

9 novembre 2007

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 05/21388

Texte de la décision

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
4o Chambre A

ARRÊT AU FOND
DU 09 NOVEMBRE 2007

No 2007 / 472

Rôle No 05 / 21388

Syndicat des Copropriétaires DE LA RESIDENCE LE PORT CANNES MARINA

C /

Narisarakorn X...

Société Immobilière DOMAINE DE LA NAPOULE CANNES

Grosse délivrée

le :

à :

réf

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 24 Octobre 2005 enregistré au répertoire général sous le no 02 / 5890.

APPELANT

Syndicat des Copropriétaires DE LA RESIDENCE LE PORT CANNES MARINA, demeurant 282 avenue de Cannes- 06210
MANDELIEU LA NAPOULE

représenté par son syndic en exercice le Cabinet AIC, lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège sis, 282 avenue de Cannes 06210 MANDELIEU LA NAPOULE représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET- VIGNERON BARADAT- BUJOLI- TOLLINCHI, avoués à la Cour, plaidant par Me Dominique D'ORTOLI, avocat au barreau de NICE

INTIMEES

Mademoiselle Narisarakorn X...

née le 08 Septembre 1978 à BURIRAM (THAILANDE), demeurant ...

représentée par la SCP BOTTAI- GEREUX- BOULAN, avoués à la Cour, Plaidant par Me Marie- Josée COUDERC POUHEY, avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE

Société Immobilière DOMAINE DE LA NAPOULE CANNES, chez EVIM, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège sis, demeurant Le Beau Rivage C- Avenue du Général de Gaulle- 83700 SAINT RAPHAEL

représentée par la SCP DE SAINT FERREOL- TOUBOUL, avoués à la Cour, Plaidant par Me Jacques ZAZZO, avocat au barreau de PARIS

*_ *_ *_ *_ *

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 02 Octobre 2007 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Nouveau Code de Procédure Civile, Monsieur Michel BUSSIERE, Président a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Michel BUSSIERE, Président
Monsieur André FORTIN, Conseiller

Monsieur Philippe COULANGE, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Sylvie AUDOUBERT.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 09 Novembre 2007.

ARRÊT

Contradictoire,

Magistrat Rédacteur : Monsieur André FORTIN Conseiller

Prononcé par mise à disposition au greffe le 09 Novembre 2007,

Signé par Monsieur Michel BUSSIERE, Président et Madame Sylvie AUDOUBERT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

La société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes " DITE SIDONAC est à l'origine d'un programme immobilier qui a donné naissance à l'ensemble immobilier en copropriété dénommé Résidence " Le Port Cannes Marina ". Un certain nombre de lots de cette copropriété consistent en des places d'apponnement.

Par acte du 12 mars 2001, madame Narisarakorn X... a acquis de la société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes " trente six lots de copropriété consistant en certaines de ces places d'apponnement ou de mouillage de trois mètres de large et de huit mètres de long chacune sur le quai AS1. Le prix en était symbolique mais le contrat excluait toute action en garantie de l'acheteur contre le vendeur, étant observé tout de même que l'acheteur devenait évidemment débiteur des charges afférentes à chacun des lots vendus.

Il se trouve que ce quai était, de longue date, affecté de désordres qui n'ont toujours pas été réparés pour des motifs extrinsèques aux volontés respectives du syndicat des copropriétaires et de la société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes ", promoteur, qui a cependant bénéficié d'une indemnité consécutive à la mise en jeu de la responsabilité décennale du constructeur.

Considérant que le quai AS1 ne pouvait accueillir ses trente six places de mouillage compte tenu de leurs largeurs et que d'autres copropriétaires avaient dans la même occurrence bénéficié dans le passé d'une compensation sur les parties communes, madame Narisarakorn X... a fait inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale réunie le 10 septembre 2002 un projet de résolution consistant à faire supprimer sur le quai AS1 les places No 33, 34, 35 et 36 et les faire remplacer par un emplacement à l'extrémité du quai DQ9 après la place No 24 et par trois emplacements au début du quai DS3, ou de les déplacer à tel endroit qu'il plairait à la copropriété dans des termes identiques à la solution dont avait bénéficié monsieur C... et la SCI MIRABELLE.

Ce projet de résolution (No 19) était rejeté par l'assemblée générale qui votait par ailleurs une résolution No 17 relative à la mise en place d'un dispositif de fermeture de l'accès pompier au quai S3.

Par exploit délivré le 24 septembre 2002, madame Narisarakorn X... a fait assigner le syndicat des copropriétaires Résidence " Le Port Cannes Marina " à comparaître devant le Tribunal de grande instance de Grasse pour, aux termes de conclusions ultérieures, voir annuler la résolution No 17 de l'assemblée générale du 10 septembre 2002 et voir rendre un jugement valant mutation à son profit des lots qu'elle revendiquait aux termes de son projet de résolution rejeté et échange avec les lots No 33, 34, 35 et 36 sur le quai AS1 dont elle soutenait qu'ils n'existaient pas matériellement et ce sur le fondement du vice de conception de l'ouvrage.

Le syndicat des copropriétaires Résidence " Le Port Cannes Marina " ayant fait assigner la société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes " dite SIDONAC à comparaître devant le même Tribunal pour se voir relever de toutes éventuelles condamnations, ayant soulevé la prescription de l'action, ayant demandé qu'il soit sursis à statuer dans l'attente de l'issue d'une action en bornage engagée par certains copropriétaires, s'étant opposé aux demandes et ayant formulé une demande reconventionnelle et la société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes " dite SIDONAC ayant soulevé l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires à son encontre, par jugement prononcé le 24 octobre 2005, le Tribunal de grande instance de Grasse :

- Rejetait la fin de non recevoir tiré de la prescription,

- Sursoyait à statuer sur la demande principale et les demandes subséquentes afférentes à la résolution No 19 de l'assemblée du 10 septembre 2002, dans l'attente de la décision définitive à intervenir dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires " LE MASTERS " à madame Narisarakorn X... et le syndicat des copropriétaires Résidence " Le Port Cannes Marina " suite à l'assignation devant le Tribunal de grande instance de Grasse du 22 novembre 2004,

- Faisait droit à la demande d'annulation de la résolution No 17 de l'assemblée générale du 19 septembre 2002,

- Disait n'y avoir lieu à exécution provisoire,

- Réservait les dépens.

Par déclaration au greffe de la présente Cour le 9 novembre 2005, le syndicat des copropriétaires Résidence " Le Port Cannes Marina " a interjeté appel de ce jugement prononcé le 24 octobre 2005 par le Tribunal de grande instance de Grasse.

Il entend :

- Que le jugement entrepris soit réformé en ce qu'il a rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription,

- Qu'il soit dit que la prescription est acquise,

- Qu'à titre subsidiaire le jugement entrepris soit confirmé en ce qu'il a sursis à statuer,

- Qu'en tout état de cause ce jugement soit confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de la résolution No 17 de l'assemblée contestée,

- Que madame Narisarakorn X... soit condamnée à lui payer la somme de 6. 000 € à titre de dommages et intérêts,

- Qu'à titre subsidiaire et au cas où il serait condamné qu'il soit dit que la société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes " dite SIDONAC devra le relever et garantir de toutes condamnations et qu'il soit dit que cette société sera condamnée à lui payer la somme de 140. 000 € contre- valeur des lots,

- Qu'elle soit encore condamnée à lui payer la somme de 6. 000 € à titre de dommages et intérêts,

- Qu'à titre infiniment subsidiaire il soit jugé qu'il offre la réparation du préjudice de madame Narisarakorn X... pour un montant de 0, 01 € voire 0. 02 €,

- Qu'en tout état de cause madame Narisarakorn X... et la société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes "

dite SIDONAC soient condamnées à lui payer la somme de 5. 000 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

- Qu'elles soient encore condamnées aux dépens de première instance et d'appel.

Madame Narisarakorn X... demande à la Cour :

- De confirmer le jugement entrepris,

Y ajoutant,

- De, considérant la correspondance du 30 septembre 2002 aux termes de laquelle le syndic s'engage à lui délivrer les quatre places manquantes ainsi que l'arrêt de la Cour de cassation du 30 mai 2005, dire qu'il s'induit de ces deux derniers éléments qu'un délai de prescription trentenaire s'est substitué à un délai de prescription décennal sur le fondement de l'article 1134 du code civil,

- De condamner le syndicat des copropriétaires Résidence " Le Port Cannes Marina " à lui payer la somme de 3. 000 € à titre de dommages et intérêts du fait du préjudice occasionné par son recours abusif et dilatoire,

- De le condamner encore à lui payer la somme de 3. 000 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

- De le condamner enfin aux dépens de première instance et d'appel.

*

La société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes " dite SIDONAC demande à la Cour :

Au principal,

- De confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné le sursis à statuer,

A titre subsidiaire,

- De débouter madame Narisarakorn X... de son action principale,

- De débouter le syndicat des copropriétaires de son appel en garantie,

- De le condamner à lui payer la somme de 75. 000 € pour procédure abusive et vexatoire,

- De le condamner encore à lui payer la somme de 10. 000 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

- De condamner in solidum madame Narisarakorn X... et le syndicat des copropriétaires Résidence " Le Port Cannes Marina " aux dépens de première instance et d'appel.

MOTIFS DE LA DÉCISION

*

1 / Attendu que madame Narisarakorn X..., copropriétaire, fonde tout d'abord sa demande principale sur le vice de conception et que le syndicat des copropriétaires ne lui oppose pas la résolution No 19 de l'assemblée générale du 10 septembre 2002 non attaquée portant rejet du projet de résolution comportant la même revendication qu'elle avait fait inscrire à l'ordre du jour de cette assemblée ;

Attendu que ce vice de conception, à supposer qu'il soit avéré et étant observé que le syndicat des copropriétaires n'est tenu à aucune obligation de délivrance d'un lot sauf accaparement que l'on ne retrouve pas en l'espèce, cette obligation pesant sur le seul vendeur du lot, serait imputable au concepteur, la société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes " dite SIDONAC qui ne pouvait évidemment l'ignorer ;

Or attendu que la société Civile Immobilière " Domaine de La Napoule Cannes " dite SIDONAC est l'auteur de madame Narisarakorn X... qui, de ce fait, ne peut revendiquer que les droits préexistants de celui-ci, en sorte que la prescription qui a couru contre lui dès la conception de l'ouvrage, conception qui est précisément en cause d'ailleurs, est évidemment opposable à madame Narisarakorn X... ;

Attendu, ainsi, le vice de conception étant apparu initialement et à tout le moins lors de l'effondrement du quai litigieux le 9 mars 1977 et madame Narisarakorn X... ayant engagée son action le 24 septembre 2002, que cette action, de caractère personnel compte tenu de son fondement, est prescrite ;

2 / Attendu que, pour s'opposer à la prescription, madame Narisarakorn X... invoque un autre fondement, contractuel celui- là, qui tiendrait à un engagement du syndic à son bénéfice, cet engagement étant formulé de la façon suivante :

... dès que la quai AS1 sera reconstruit, nous serons alors à même de constater si vous pouvez bénéficier de vos trente six lots. Dans le cas d'un défaut d'ouvrage, au même titre que les copropriétaires monsieur C... et la SCI MIRABELLE qui était confrontés à des emplacements litigieux, une mesure identique de création de places sur les parties communes et de mutation sera proposée lors d'une prochaine assemblée générale...

Mais attendu qu'il ne s'agit pas là d'un engagement du syndicat des copropriétaires mais simplement d'un engagement conditionnel du syndic ayant pour unique objet de proposer une opération à l'assemblée générale seule investie du pouvoir de disposer des parties communes ;

Attendu, dès lors que la question de savoir si une quelconque prescription a ou non couru est sans intérêt ;

3 / Attendu que c'est par de justes motifs que la Cour reprend expressément que le premier juge a annulé la résolution No 17 de l'assemblée générale du 10 septembre 2002, étant d'ailleurs observé que la validité de cette résolution a été remise en cause lors de l'assemblée du 17 septembre 2004 qui a rejeté une résolution ayant le même objet ;

Attendu, ainsi, que le jugement entrepris doit être confirmé sur ce point ;

4 / Attendu qu'aucune des parties formulant une demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive (étant observé au surplus pour ce qui concerne madame Narisarakorn X... qu'elle succombe sur l'essentiel de ses prétentions) ne justifie en l'espèce d'un autre préjudice que celui, de caractère procédural, qui a vocation, s'il y a lieu, à être indemnisé par l'application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Attendu, en conséquence, que ces demandes doivent être rejetées ;

5 / Et attendu qu'aucune considération tenant à l'équité ou à la situation économique des parties ne justifie qu'il soit fait en l'espèce application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Vu les articles 696 et 699 du même code,

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,
STATUANT PUBLIQUEMENT, CONTRADICTOIREMENT, EN MATIÈRE CIVILE ET EN DERNIER RESSORT,

Reçoit l'appel,

Confirme le jugement prononcé le 24 octobre 2005 par le Tribunal de grande instance de Grasse en ce qu'il a annulé la résolution No 17 de l'assemblée générale du 19 septembre 2002,

Le réforme pour le surplus,

Déclare prescrite l'action de madame Narisarakorn X... tendant à voir rendre un jugement valant mutation à son profit des lots qu'elle revendiquait aux termes de son projet de résolution rejeté par l'assemblée générale des copropriétaires du 10 septembre 2002 sous le No 19 du procès- verbal et échange avec les lots No 33, 34, 35 et 36 sur le quai AS1,

Rejette toutes autres demandes,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

Condamne madame Narisarakorn X... aux dépens de première instance et d'appel, ordonne distraction de ceux d'appel au profit des SCP TOLLINCHI- PERRET- VIGNERON et de SAINT FERREOL- TOUBOUL, avoués, sur leur affirmation d'en avoir fait l'avance.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

S. AUDOUBERT M. BUSSIERE

Décision attaquée

Tribunal de grande instance de grasse
24 octobre 2005