, en ce qu'il a constaté que faute

de désignation de mandataire commun dans les conditions fixées par l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, tel que modifié le 27 mars 2014, les convocations sont nulles faute d'avoir été adressées à tous les titulaires de droits réels, et donc à Picardie Habitat, pris en sa qualité d'usufruitier ;

- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires et son syndic, Fontenoy Val d'Europe, pour appel abusif, au règlement d'une somme de 10.000 € sur le fondement de l'article 1240 du code civil ;

- les condamner solidairement en tous les dépens, outre 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au

dispositif des conclusions ;

Sur la demande de jonction

La société Picardie Habitat sollicite dans le dispositif de ses conclusions d'ordonner la jonction entre la présente affaire portant le n° RG 17/08266, et celle portant le n° RG 17/03460 ;

En l'espèce, la société Picardie Habitat ne motive pas cette demande dans le corps de ses conclusions et il apparaît dans les pièces produites par le syndicat des copropriétaires que l'affaire n°RG 17/03460 a donné lieu à un arrêt du 26 février 2020, à l'encontre duquel, selon la société Picardie Habitat, un pourvoi en cassation a été formé ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la demande de jonction de la société Picardie Habitat ;

Sur la recevabilité des demandes de la société Picardie Habitat de condamner la société Fontenoy Val d'Europe, ès qualités de syndic

Aux termes de l'article 547 du code de procédure civile, 'En matière contentieuse, l'appel ne peut être dirigé que contre ceux qui ont été parties en première instance. Tous ceux qui ont été parties peuvent être intimés...'

En l'espèce, la société Fontenoy Val d'Europe, intervenant volontaire en première instance, n'a pas été atraite en cause d'appel ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer d'office irrecevables les demandes de la société Picardie Habitat à son encontre ;

Sur la demande d'annulation de l'assemblée générale du 26 juin 2014

Aux termes de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable du 27 mars 2014 au 1er janvier 2020, 'Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic' ;

Aux termes de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, dans sa version applicable du 14 mars 2013 au 4 juillet 2020, 'Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte également, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée' ;

En l'espèce, il ressort des conclusions des deux parties et des pièces produites que le syndic a convoqué la société Picardie Habitat, en vue de l'assemblée générale du 26 juin 2014, en qualité de copropriétaire, pour les lots dont elle a la pleine propriété, mais ne lui a pas adressé de convocation en qualité de copropriétaire, pour les lots dont elle est usufruitière, et que la société Picardie Habitat n'a pas voté concernant les lots dont elle est usufruitière ;

L'acte authentique du 24 novembre 2010 intitulé 'cession partielle de VEFA' (pièce 1 Picardie Habitat) liste les lots dont la société Picardie Habitat a :

- l'usufruit temporaire pour 15 années, soit 24 logements, composant les lots n°40 à 63, correspondant aux appartements n°4007 à 4011, n°4101 à 4111 et n°4201 à 4208, et 27 emplacements de stationnement, composant les lots n°1 à 3, n°6 à 22 et n°28 à 33, correspondant aux parkings n°75 à 77, n°80 à 97 et n°1102 à 1107,

- la pleine propriété, soit 6 logements, composant les lots n°34 à 39, correspondant aux appartements n°4001 à 4006, et 6 emplacements de stationnement, composant les lots n°4, 5, 24 à 27, correspondant aux parkings n°78, 79, 98 à 1101 ;

La société Picardie Habitat ne justifie pas avoir notifié au syndic, conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967 précité, le transfert de propriété et la constitution du droit d'usufruit des lots listés dans cet acte authentique ;

La feuille de présence de l'assemblée générale du 26 juin 2014 (pièce 3 SDC) mentionne, concernant les lots

appartements n°40 à 63, auxquels sont adjoints les lots parkings n°1 à 3, n°6 à 23 et n°28 à 33 (ceux correspondant aux lots démembrés), à côté du nom du copropriétaire particulier (en réalité simple nu-proprétaire) le nom de la société Picardie Habitat ;

Il en ressort d'une part, que la société PERL a cédé la nue-proprété des lots litigieux à divers investisseurs, tel qu'elle indiquait envisager de le faire, dans l'acte authentique du 24 novembre 2010, et d'autre part, que ces cessions ont été portées à la connaissance du syndicat des copropriétaires ;

Toutefois, en l'absence de la notification de la constitution du droit d'usufruit, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, la simple connaissance par le syndicat des copropriétaires, de l'existence du démembrement pour les lots correspondant à ceux visés dans l'exposé du règlement de copropriété, ne lui rend pas la constitution de l'usufruit opposable ;

Le fait que cette liste des lots contenus dans cet acte corresponde à celle mentionnée dans l'exposé du règlement de copropriété, en précisant que la société Picardie Habitat 'a vocation à en devenir usufruitier temporaire' et le fait que l'ancien syndic convoquait la société Picardie Habitat pour ces lots ne dispense pas la société Picardie Habitat de son obligation de notification conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 ;

Concernant l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, précité, selon lequel en l'absence d'accord entre le nu-proprétaire et l'usufruitier sur le mandataire commun, l'un d'entre eux ou le syndic doit saisir le président du tribunal de grande instance, il ne s'applique que dans le cas où, la constitution de la nue-proprété et la constitution de l'usufruit sont simultanément opposables au syndicat des copropriétaires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Le fait de savoir si la clause du règlement de copropriété, dérogeant à la libre désignation du mandataire commun par le nu-proprétaire et l'usufruitier en désignant l'usufruitier temporaire, doit ou non être réputée non écrite, tel que les premiers juges l'ont estimé, en le soulevant d'office, est sans incidence, puisqu'en tout état de cause, même à supposer que cette clause ne doive pas être réputée non écrite, la constitution d'usufruit n'étant pas opposable au syndicat des copropriétaires, cette clause n'était pas susceptible de s'appliquer ;

Ainsi la constitution de l'usufruit n'étant pas opposable au syndicat des copropriétaires au moment de l'assemblée générale du 26 juin 2014, la question 'du mandataire commun entre l'usufruitier et le nu-proprétaire' ne se posait pas ;

De ce fait, le syndic était en droit de convoquer et faire voter, pour l'assemblée générale du 26 juin 2014, uniquement le copropriétaire dont l'acte lui avait été notifié, en l'espèce le nu-proprétaire ; d'autre part, le nu-proprétaire concerné était en droit de donner mandat de le représenter à l'assemblée générale des copropriétaires du 26 juin 2014, à une autre personne que la société Picardie Habitat et le syndic devait interpréter les mandats en blanc de façon identique aux lots non démembrés ;

Il y a donc lieu d'infirmier le jugement et de débouter la société Picardie Habitat de sa demande de déclarer nulle en toutes ses dispositions l'assemblée générale des copropriétaires du [Adresse 2] qui s'est tenue le 26 juin 2014 ;

Sur la demande de dommages et intérêts pour appel abusif

Aux termes de l'article 1240 du code civil, 'Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer' ;

En l'espèce, la société Picardie Habitat, succombant en l'instance, sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts, pour appel abusif, sur le fondement de l'article 1240 du code civil ;

Sur les dépens et les articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Le sens du présent arrêt conduit à infirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

La société Picardie Habitat, partie perdante, doit être condamnée aux dépens de première instance et d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause de première instance et d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la société Picardie Habitat ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Déboute la société Picardie Habitat groupe Procilia de sa demande d'ordonner la jonction entre la présente affaire, portant le n° RG 17/08266, et celle portant le n° RG 17/03460 ;

Déclare irrecevables les demandes de la société Picardie Habitat groupe Procilia à l'encontre de la société Fontenoy Val d'Europe, non partie à l'instance d'appel ;

Infirme le jugement,

Déboute la société Picardie Habitat groupe Procilia de sa demande de déclarer nulle en toutes ses dispositions l'assemblée générale des copropriétaires du [Adresse 2] qui s'est tenue le 26 juin 2014 ;

Déboute la société Picardie Habitat groupe Procilia de sa demande de dommages et intérêts pour appel abusif ;

Condamne la société Picardie Habitat groupe Procilia aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du domaine de [Adresse 2] la somme de 4.500 € par application de l'article 700 du même code en cause de première instance et d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LE GREFFIER LE PRESIDENT