

5 août 2020

Cour d'appel de Toulouse

RG n° 17/00441

1ere Chambre Section 1

Texte de la décision

Entête

05/08/2020

ARRÊT N°

N° RG 17/00441 et RG N° 17/00912 - N° Portalis DBVI-V-B7B-LNJH

CB/CR

Décision déferée du 10 janvier 2017 - Tribunal de Grande Instance de Toulouse - 15/00494

M. SERNY

Syndicat SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [...]

C/

U... H...

et

U... H...

C/

SAS GEDIM

INFIRMATION PARTIELLE

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

1ere Chambre Section 1

ARRÊT DU CINQ AOUT DEUX MILLE VINGT

INSTANCE N° RG 17/0441

APPELANT

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [...] Représenté par son syndic en exercice, la SAS GEDIM [...]

[...]

[...]

Représentée par Me Mathieu SPINAZZE de l'ASSOCIATION CABINET D'AVOCATS DECKER & ASSOCIES, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIME

Monsieur U... H...

[...]

[...]

[...]

Représenté par Me Elisabeth MALET de la SCP MALET FRANCK ET ELISABETH, avocat au barreau de TOULOUSE

Représenté par Me Simon COHEN, avocat au barreau de TOULOUSE

INSTANCE N°RG 17/0912

APPELANT

Monsieur U... H...

[...]

[...]

[...]

Représenté par Me Elisabeth MALET de la SCP MALET FRANCK ET ELISABETH, avocat au barreau de TOULOUSE

Représenté par Me Simon COHEN, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMEE

SAS GEDIM

[...]

[...]

[...]

Représentée par Me Mathieu SPINAZZE de l'ASSOCIATION CABINET D'AVOCATS DECKER & ASSOCIES, avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, modifié par l'article 6 de l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020, portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale en raison de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19 modifié par l'article 1er I de la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire, l'affaire a été traitée selon la procédure sans audience, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés.

La Cour était composée lors du délibéré de

C. BELIERES, président

C. MULLER, conseiller

J.C. GARRIGUES, conseiller

qui en ont délibéré.

ARRET :

- Contradictoire
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par C. BELIERES, président, et par C. ROUQUET, greffier de chambre.

Exposé du litige

Exposé des faits et procédure

M. U... H... est propriétaire depuis 2008 d'un appartement de type 4, d'un garage, d'un cellier, d'un séchoir et d'un emplacement de parking formant les lots [...], [...], [...], [...], [...] dans un ensemble immobilier dénommé [...] situé au [...], soumis au statut de la copropriété dont le syndic est la Sas Gedim.

Les accès et cheminements prévus par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) pour les gros engins de secours seraient en permanence encombrés par des véhicules en stationnement qui n'auraient pas à s'y trouver.

La réalisation d'un certain nombre de travaux pour permettre cette accessibilité a été mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 30 janvier 2014 à savoir autoriser la mise en place de poteaux pour empêcher le stationnement sauvage des véhicules et laisser libre l'accès aux engins de secours (résolution n° 5) ; par ailleurs, le stationnement sur les parties communes étant interdit par le règlement de copropriété mais un grand nombre de véhicules étant également stationnés autour de l'espace vert longeant le bâtiment B, deux options ont été proposées : louer un droit d'occupation d'une partie du sol, sans création de lots mais simplement en faisant un marquage au sol pour délimiter les places avec définition du montant locatif et du mode d'attribution ou condamner complètement ces zones de parking sur les voies de circulation par la pose de jardinières ou autres qui empêcheront l'utilisation des parties communes dans un but privatif (résolution n° 6) ; ces deux résolutions ont été rejetées.

Par assignation en date du 29 janvier 2016, M. U... H... a fait assigner le syndicat des copropriétaires de la Résidence [...] (le syndicat des copropriétaires) et la Sas Gedim, en sa qualité de syndic de la copropriété, devant le tribunal de grande instance de Toulouse en déclaration de responsabilité et réparation du préjudice subi.

Par jugement en date du 10 janvier 2017 assorti de l'exécution provisoire cette juridiction a

- rejeté la demande en ce qu'elle vise la Sas Gédim, syndic de la copropriété
- enjoint au syndicat des copropriétaires de payer à M. U... H... une indemnité de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile (sic)
- lui enjoint de payer les dépens avec recouvrement dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Pour statuer ainsi elle a considéré qu'aucune faute en lien de causalité avec le préjudice personnel invoqué par M. H... ne pouvait être reprochée au syndic, qui a rempli ses obligations en mettant les copropriétaires face à leurs responsabilités puisqu'il n'a pas de pouvoir décisionnel sur la réalisation des travaux recommandés qui ne sont pas obligatoires en l'absence de titre administratif exécutoire les imposant, que la mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la question du stationnement sauvage démontre qu'il a rempli ses devoirs au titre du contrôle quotidien des comportements alors qu'il n' a pas à être présent en permanence sur les lieux et que les copropriétaires étaient informés ; il a estimé en revanche 'qu'à supposer qu'un incendie se produise ou qu'un dommage soit causé dont les conséquences se trouveraient aggravées du fait de cette situation, il pourrait être reproché à la majorité des copropriétaires d'avoir contribué à son propre dommage pour ne pas avoir pris les précautions nécessaires à l'accès des services de secours, que ce qui n'est pas aujourd'hui un manquement à des obligations prescrites par l'autorité publique pourrait devenir un facteur de coresponsabilité opposable à la collectivité des copropriétaires pour ne pas avoir pris la décision de réaliser des travaux que la raison commandait en raison des risques encourus, que la position adoptée pourrait aussi avoir des incidences sur le montant des indemnités à verser par les assureurs après le sinistre, que l'assemblée générale a d'ailleurs évoqué le droit de chaque copropriétaire d'assigner la copropriété en justice, que ces risques potentiels dévalorisent la propriété du demandeur, que sous cet aspect le rejet de la résolution constitue une faute commise par le syndicat des copropriétaires et M. H... est fondé à s'en prévaloir pour obtenir paiement d'une indemnité de 5.000 € correspondant à la dépréciation de son bien.'

Par déclaration en date du 27 janvier 2017 enrôlée sous le numéro de répertoire général 17/441 le syndicat des copropriétaires a relevé appel général de ce jugement à l'encontre de M. H....

Par déclaration en date du 9 février 2017 enregistrée au greffe sous le numéro de répertoire général 17/912 M. H... a relevé appel général de cette décision en critiquant les dispositions relatives à la Sas Gédim.

Les deux affaires ont été traitées selon la procédure sans audience, par décision du président de la formation de jugement, suivant avis adressé le 2 juin 2020, via le réseau privé virtuel des avocats, à chaque avocat des parties qui ne s'y est pas opposé dans le délai de quinze jours.

Prétentions et moyens des parties

Le syndicat des copropriétaires demande dans ses conclusions du 25 avril 2017, au visa des articles 1992 et 1993, 1315 et 1382 (anciens) du code civil et L. 325-12, R. 325-47 et suivants du code de la route, de

- constater que la Sas Gédim n'a pas été initialement assignée en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires
- constater les mesures prises par le syndic et le syndicat des copropriétaires afin de faire cesser les troubles causés par le stationnement au sein de la résidence
- constater que l'assemblée générale des copropriétaires a refusé de donner au syndic et au syndicat des copropriétaires des moyens d'agir plus avant
- dire que le syndic et le syndicat des copropriétaires, ne pouvant aller à l'encontre des décisions de l'assemblée générale, n'ont commis aucune faute et que leur responsabilité respective ne saurait dès lors être engagée
- dire que M. H... ne rapporte pas la preuve d'un quelconque préjudice ni dans son principe ni dans son montant
- infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamné au paiement de la somme de 5.000 € au profit de M. H... et aux dépens
- le confirmer pour le surplus

Statuant à nouveau,

- déclarer M. H... irrecevable en ses demandes tendant à la condamnation de la Sas Gedim à titre personnel
- débouter M. H... de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions, et notamment de sa demande en versement de dommages et intérêts et de sa demande d'astreinte
- condamner M. H... au paiement de la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens avec recouvrement dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Il soutient qu'il a effectué avec le syndic les meilleurs efforts afin de mettre un terme au problème de stationnement invoqué par M. H... qui ne l'ignore pas puisqu'il a été membre du conseil syndical.

Il explique qu'une interdiction temporaire de stationnement a été instaurée et un affichage mis en place associé à la distribution d'une note, qu'un portail a été installé afin d'éviter que des véhicules étrangers à la résidence s'introduisent dans les parties communes, qu'en dépit de ces mesures la problématique de stationnement a perduré, que des propositions de mesures ont été mises au vote de l'assemblée générale du 30 janvier 2014 consistant soit en la pose de mobilier urbain empêchant le stationnement des véhicules soit en la création de places délimitées que la copropriété aurait pu mettre en location, toutes résolutions qui ont été rejetées par l'assemblée générale qui avait pourtant été informée de la nécessité de telles mesures pour mettre en place le plan de sécurité incendie préconisé par le SDIS.

Il s'oppose à toute condamnation sous astreinte par infraction constatée dès lors que M. H... ne démontre pas que les infractions au règlement intérieur, antérieurement constatées, perdurent, les photographies produites n'étant pas horodatées, qu'en toute hypothèse il s'agit de faits nécessairement limités dans le temps rendant délicate l'identification des contrevenants, que la preuve qu'ils ont stationné suffisamment longtemps pour occasionner un trouble est impossible à rapporter de sorte que la mise en oeuvre de mesures d'urgence efficaces s'avère difficilement réalisable.

Il souligne que les pouvoirs de coercition du syndicat des copropriétaires sont limités, celui-ci ne détenant pas des pouvoirs de police et affirme qu'il a mis en oeuvre, avec le syndic, les mesures nécessaires dans les limites de leurs pouvoirs et dans le respect des décisions de l'assemblée générale, qu'une assignation en référé est rendue difficile car les infractions au stationnement sont limitées dans le temps et un constat pas facile à établir, que la mise en fourrière n'est pas d'application immédiate en vertu de l'article R 325-47 du code de la route.

Il ajoute qu'en tout état de cause le fait de ne pas avoir adopté les mesures nécessaires à l'accès des services de secours ne constitue pas un manquement du syndicat des copropriétaires dès lors qu'il ne s'agit pas d'une obligation prescrite par l'autorité publique.

Subsidiairement, il soutient que M. H... ne rapporte pas la preuve, à sa charge, d'avoir subi un préjudice ni d'anxiété, ni de jouissance, ni de quelque autre nature qui, pour être indemnisable, doit être direct, actuel et certain et non hypothétique comme l'est le préjudice de dévalorisation de son bien allégué par M. H....

M. H... demande dans ses conclusions du 22 juin 2017 (RG 17/441), au visa des articles 1147, 1382 du code civil et de la loi du 10 juillet 1965, de :

- constater que le syndicat des copropriétaires a commis une faute en ne veillant pas au respect des dispositions du règlement intérieur et en prenant des décisions qui entraînent une rupture d'égalité entre copropriétaires
- condamner, par conséquent, le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de

3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de l'intégralité des dépens dont distraction au profit des avocats de la cause sur leur offre de droit, l'excluant de la charge de ces frais sur le fondement des dispositions de l'article 10-1 al.2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il demande dans ses conclusions du 9 mai 2017 (RG 17/912), au visa de l'article 1382 (ancien) du code civil et de la loi du 10 juillet 1965, de :

- réformer le jugement en ce qu'il l'a débouté de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de la Sas Gédim
- dire que par son inaction, la Sas Gédim a commis une faute de nature à engager sa responsabilité délictuelle
- condamner la Sas Gédim, es qualité de syndic, à lui payer la somme de 5.000 € en réparation du préjudice subi
- ordonner au syndic de copropriété de mettre en oeuvre toute mesure utile pour faire respecter les dispositions du règlement de copropriété
- condamner le syndic de copropriété au paiement d'une astreinte de 100 € par infraction constatée, à savoir par véhicule stationné sur les parties communes
- condamner solidairement la Sas Gédim à lui payer la somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de l'intégralité des dépens dont distraction au profit des avocats de la cause sur leur offre de droit, en l'excluant de la charge de ces frais sur le fondement des dispositions de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

A l'égard du syndicat des copropriétaires il fait valoir que celui-ci doit respecter la règle de l'égalité de traitement entre les copropriétaires, même si elle n'est pas inscrite dans la loi, lorsqu'il adopte des décisions pouvant avoir des conséquences sur les droits individuels, qu'il a également la charge, comme le syndic d'administrer les parties communes et à ce titre de veiller au respect des prescriptions du règlement de copropriété.

Il indique que lors de l'assemblée générale du 30 janvier 2014, deux résolutions avaient pour objet de faire cesser l'occupation sans autorisation des parties communes qui gêne l'intervention du SDIC et crée une inégalité de traitement entre les copropriétaires.

Il soutient que le syndicat des copropriétaires a commis une faute en ne prenant pas les mesures nécessaires pour faire cesser le stationnement des véhicules sans autorisation sur les parties communes et doit répondre de la décision abusive prise en assemblée générale de ne pas faire les travaux de nature à mettre un terme à toute occupation.

Il fait remarquer que les mesures prises à savoir une interdiction temporaire de stationnement et un affichage associé à la distribution d'une note tout comme la mise en place d'un portail afin d'éviter l'introduction de véhicules étrangers à la résidence n'ont pas permis d'atteindre l'objectif escompté et ne démontrent nullement que tous les efforts ont été mis en oeuvre, que des mesures plus contraignantes pouvaient être décidées pour obliger les copropriétaires à respecter le règlement de copropriété (mise en demeure, assignation en référé...).

Il ajoute que le fait de permettre le stationnement des véhicules sur les parties communes sans qu'une contrepartie financière ne soit réclamée crée une rupture dans l'égalité de traitement puisqu'elle entraîne une inégalité dans la jouissance des parties communes sans contrepartie pour les copropriétaires qui sont titulaires d'une place de stationnement et qui paient les charges afférentes.

Il affirme que, du fait de l'inertie du syndicat, il subit un préjudice moral car il craint quotidiennement qu'un incident ne survienne au sein de l'immeuble et que l'intervention des secours soit retardée du fait du stationnement créant un fort sentiment d'anxiété ; il ajoute que sa place de stationnement est régulièrement occupée par d'autres résidents ou son accès rendu difficile du fait du stationnement des véhicules sur les parties communes, source de trouble de jouissance notamment lorsqu'en sa qualité d'infirmier il rentre tard de sa journée de travail et qu'il est contraint de garer son véhicule à l'extérieur de la résidence ou de stationner derrière le contrevenant occasionnant ainsi de mauvaises relations de voisinage ; il invoque également un préjudice financier né de cette situation puisqu'il paie des charges de copropriété afférentes une place de stationnement de sorte que le portail s'use davantage et la consommation électrique est plus importante en raison de l'usage abusif de personnes qui ne participent pas aux frais.

A l'égard du syndic il se prévaut de l'article 9 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, use et jouit librement des parties communes à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres sociétaires ni à la destination de l'immeuble et rappelle que le syndic doit veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Il affirme qu'il s'est adressé à la Sas Gédim pour dénoncer les occupations des parties communes sans autorisation et de nature à gêner l'intervention des services de secours, que malgré les nombreux courriers envoyés, notamment par lettre du 14 juin 2014 elle n'a pris aucune mesure pour faire cesser cette occupation susceptible d'avoir des conséquences graves en cas d'incident nécessitant l'intervention des services de secours, que cette situation lui est préjudiciable et de

nature à engager la responsabilité délictuelle du syndic.

Il lui reproche son inaction alors qu'il l'a relancée quotidiennement par courriels avec des photographies annexées démontrant l'occupation de parties communes et affirme que les mesures prises (interdiction temporaire de stationnement avec affichage et note, installation d'un portail) ne démontrent nullement que les efforts nécessaires ont été mis en oeuvre, que des mesures plus contraignantes pouvaient être adoptées (mise en demeure de chaque copropriétaire, assignation en référé du contrevenant pour faire cesser le trouble manifestement illicite et interdire sous astreinte le stationnement du véhicule sur les parties communes), que la Sas Gédim n'a jamais fait constater par huissier de justice cette occupation des parties communes, n'a jamais relevé l'immatriculation des véhicules ni cherché à connaître l'identité de son propriétaire alors que l'identification des contrevenants est facile puisqu'elle a accès au logiciel permettant d'identifier les entrées et sorties grâce aux télécommandes utilisées, n' a pas invoqué les dispositions du code de la route sur le stationnement abusif depuis plus de 8 jours avec mise en fourrière en application des dispositions des articles L 325-12 et R 325-47 et suivants du code de la route ; il rappelle qu'en cas d'urgence, le syndic doit faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Il invoque à son égard les mêmes préjudices que ceux allégués à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

La Sas Gédim es qualité de syndic de la copropriété demande dans ses dernières conclusions du 6 juillet 2017, au visa des articles 367 du code de procédure civile, 1992 et 1993, 1315 et 1382 (anciens) du code civil et L. 325-12, R. 325-47 et suivants du code de la route, de

- constater qu'il est d'une bonne administration de la justice que d'ordonner la jonction des instances n° RG 17/00441 et 17/00912
- constater qu'elle a pris des mesures afin de faire cesser les troubles causés par le stationnement au sein de la résidence
- constater que l'assemblée générale des copropriétaires a refusé de lui donner des moyens d'agir plus avant
- dire telle, ne pouvant aller à l'encontre des décisions de l'assemblée générale, n'a commis aucune faute et que sa responsabilité ne saurait dès lors, être engagée
- dire que M. H... ne rapporte pas la preuve d'un quelconque préjudice ni dans son principe ni dans son montant
- dire que le premier juge évoque des circonstances hypothétiques pour caractériser une faute du syndicat des copropriétaires, et de fait, retient un préjudice non réparable en ce qu'il n'est ni certain, ni actuel, ni justifié dans son montant, en conséquence de quoi, aucune réparation ne saurait lui être réclamée sur ce fondement

A titre principal,

- débouter M. H... de l'ensemble de ses demandes et notamment de sa demande en versement de dommages et intérêts de sa demande d'astreinte

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de M. H... la visant es qualité de syndic de la copropriété

A titre subsidiaire, si la cour considérait qu'elle a commis une faute,

- rejeter la demande de M. H... au versement de dommages et intérêts comme étant infondée et injustifiée

En toute hypothèse,

- condamner M. H... au paiement de la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens avec recouvrement dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Elle fait valoir qu'en vertu de l'article 1992 du code civil, le syndic, en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, répond seul de son dol et des fautes qu'il commet dans l'exercice de sa gestion mais qu'il est soumis à une obligation de moyen et non de résultat de sorte que s'il est tenu d'exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, sa responsabilité ne peut être engagée si ladite assemblée lui refuse les moyens d'agir.

Elle soutient qu'elle a effectué les meilleurs efforts pour mettre un terme au problème de stationnement invoqué par M. H... et développe à cet égard des moyens identiques à ceux du syndicat des copropriétaires et estime n'avoir commis aucune faute de gestion.

Motivation

Motifs de la décision

Les deux déclarations d'appel successives du même jugement ayant été enregistrées au greffe sous un numéro différent leur jonction s'impose, conformément à l'article 367 du code de procédure civile.

Sur l'action à l'encontre du syndic

L'action exercée par M. H... à l'encontre de la Sas Gédim est parfaitement recevable, l'assignation ayant été délivrée à son égard non pas en sa qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires mais en tant que syndic en vue de rechercher sa responsabilité personnelle dans l'exercice de ses fonctions, les termes de cet acte étant dépourvus de toute ambiguïté à cet égard.

Elle est fondée sur les articles 1382 et 1383 devenus 1240 et 1241 du code civil, en l'absence de tout lien contractuel entre eux, et suppose la démonstration d'une faute commise dans l'accomplissement de sa mission légale en relation de causalité directe avec un préjudice subi.

Elle repose sur des manquements dans sa mission de gestion de l'immeuble et notamment les mesures à prendre pour garantir l'observation par tous les copropriétaires et leurs ayants droit des dispositions du règlement de copropriété.

Le syndic a notamment pour tâche de veiller à ce que les copropriétaires et occupants de l'immeuble observent strictement les prescriptions du règlement de copropriété relatives aux modalités de jouissance des parties tant privatives que communes, ses obligations à cet égard étant de moyens et non de résultat.

Le stationnement des véhicules, hors des endroits réservés à cet effet dans la résidence en copropriété, avec ses incidences éventuelles sur les voies d'accès des services de secours n'est pas discuté dans sa matérialité.

Mais la faute du syndic n'est pas démontrée.

L'inaction dénoncée n'est pas avérée.

Avant même les courriers adressés par M. H... en 2014, la Sas Gédim a pris des mesures puisqu'à l'occasion de la mise en service d'un portail dès la mi-octobre 2013, elle a proposé au conseil syndical l'affichage et la distribution d'une note.

D'autres mesures ont été soumises à l'assemblée générale extraordinaire du 30 janvier 2014 ; au sujet de l'accessibilité de la résidence en cas d'incendie par les pompiers, il a été proposé la mise en place et la pose de poteaux afin d'empêcher un stationnement sauvage de véhicules non autorisés sur les zones de passage dites sensibles empêchant un cheminement rapide des secours suivant plan joint mais la résolution correspondante a été rejetée ; au sujet de l'emplacement de parking sur les parties communes, aucune des options offertes au vote à savoir louer un droit d'occupation d'une partie du sol, sans création de lots mais simplement en faisant un marquage au sol pour délimiter les places puis définir le montant locatif et le mode d'attribution ou condamner complètement ces zones de parking sur les voies de circulation par la pose de jardinières qui empêcheront l'utilisation des parties communes dans un but privatif n'a été acceptée.

Or, conformément à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le syndic est chargé de l'exécution des délibérations de l'assemblée des copropriétaires telles qu'elles sont exprimées dans les procès-verbaux d'assemblée ; cette obligation s'impose à lui sans pouvoir se faire juge de l'opportunité ou de la régularité de ces décisions et interdit toute action qui irait à l'encontre des décisions adoptées par le syndicat des copropriétaires.

Ces refus empêchaient toute autre initiative de sa part.

L'assemblée générale s'est prononcée en étant parfaitement informée de la situation clairement exposée et explicitée, dès la convocation, dans le projet de résolution.

Ne pouvant agir à l'encontre de la volonté exprimée par son mandant, le syndic ne peut être tenu pour responsable des conséquences négatives des décisions prises en dépit de ses propositions et réserves formulées.

Aucune remarque du SDIS 31 sur l'accessibilité à la résidence, autre que celle du 4 décembre 2012 donnant les caractéristiques des 'voies engin' et 'voies échelle', n'est versée aux débats pas plus qu'aucune injonction émanant de ce service ou de l'administration.

Le jugement qui a débouté M. H... de son action à l'encontre de la Sas Gédim doit être confirmé.

Sur l'action à l'encontre du syndicat des copropriétaires

Le syndicat est tenu de faire assurer par l'ensemble de ses membres le respect des prescriptions du règlement de copropriété, notamment des clauses relatives à l'affectation des parties privatives et des parties communes ainsi qu'aux modalités de leur jouissance, chacun des autres copropriétaires étant fondé à réclamer la stricte application du règlement, charte commune de la copropriété.

Une délibération de l'assemblée générale, qu'elle soit positive ou négative, qui serait constitutive d'un abus de droit ou de majorité est de nature à engager la responsabilité du syndicat si elle a causé un préjudice notamment à un copropriétaire.

La décision de l'assemblée générale du 30 janvier 2014 refuse de mettre fin à une situation de stationnement des véhicules sur les parties communes interdit par le règlement de copropriété, y compris sur les zones de passage destinées aux véhicules de secours.

Si elle apparaît contraire à l'intérêt collectif, la preuve qu'elle soit à l'origine d'un préjudice strictement personnel à M. H... n'est pas rapportée, étant souligné qu'il ne réclame plus devant la cour un préjudice de dépréciation de son bien.

Le préjudice moral allégué né 'd'un fort sentiment d'insécurité' est hypothétique ; il n'est étayé par aucune donnée spécifique, alors qu'aucune remarque des services de sécurité n'est produite depuis la note de décembre 2012 destinée, comme précisé à la fin du document, 'à vérifier l'emplacement d'éventuels mobiliers urbains avant leur positionnement définitif' et que M. H... a fait choix en avril 2004, en toute connaissance de cause, de prendre à bail commercial dans la résidence un local commun pour y installer son cabinet d'infirmier.

L'examen de l'ensemble des courriers et courriels adressés par M. H... au syndic établit qu'ils dénoncent une situation générale 'de résidents utilisant à des fins privatives les parties communes pour y stationner leurs véhicules, ce qui est contraire au règlement de copropriété qui ne définit pas ces parties communes comme lieu de stationnement et qui interdit toute utilisation à des fins privatives des parties communes' et qui ne permet pas aux sapeurs pompiers 'd'accéder librement aux bâtiments de la résidence en cas d'urgence' ; ils ne font jamais état d'un stationnement sur sa propre place de parking ou devant son garage ; les photographies produites, dont certaines communiquées en photocopies sont illisibles (pièce n° 9), n'identifient aucun emplacement spécifique dont M. H... serait copropriétaire privatif et dont l'accès ou l'usage aurait été empêché ; aucune nuisance particulière, de quelque nature, supportée par ce copropriétaire n'est démontrée.

Un échange de mails du mois d'octobre 2015 révèle, en outre, que M. H... dispose déjà de 6 télécommandes programmées du portail d'entrée et qu'il réclame l'activation d'une 7ème, alors qu'il est, dans la résidence, copropriétaire d'un appartement, d'un garage et d'une place de parking et locataire d'un local de 33 m² donné à bail commercial en avril 2014 par le syndicat des copropriétaires destiné à l'exercice de son activité d'infirmier ; outre que cette circonstance n'est pas de nature à le considérer comme totalement étranger à la situation qu'il dénonce, elle ne vient nullement étayer son affirmation d'une rupture, à son détriment, de l'égalité de traitement entre les membres de la copropriété.

En l'absence de preuve de l'existence d'un préjudice personnel et direct trouvant sa cause dans une faute commise par le syndicat des copropriétaires, M. H... doit être débouté de son action en responsabilité contractuelle engagée à son encontre.

Sur les demandes annexes

M. H... qui succombe supportera la charge des entiers dépens de première instance et d'appel et doit être débouté de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande d'allouer à la Sas Gédim et au syndicat des copropriétaires une indemnité de 1.200 € à chacun d'eux au titre des frais irrépétibles exposés devant la cour.

Dispositif

Par ces motifs

La Cour,

- Ordonne la jonction des causes enregistrées au greffe sous les numéros de répertoire général RG 17/00441 et RG 17/00912.

- Infirme le jugement

hormis en ce qu'il a rejeté les demandes du copropriétaire à l'encontre du syndic de copropriété.

Statuant à nouveau sur les points infirmés et y ajoutant,

- Déboute M. H... de ses demandes à l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence [...].

- Condamne M. H... à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence [...] et à la Sas Gedim la somme de 1.200 € à chacun d'eux sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamne M. Prat aux entiers dépens de première instance et d'appel avec recouvrement dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier Le président

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 3 novembre 2021

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 03-11-2021
- Cour d'appel de Toulouse 11 05-08-2020