

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 09 NOVEMBRE 2022

(n° , 18 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/27570 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B63YO

Décision déferée à la Cour : Jugement du 14 Novembre 2018 -Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG n° 15/03057

APPELANTE

Association FONCIERE URBAINE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE LA ZONE D'HABITATION DU QUARTIER DE [Localité 18]
'AFUL DE [Localité 18]'

[Adresse 19]

[Localité 20]

Représentée par Me Carole DELESTRADE, avocat au barreau de PARIS, toque : C0983

INTIMES

Madame [F] [Y]

[Adresse 6]

[Localité 20]

DEFAILLANTE

Madame [J] [Z] épouse [V]

[Adresse 1]

[Localité 20]

Représentée par Me Eric AUDINEAU de l'AARPI AUDINEAU GUITTON, avocat au barreau de PARIS, toque : D0502

Monsieur [O] [S]

[Adresse 1]

[Localité 20]

Représenté par Me Eric AUDINEAU de l'AARPI AUDINEAU GUITTON, avocat au barreau de PARIS, toque : D0502

Madame [N] [X] épouse [M]

[Adresse 1]

[Localité 20]

Représentée par Me Eric AUDINEAU de l'AARPI AUDINEAU GUITTON, avocat au barreau de PARIS, toque : D0502

Monsieur [K] [T]

[Adresse 3]

[Localité 20]

Représenté par Me Antoine HINFRAY de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES RESIDENCE HORIZON 90, [Adresse 2] représenté par son syndic, la société CITYA IMMOBILIER TEISSIER-SABI, SARL à associé unique, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 311 823 488

C/O Société CITYA IMMOBILIER TEISSIER-SABI

[Adresse 12]

[Localité 14]

Représenté par Me Antoine HINFRAY et plaidant par Me Esther GOURMELIN - SCP FORESTIER & HINFRAY - avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES RESIDENCE LE CLOS DE [Localité 20], [Adresse 1] représenté par son syndic, le CABINET ATRIUM GESTION

C/O CABINET ATRIUM GESTION

[Adresse 8]

[Localité 13]

Représenté par Me Eric AUDINEAU de l'AARPI AUDINEAU GUITTON, avocat au barreau de PARIS, toque : D0502

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 Septembre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Nathalie BRET, Conseillère, chargé du rapport.

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- DEFAULT

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

* * * * *

FAITS & PROCÉDURE

Le quartier de [Localité 18], situé à la fois sur les communes de [Localité 20] et de [Localité 15], est une zone urbaine sensible qui a fait l'objet d'un aménagement dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique.

La résidence Horizon 90 et la résidence Le Clos de [Localité 20] sont respectivement situées [Adresse 2] et [Adresse 1], au sein de ce quartier.

Les propriétaires et copropriétaires des ensembles immobiliers situés au sein de ce quartier, dont ceux des résidences Horizon 90 et Le Clos de [Localité 20], sont membres de droit de

'l'Association Foncière des Propriétaires de la Zone d'Habitation du Quartier de [Localité 18]',
association foncière urbaine libre (ci-après désignée AFUL).

L'AFUL, gérée en vertu de statuts publiés le 18 février 1970, modifiés par une assemblée

générale extraordinaire du 4 décembre 2014, avec une publication le 31 janvier 2015, puis par une assemblée générale du 3 décembre 2015, a pour objet la gestion des espaces et ouvrages d'intérêts communs présents au sein de la zone d'habitation du quartier de [Localité 18] (dont elle est pour certains propriétaires), à savoir les espaces verts, les voiries, les garages enterrés ou non, les parkings, les canalisations et lignes souterraines et aériennes, et les réseaux divers.

Par exploit d'huissier délivré le 17 février 2015, le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20] a assigné l'AFUL devant le tribunal de grande instance de Bobigny, afin de voir annuler la résolution n°1 approuvant les comptes de l'exercice 2013 prise lors de l'assemblée générale du 17 juin 2014.

Par exploit d'huissier délivré le 22 octobre 2015, le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20] et Mme [F] [Y], copropriétaire de ladite

résidence, ont assigné l'AFUL devant le tribunal de grande instance de Bobigny afin de voir annuler les résolutions n°4 et 5, approuvant les comptes de l'exercice 2014 et le budget prévisionnel 2015, prises lors de l'assemblée générale du 30 juin 2015.

Par exploit d'huissier du 23 octobre 2015, le syndicat des copropriétaires de la résidence Horizon 90 et M. [K] [T], copropriétaire de ladite résidence, ont assigné l'AFUL devant le tribunal de grande instance de Bobigny, afin principalement de voir annuler les procès-verbaux des assemblées générales des 26 juin 2013, 17 juin 2014 et 30 juin 2015.

Les trois procédures ont été jointes par décision du juge de la mise en état en date du 21 février 2018.

Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S] et Mme [N] [X] épouse [M], copropriétaires au sein de la résidence Le Clos de [Localité 20], sont intervenus volontairement à la procédure.

Par jugement du 14 novembre 2018 (RG N°15/03057), le tribunal de grande instance de Bobigny a :

- déclaré Mme [J] [Z], M. [O] [S], Mme [N] [X] recevables en leur intervention volontaire,
- dit que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z], M. [O] [S], Mme [N] [X] ne sont pas forclos en leurs demandes en annulation à l'encontre de l'assemblée générale de l'AFUL réunie le 17 juin 2014,
- déclaré recevable l'action en annulation diligentée par M. [K] [T] dans l'assignation délivrée le 23 octobre 2015,
- prononcé l'annulation de toutes les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale de l'AFUL le 26 juin 2013,
- prononcé l'annulation de toutes les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale de l'AFUL le 17 juin 2014,
- prononcé l'annulation des résolutions n°4 et n°5 adoptées lors de l'assemblée générale de l'AFUL le 30 juin 2015,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné l'assemblée générale de l'AFUL aux dépens, avec distraction en application de l'article 699 du code de procédure civile,
- condamné l'assemblée générale de l'AFUL à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20] la somme de 1.500 €, au syndicat des copropriétaires de la résidence Horizon 90 la somme de 1.500 € et à M. [K] [T] la somme de 800 €, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile concernant Mme [J] [Z], M. [O] [S], Mme [N] [X],
- ordonné l'exécution provisoire de la présente décision.

L'association AFUL a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 7 décembre 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 15 juin 2022.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 10 juin 2022 par lesquelles l'association AFUL, appelante, invite la cour, au visa des articles 73, 117, 122 et 10 du code de procédure civile et 55 du décret du 17 mars 1967, à :

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a

dit que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Clos de [Localité 20], Mme [Z], M. [S], Mme [X], ne sont pas forclos en leur demande en annulation à l'encontre de l'assemblée générale de l'association foncière des propriétaires de la zone d'habitation du quartier de [Localité 18] réunie le 17 juin 2014,

prononcé l'annulation de toutes les résolutions adoptées lors de son assemblée générale du quartier de [Localité 18] réunie le 26 juin 2013,

prononcé l'annulation de toutes les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale du 17 juin 2014,

prononcé l'annulation des résolutions n° 4 et 5 adoptées lors de son assemblée générale du 30 juin 2015,

l'a condamnée aux dépens,

l'a condamnée à verser au syndicat des copropriétaires de la Résidence le Clos de [Localité 20] la somme de 1.500 €, au syndicat des copropriétaires de la Résidence Horizon 90 la somme de 1.500 € et à M. [K] [T] la somme de 800 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Et statuant de nouveau,

- entériner son désistement d'appel et d'instance et de son action à l'encontre du syndicat des copropriétaires Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [M] née [X] et Mme [F] [Y], compte tenu de l'accord intervenu entre les parties,

- laisser à chacune des parties, le syndicat des copropriétaires Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [M] née [X] et l'AFUL, la charge de ses frais engagés pour la présente procédure,

- déclarer irrecevable en son action le syndicat des copropriétaires Horizon 90 car n'étant pas statutairement un de ses membres,

Subsidiairement,

- prononcer la forclusion de la procédure en contestation de l'assemblée générale en date du 17 juin 2014 diligentée par le syndicat des copropriétaires Horizon 90 et M. [T], par exploit en date du 23 octobre 2015, subsidiairement la prononcer,

A titre infiniment subsidiaire,

- débouter le syndicat des copropriétaires Horizon 90 et M. [K] [T] de l'intégralité de leur demande,

- condamner le syndicat des copropriétaires Horizon 90 et M. [K] [T] au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;

Vu les conclusions en date du 14 juin 2022 par lesquelles Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [M] née [X] et le

syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Clos de [Localité 20], intimés ayant formé appel incident, demandent à la cour, au visa des articles 400 et suivants du code de procédure civile, de :

- leur donner acte de leur acceptation du désistement d'appel, d'instance et d'action formulé

par l'AFUL de la zone d'habitation du quartier de [Localité 18],

- constater l'extinction de l'action introduite devant la cour d'appel par l'AFUL de la zone

d'habitation du quartier de [Localité 18] à leur rencontre,

- juger que chacune des parties conserva à sa charge les frais et dépens qu'elle a engagés au titre de la présente procédure d'appel ;

Vu les conclusions en date du 14 juin 2022 par lesquelles M. [K] [T] et le syndicat des copropriétaires Résidence Horizon 90, intimés ayant formé appel incident, demandent à la cour, au visa des articles 122 du code de procédure civile et 1134 du code civil, devenu 1101, de :

- les recevoir en leurs demandes, et les y déclarer bien fondés,

Concernant la recevabilité de l'action,

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré M. [T] recevable à agir en annulation des résolutions adoptées lors des assemblées générales des 26 juin 2013, 17 juin 2014 et 30 juin 2015,

- rejeter les fins de non-recevoir élevées par l'AFUL pour la première fois en cause d'appel à l'encontre du syndicat des copropriétaires Horizon 90,

En conséquence,

- confirmer le jugement en ce qu'il a admis la recevabilité du syndicat des copropriétaires Horizon 90 à agir en annulation des résolutions par les assemblées générales des 26 juin 2013, 17 juin 2014 et 30 juin 2015,

Concernant le bienfondé de l'action,

A titre principal,

- confirmer le jugement du 14 novembre 2018 en ce qu'il prononce la nullité de l'assemblée générale de l'AFUL du 26 juin 2013, prise en son ensemble,

- confirmer le jugement en ce qu'il prononce la nullité de l'assemblée générale de l'AFUL du 17 juin 2014, prise en son ensemble,

- infirmer le jugement en ce qu'il les déboute de leurs demandes tendant à voir prononcer la nullité de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015 prise en son ensemble,

Statuant de nouveau de ce chef,

- prononcer l'annulation de ladite assemblée du 30 juin 2015 en l'ensemble de ses résolutions,

Subsidiairement,

- surseoir à statuer de ce chef dans l'attente du jugement à intervenir sur l'action en invalidation de l'assemblée générale du 4 décembre 2014 ayant approuvé lesdits statuts, telle que pendante devant le tribunal de grande instance de Bobigny sous le RG n°15/03706,

A titre subsidiaire,

- confirmer le jugement en ce qu'il prononce la nullité des résolutions n°4 et 5 respectivement relatives à l'approbation des comptes annuels 2014 et du budget prévisionnel 2015, telles d'adoptées par l'assemblée générale ordinaire de l'AFUL du 30 juin 2015,

- prononcer la nullité des résolutions relatives à l'approbation des comptes annuels 2013 ainsi que des budgets d'investissement et de fonctionnement 2014, telles d'adoptées par l'assemblée générale ordinaire de l'AFUL du 17 juin 2014,

- prononcer la nullité des résolutions relatives à l'approbation des comptes annuels 2012 ainsi que des budgets d'investissement et de fonctionnement 2013, telles d'adoptées par l'assemblée générale ordinaire de l'AFUL du 26 juin 2013,

En toute hypothèse,

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande d'expertise judiciaire,

- débouter l'AFUL de toutes ses demandes, subsidiaires et reconventionnelles,

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné l'AFUL à leur régler les indemnités respectives de 1.500 € et 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance,

- condamner l'AFUL à leur régler les indemnités respectives de 4.000 € et 2.000 € au titre des frais irrépétibles exposés en appel, en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance d'appel dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile ;

SUR CE,

L'AFUL a fait signifier la déclaration d'appel à Mme [F] [Y] par acte d'huissier du 17 janvier 2019, remis à étude ; l'arrêt sera rendu par défaut ;

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 déferée 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 ;

Les moyens soutenus par les parties, ne font que réitérer sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation,

Il convient seulement de souligner et d'ajouter les points suivants :

Au préalable, il convient de préciser que le jugement n'est pas contesté en ce qu'il a :

- déclaré Mme [J] [Z], M. [O] [S], Mme[N] [X] recevables en leur intervention volontaire,
- déclaré recevable l'action en annulation de l'assemblée générale du 27 juin 2013 et du 30 juin 2015 diligentée par M. [K] [T] dans l'assignation délivrée le 23 octobre 2015,
- débouté l'AFUL de sa demande de voir désigner un expert afin de recueillir des éléments sur les comptes de l'AFUL,
- débouté l'AFUL de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Sur le désistement d'appel de l'AFUL à l'égard du syndicat des copropriétaires Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [X] épouse [M] et Mme [F] [Y]

L'AFUL sollicite d'entériner son désistement d'appel et d'instance et d'action à l'encontre du syndicat des copropriétaires Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [X] épouse [M] et Mme [F] [Y], et de laisser à chacune de ces parties, la charge de ses frais engagés pour la présente procédure ;

Le syndicat des copropriétaires Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S] et Mme [N] [X] épouse [M] demandent de leur donner acte de leur acceptation du désistement d'appel et d'instance et d'action formulé par l'AFUL et de juger que chacune des parties conserva à sa charge les frais et dépens qu'elle a engagés au titre de la présente procédure d'appel ;

Mme [F] [Y] (au sujet de laquelle le jugement mentionne qu'elle serait décédée sans qu'il en soit justifié) n'a pas constitué avocat ;

Il convient en application des dispositions combinées des articles 394 et suivants, 401, 403 et 405 du code de procédure civile de prendre acte du désistement d'appel et d'instance et d'action de l'appelante à l'égard du syndicat des

copropriétaires Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [X] épouse [M] et Mme [F] [Y], de l'absence de constitution d'avocat par Mme [F] [Y], de l'acceptation du désistement par ces quatre autres intimés, de déclarer le désistement parfait à leur égard, de constater l'extinction de l'instance et le dessaisissement de la cour à leur égard ;

En application des dispositions de l'article 399 du code de procédure civile, le désistement emporte, sauf convention contraire, soumission de payer les frais de l'instance éteinte;

En l'espèce, en l'accord des parties, il y a lieu de dire que le syndicat des copropriétaires Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S] et Mme [N] [X] épouse [M] conserveront la charge des frais engagés par eux dans l'instance d'appel ;

En conséquence de ce désistement accepté, il convient de constater qu'est devenue sans objet la demande de l'AFUL d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Clos de [Localité 20], Mme [Z], M. [S], Mme [X], ne sont pas forclos en leur demande d'annulation à l'encontre de l'assemblée générale de l'AFUL réunie le 17 juin 2014 ;

Sur les fins de non-recevoir soulevées nouvellement en appel par l'AFUL

Au préalable, il convient de préciser qu'aux termes de l'article L322-1 du code de l'urbanisme, 'Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ...' ;

sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires Horizon 90

L'AFUL sollicite en appel de déclarer irrecevable en son action le syndicat des copropriétaires Horizon 90 au motif que seuls les membres de l'AFUL, déterminés par l'article 2.1.3 des statuts réformés du 4 décembre 2014, peuvent contester une assemblée générale et que le syndicat des copropriétaires n'est pas statutairement un de ses membres ;

Le syndicat des copropriétaires Horizon 90 sollicite de rejeter cette fin de non-recevoir, sur le fondement d'une première

part de l'article 2.2.9 des statuts réformés du 4 décembre 2014, applicables à l'assignation du 23 octobre 2015 relative à l'action en invalidation des assemblées générales tenues les 26 juin 2013, 17 juin 2014 et 30 juin 2015, d'une deuxième part de l'habilitation par l'assemblée générale du 24 juin 2015 et d'une troisième part de l'article 2.2.9 des statuts réformés du 3 décembre 2015 ;

En l'espèce, pour déterminer la qualité à agir du syndicat des copropriétaires Horizon 90, il y a lieu de distinguer, d'une part, les assemblées générales de l'AFUL du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014, qui sont soumises quant à leurs règles de composition et de convocation aux statuts initiaux de l'AFUL du 18 février 1870, et, d'autre part, l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015, qui est soumise quant à ses règles de composition et de convocation aux statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 ;

z concernant les assemblées générales de l'AFUL du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014

Les statuts initiaux de l'AFUL du 18 février 1970 stipulent :

'Titre I Formation, dénomination, objet, siège, durée

Article 1 Formation

Il est formé une AFUL ... qui existera entre les propriétaires des immeubles édifiés au sein de la zone d'habitation du secteur de rénovation du quartier de [Localité 18] à [Localité 20]-[Localité 15].

Tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles dont il s'agit, sera membre de plein droit de la présente AFUL.

...

Titre II Assemblée générale

...

Article 7 Composition

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants.

Il est précisé à cet égard que le syndic représente à l'assemblée générale les copropriétaires d'un immeuble ayant fait l'objet d'une copropriété ...

...

Article 10 Voix

...

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété ..., chaque immeuble est représenté de droit par son syndic.

...

A l'égard de l'AFUL, les votes émis par le syndic de copropriété, sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente.

...

Le syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

...';

Il n'existe dans ces statuts aucune disposition relative aux recours contre les décisions des assemblées générales de l'AFUL ;

Si les statuts initiaux de l'AFUL du 18 février 1970 prévoient que le syndic d'un immeuble en copropriété représente tous les copropriétaires de cet immeuble, aux assemblées générales de l'AFUL, et s'il y a lieu de ce fait de considérer que le syndic agit alors en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires lorsqu'il assiste aux assemblées générales, le syndicat des copropriétaires n'est pas pour autant membre de l'AFUL ;

En effet, aux termes de l'article 1 des statuts initiaux de l'AFUL du 18 février 1970, seuls les propriétaires et copropriétaires sont membres de l'AFUL ;

Le syndicat des copropriétaires est doté d'une personnalité morale propre, qui ne se réduit pas à l'addition des copropriétaires personnes physiques et morales ; il ne peut par conséquent être considéré comme membre de l'AFUL ;

Or, aucune disposition des statuts ne stipule que le syndic en qualité ou le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en contestation des décisions prises par les assemblées générales de l'AFUL ;

Il convient donc de considérer que, dans le cadre des statuts initiaux de l'AFUL du 18 février 1970, seuls les membres de l'AFUL ont cette qualité ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer le syndicat des copropriétaires Horizon 90 irrecevable en son action en annulation des assemblées générales de l'AFUL du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014 ;

2 concernant l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015

Aux termes de l'article 3 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, relative aux associations syndicales libres et applicable aux associations foncières urbaines, 'Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre ...' ;

Les statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 (pièce 16 AFUL) stipulent :

' ...

2.1.3 Membres de l'Association

Font obligatoirement partie de l'association tous les propriétaires et copropriétaires des immeubles compris dans le périmètre de l'AFUL.

...

Lorsqu'un immeuble bâti compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier est soumis au statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des copropriétaires de l'association. Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété.

...

2.2 Assemblée générale

2.2.1 Composition

1°) L'assemblée générale se compose :

a) des copropriétaires de biens immobiliers divis,

...

b) des copropriétaires des immeubles placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis. Pour ces derniers, il est précisé qu'ils pourront, le cas échéant, être représentés à l'assemblée générale de l'AFUL dans les conditions fixées par l'article L322-9-2 du code de l'urbanisme. Si les copropriétaires d'un immeuble sont représentés, alors leur représentant vote de façon indivisible avec l'ensemble des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble.

...

2.2.3 Convocations

...

Lors les membres sont copropriétaires d'un syndicat de copropriétaires à l'intérieur d'un immeuble compris dans le périmètre de l'association, les convocations sont adressées ou remises à leur syndic. Le délai de convocation sera réputé respecté à l'égard de l'ensemble des copropriétaires d'un même syndicat de copropriétaires dès lors qu'il aura été respecté à l'égard de leur syndic.

....

2.2.4 Voix

...

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis de l'AFUL, de sorte que les copropriétaires d'un même immeuble sont réputés exprimer un vote unanime à l'assemblée générale de l'AFUL avec toutes les voix attribuées au titre de leur immeuble même si le sens de leur vote n'a été adopté qu'à la majorité au sein de l'assemblée générale de leur syndicat de copropriétaires.

...

2.2.9 Recours

A peine de forclusion, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les membres de l'AFUL dans un délai de deux mois suivant la notification de la décision qui leur est faite du procès-verbal de l'assemblée générale.

Ce délai a pour point de départ ...

Pour les membres d'un immeuble compris dans une copropriété, la notification faite au syndic fait courir le délai de contestation à l'égard de tous les copropriétaires de l'immeuble en question. Toutefois, le délai de contestation est alors porté à trois mois à compter de la notification du procès-verbal au syndic, afin de permettre à celui-ci de convoquer une assemblée générale du syndicat des copropriétaires pour décider de l'exercice du recours. Il est précisé pour tout immeuble soumis au statut de la copropriété compris dans le périmètre de l'AFUL que la contestation des décisions de l'assemblée générale de l'AFUL ne pourra être exercée que par le syndicat des copropriétaires qui représentera l'ensemble de ses copropriétaires.

...';

Même si l'assemblée générale du 4 décembre 2014 ayant approuvé les statuts réformés fait l'objet d'une contestation pendante devant la juridiction, il doit être considéré que lesdits statuts du 4 décembre 2014 continuent à s'appliquer entre les parties tant qu'ils ne font pas l'objet, le cas échéant, d'une annulation par le tribunal ;

Et même si les statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015 (pièce 4 Horizon) ont supprimé le paragraphe 3 de cet article 2.2.9, il y a lieu de considérer que ce sont les statuts du 4 décembre 2014 qui sont applicables à l'assemblée générale du 30 juin 2015 ;

En application de l'article 2.2.9 des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014, le syndicat des copropriétaires Horizon 90 qui représentera l'ensemble de ses copropriétaires est habilité à contester l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015 ;

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble Horizon 90 a adopté le 24 juin 2015 (pièce 15 Horizon 90) une résolution habilitant le syndic à agir pour le compte de la collectivité des copropriétaires, en annulation de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015 ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer le syndicat des copropriétaires Horizon 90 recevable en son action en annulation de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015 ;

sur la fin de non-recevoir tirée de la forclusion de l'action en contestation de l'assemblée générale de l'AFUL du 17 juin 2014 engagée par M. [T] par exploit du 23 octobre 2015

L'AFUL sollicite en appel de déclarer cette action forclore au motif qu'à la date de l'assignation du 23 octobre 2015, les statuts réformés par l'assemblée générale du 4 décembre 2014 étaient entrés en application et que le délai prévu par l'article 2.2.9 de ces statuts n'a pas été respecté en ce que l'assignation a été délivrée plus de trois mois après la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 17 juin 2014 ;

M. [K] [T] sollicite de rejeter cette fin de non recevoir au motif que l'AFUL ne communique que des accusés de réception inexploitables et illisibles de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale ;

En l'espèce, l'AFUL ne précise pas dans ses conclusions à quelle date le procès-verbal de l'assemblée générale du 17 juin 2014 a été notifié à M. [K] [T] ; elle produit en pièce 57 plusieurs avis de recommandés : d'une part un avis d'envoi en recommandé comportant un tampon du 16 mai 2014 et un avis de réception daté du 17 mai 2014, soit à des dates antérieures au 17 juin 2014, d'autre part des avis de réception datés du 18 octobre 2014 (à M. [T]), 27 octobre 2014 (au cabinet Loiselet) et deux datés du 16 décembre 2014 (au cabinet Loiselet) ne comportant aucun élément permettant de justifier lesquels correspondraient à la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 17 juin 2014 ;

L'AFUL ne justifiant pas de la date de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 17 juin 2014 à M. [T], ne permet pas de déterminer le point de départ du délai de forclusion applicable, mentionné à l'article 2.9.9 précité des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 et ne démontre donc pas que ce délai n'a pas été respecté ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir soulevée en appel par l'AFUL, tirée de la forclusion de l'action

en contestation de l'assemblée générale de l'AFUL du 17 juin 2014 engagée par M. [T] par exploit du 23 octobre 2015 ;

Sur les demandes à titre principal de M. [T] d'annulation des trois assemblées générales de l'AFUL

M. [T] estime que les assemblées générales du 26 juin 2013, 17 juin 2014 et 30 juin 2015 sont nulles, à défaut de convocation de la Ville de [Localité 20], membre de l'AFUL, alors qu'en application des statuts tous les membres de l'AFUL doivent être convoqués ; il estime que la Ville de [Localité 20] est membre de l'AFUL en sa qualité de propriétaire de la parcelle AN [Cadastre 11], sise [Adresse 21], située dans le périmètre de l'AFUL ; concernant les statuts adoptés le 4 décembre 2014, applicables à l'assemblée générale du 30 juin 2015, il estime que le juge doit interpréter les dispositions statutaires contradictoires, conformément aux règles des articles 1156 et 1162 et suivants du code civil, en ce que la parcelle de la Ville de [Localité 20] figure sous l'article 1.3 mais a été omise dans le tableau à l'article 2.1.2 ;

L'AFUL oppose que la Ville de [Localité 20] n'a jamais été membre de l'AFUL ;

En l'espèce, aux termes de l'article 3 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, 'Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre...';

L'article 7 des statuts initiaux de l'AFUL du 18 février 1970 (pièce 15 AFUL), applicables aux assemblées générales de l'AFUL du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014, stipule :

'L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants ...' ;

L'article 2.2.2 des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 (pièce 16 AFUL), applicables à l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015, stipule :

'1° L'assemblée générale se compose :

- a) des propriétaires de biens immobiliers divis,
- b) des représentants légaux et statutaires de toute personne morale (société, Association, etc.) propriétaire de bien immobiliers divis et des mandataires communs de toute indivision ...
- c) des copropriétaires des immeubles placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis ...' ;

L'article 2.1.3 de ces mêmes statuts réformés stipule 'Font obligatoirement partie de l'association tous les propriétaires ou copropriétaires des immeubles compris dans le périmètre de l'AFUL ... L'adhésion à l'association résulte de tout acte de

mutation à titre onéreux, rémunératoire ou gratuit des droits immobiliers visés ci-dessus ; Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'AFUL sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'Association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre...';

Il en ressort que, tant au titre des statuts initiaux de l'AFUL du 18 février 1970 que des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014, l'assemblée générale de l'AFUL se compose des propriétaires des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'AFUL ;

Il y a lieu de déterminer si la Ville de [Localité 20] était propriétaire d'un tel bien immobilier au moment des assemblées générales litigieuses ;

sur la demande d'annulation des assemblées générales de l'AFUL du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014

Il convient de déterminer quel était le périmètre de l'AFUL au moment des assemblées générales du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014 ;

Il résulte de l'article 1 des statuts initiaux de l'AFUL du 18 février 1970 (pièce 15) que sont membres de l'AFUL 'tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles' 'édifiés au sein de la zone d'habitation du secteur de rénovation du quartier de [Localité 18] à [Localité 20]-[Localité 15]' ;

Selon le paragraphe 1.1 rappelant la constitution de l'AFUL, mentionné dans les statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 (pièce 16), cette zone d'habitation du secteur de rénovation du quartier de [Localité 18] à [Localité 20]-[Localité 15] comprend 'le quartier délimité sur la commune de [Localité 20] par les rues [Adresse 17], à l'exception de la parcelle cadastrée AN [Cadastre 5] et sur la commune de [Localité 15] par les rues [Adresse 16] ;

Les premiers juges ont à juste titre relevé les éléments suivants :

'Il résulte de l'acte de vente du 28 décembre 1978 que l'AFUL a vendu à la Ville de [Localité 20] une parcelle cadastrée AN [Cadastre 11], correspondant à un pavillon d'un étage sis [Adresse 21], bien qu'elle avait elle-même acquis le 31 décembre 1974 de la Sonacotra, organisme rénovateur de la zone d'aménagement. Il est précisé à l'acte de vente qu'avant d'être dénommée AN [Cadastre 11], cette parcelle a été dénommée AN [Cadastre 4] puis AN [Cadastre 7], puis AN [Cadastre 9] puis AN [Cadastre 10].

Il apparaît, au vu des statuts adoptés le 4 décembre 2014 retraçant dans son article 1.3 la

consistance du patrimoine de l'AFUL, que les biens acquis de la Sonacotra par acte du 31 décembre 1974 comprennent notamment, outre des espaces verts, voies, parkings, un bâtiment d'un étage utilisé par le Secours catholique. Il se déduit des mentions portées sur l'acte de vente du 28 décembre 1978 et des écritures, non contestées sur ce point des demandeurs, qu'il s'agit du pavillon édifié sur la parcelle AN [Cadastre 11]. Il apparaît ensuite dans ce même article que cette parcelle a été cédée à la Ville de [Localité 20].

Il apparaît au vu de ces éléments que le périmètre de l'AFUL est notamment bordé par la [Adresse 21] où se situe cette parcelle où est édifié un pavillon, celle-ci n'étant pas dès l'origine exclue expressément du périmètre comme la parcelle AN [Cadastre 5]. Il n'est en outre nullement indiqué dans les statuts initiaux de l'AFUL que celle-ci pourrait acquérir des biens immobiliers extérieurs à son périmètre, et par conséquent à son objet tel que défini à l'article 3 des statuts initiaux, étant précisé que dans les statuts modifiés, le pavillon utilisé par le Secours catholique est cité avec les ouvrages gérés par l'AFUL, à savoir les espaces verts, les voies et les parkings. Il peut donc être déduit de ces éléments que la parcelle AN [Cadastre 11] et le pavillon édifié dessus font partie du périmètre de l'AFUL.

Il apparaît en outre, au vu de la résolution de l'assemblée générale de 1977 autorisant la cession, qu'il n'a pas été décidé que, suite à la vente, ce bien immobilier serait distrait du périmètre de l'AFUL.

Force est de constater que l'AFUL, afin de contester le moyen ainsi soulevé, notamment en établissant que cette parcelle ne faisait pas partie de son périmètre, n'a pris la peine ni de répondre, ni de produire un plan de l'état initial de l'AFUL, antérieur à la modification des statuts de 2014. Il sera souligné qu'aucun plan lisible n'a de toute façon été communiqué au tribunal que ce soit pour la période antérieure à 2014 ou pour la période postérieure.

Il n'est au surplus pas allégué ou démontré qu'en raison d'une disposition spécifique, la Ville de [Localité 20] ne pourrait être membre d'une AFUL, étant précisé que la qualité de personne morale de droit public n'y fait pas obstacle en soi ;

Il ressort de ces éléments que lors des assemblées générales de l'AFUL du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014, la Ville de [Localité 20] était propriétaire de la parcelle AN [Cadastre 11] ; cette parcelle était alors incluse dans le périmètre de l'AFUL et il n'est produit aucune pièce justifiant qu'une réduction du périmètre, excluant cette parcelle, soit intervenue antérieurement à l'une ou l'autre de ces deux assemblées ;

L'acte notarié du 5 décembre 1969, relatif au cahier des charges de la zone d'habitation rénovation urbaine [Localité 15]-[Localité 20] 'Sonacotra', auquel les statuts initiaux de l'AFUL sont annexés (pièce 54-1), stipule que 'le cahier des charges et les statuts de l'AFUL ne concernent que la zone d'habitation du secteur à rénover telle qu'elle est délimitée par un trait discontinu sur le plan ci-annexé' ; toutefois le détenteur de la minute précise par mail du 11 septembre 2014 qu'il n'y a pas de plans annexés à l'acte (pièce 54-1) ; aussi ces éléments ne remettent pas en cause le fait que la parcelle AN [Cadastre 11] est incluse dans le périmètre de l'AFUL, dont les délimitations très précises sont mentionnées dans le paragraphe 1.1 précité des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 (pièce 16), qui rappelle la constitution de l'AFUL ;

Le fait que le bulletin d'information de l'AFUL de 1977 (pièce 53 AFUL) antérieur à la vente du 28 décembre 1978 ne mentionne pas la Ville de [Localité 20] dans la liste 'Composition de l'AFU' et le fait que la Ville de [Localité 20] n'ait jamais été convoquée aux assemblées générales sont insuffisants à remettre en cause l'analyse ci-avant, fondée sur les statuts ;

Le notaire, chargé de la mise en conformité des statuts de l'AFUL en décembre 2014, relève dans son courrier du 14 décembre 2020 (pièce 54 AFUL) que 'la parcelle AN [Cadastre 11] a été acquise par l'aménageur alors qu'elle était bâtie, n'a pas fait l'objet de travaux dans le cadre de l'opération d'aménagement... et le bâti existant n'a pas été intégré à l'opération d'aménagement ...' et il en conclut 'qu'aucun des documents portés à notre connaissance ne laisse à penser que le bâtiment (de la parcelle AN [Cadastre 11]) a intégré la zone d'habitation de l'opération d'aménagement rénovation du quartier de [Localité 18]' ;

Toutefois ces éléments ne remettent pas non plus en cause l'analyse ci-avant, en ce que le critère fixé par les statuts est l'appartenance du bien immobilier au périmètre de l'AFUL et non l'opération d'aménagement ; d'ailleurs le notaire précise qu'à l'occasion de la mise en jour des statuts, 'il a été choisi par les parties prenantes d'écarter volontairement ladite parcelle (AN [Cadastre 11]) de ce périmètre (de l'AFUL)' (pièce 54 AFUL) ;

Dans l'article 1.3.2.2 des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014, rappelant l'acte de vente de la parcelle [Cadastre 11] à la commune de [Localité 20] le 28 décembre 1978, la précision 'Aux termes dudit acte, la Commune de [Localité 20] n'a pas pris la qualité de membre de l'AFUL' ne remet pas non plus en cause l'analyse ci-avant et n'est au surplus pas en cohérence avec la résolution de l'assemblée générale de l'AFUL de 1977 qui a autorisé ladite cession sans décider que le bien immobilier serait distrait du périmètre de l'AFUL ;

Il convient donc de considérer qu'aux dates des assemblées générales de l'AFUL du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014, la Ville de [Localité 20] était propriétaire de la parcelle AN [Cadastre 11], incluse dans le périmètre de l'AFUL, et était à ce titre membre de l'AFUL ;

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré, concernant les assemblées générales de l'AFUL du 26 juin 2013 et celle du 17 juin 2014, que :

'Il n'est dès lors pas contestable, en application des articles 7 et 8 des statuts initiaux, que la Ville de [Localité 20] était membre de l'assemblée générale et qu'elle aurait dû à ce titre être convoquée, ce qu'elle n'a pas été. Il n'est par ailleurs pas mentionné au procès-verbal comme étant membre non présent et non représenté et étant en principe titulaire d'un certain nombre de voix.

Le fait qu'elle n'ait pas été convoquée constitue donc une infraction aux statuts, infraction qui a fait obstacle au déroulement des votes tel que prévu auxdits statuts dès lors que la Ville de [Localité 20] était titulaire d'une voix par m² possédée, que l'assemblée générale n'est valablement réunie que si le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble et que les décisions se prennent à la majorité des voix.

Toutes les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale réunie le 26 juin 2013 ayant été adoptées sans que ne puissent être respectées les modalités statutaires de validité de la réunion de l'assemblée générale et de déroulement des votes, il convient de les annuler dans leur intégralité ;

'Compte tenu de ce qui a été indiqué plus haut et pour les mêmes motifs, il convient d'annuler toutes les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale réunie le 17 juin 2014" ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a :

- prononcé l'annulation de toutes les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale de l'Association Foncière des Propriétaires de la Zone d'Habitation du Quartier de [Localité 18] réunie le 26 juin 2013,
- prononcé l'annulation de toutes les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale de l'Association Foncière des Propriétaires de la Zone d'Habitation du Quartier de [Localité 18] réunie le 17 juin 2014 ;

sur la demande d'annulation de l'assemblée générale du 30 juin 2015

Il convient de déterminer quel était le périmètre de l'AFUL au moment de l'assemblée générale du 30 juin 2015 ;

Les statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 (pièce 16 AFUL) incluent un paragraphe 2.1.2 intitulé 'Périmètre de l'Association' qui liste toutes les parcelles cadastrées de la commune de [Localité 20] et de la commune de [Localité 15] qui constituent le périmètre modifié de l'AFUL ;

Les premiers juges ont exactement retenu qu'il 'apparaît au vu de ces statuts et notamment de l'article 2.1.2 relatif au périmètre de l'AFUL, que la parcelle AN [Cadastré 11] n'est pas mentionnée dans le tableau où figurent toutes les parcelles composant le dit périmètre' ;

Il n'y a aucun élément laissant penser, tel que l'allègue M. [T], que le rédacteur des statuts du 4 décembre 2014 aurait omis de reprendre la parcelle AN [Cadastré 11] dans le périmètre de l'AFUL ;

Cette modification du statut de la parcelle AN [Cadastré 11] est d'ailleurs en cohérence avec le fait que les statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 ont procédé à une réduction du périmètre de l'AFUL et que le notaire, chargé en décembre 2014 de la mise en conformité des statuts (pièce 54 AFUL) a précisé qu'il 'a été choisi par les parties prenantes d'écartier volontairement ladite parcelle (AN [Cadastré 11]) de ce périmètre (de l'AFUL)' ;

Il n'y a pas de dispositions statutaires contradictoires dans les statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014, en ce que le paragraphe 1.3.2.2, dans lequel est évoquée la parcelle AN [Cadastre 11], fait partie des paragraphes 1.1 à 1.3, relatant l'historique de l'AFUL antérieurement à la mise en conformité des statuts du 4 décembre 2014, alors que le paragraphe 2.1.2 liste les parcelles cadastrées composant le nouveau périmètre de l'AFUL, suite à la réduction de celui-ci ;

Il n'y a pas lieu de surseoir à statuer, tel que le sollicite M. [T], dans l'attente du jugement à intervenir sur l'action en invalidation de l'assemblée générale de l'AFUL du 4 décembre 2014 ayant approuvé les statuts ; en effet, même si cette assemblée adoptant les statuts fait l'objet d'une contestation pendant devant la juridiction, il doit être considéré que lesdits statuts continuent à s'appliquer entre les parties tant qu'ils ne font l'objet, le cas échéant, d'une annulation par le tribunal ;

Dès lors, il ne peut être considéré que le fait que la Ville de [Localité 20] n'ait pas été convoquée à l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015 constitue une irrégularité puisqu'aux termes des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014, la Ville de [Localité 20] n'est pas, à la date de cette assemblée générale, membre de l'AFUL comme étant propriétaire d'un bien immobilier situé dans son périmètre ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a écarté ce moyen d'annulation de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015 et débouté M. [T] de sa demande de sursis à statuer dans l'attente du jugement à intervenir sur l'action en invalidation de l'assemblée générale de l'AFUL du 4 décembre 2014 devant le tribunal de grande instance de Bobigny (RG N°15/03706) ;

Sur les demandes subsidiaires d'annulation de la résolution n°4 relative à l'approbation des comptes 2014 et de la résolution n°5 relative à l'approbation du budget prévisionnel 2015 de l'assemblée générale du 30 juin 2015

M. [K] [T] soutient que ces deux résolutions n°4 et n°5 seraient nulles en ce qu'aucun avis du syndicat n'était joint à la convocation, contrairement à ce qui est prévu à l'article 2.3.1.2 des statuts ; concernant la résolution n°4 relative aux comptes 2014, il soutient aussi que la résolution votée n'est pas conforme à l'ordre du jour et que le président de l'AFUL n'a pas 'arrêté' les comptes soumis à l'assemblée générale ;

L'AFUL ne répond pas au moyen soulevé par M. [K] [T] quant à l'absence d'avis du syndicat de l'AFUL et se contente de préciser en quoi les comptes sont réguliers et retracent fidèlement les opérations effectuées dans l'intérêt de l'AFUL, s'agissant notamment de la convention passée avec la Ville de [Localité 20] le 24 septembre 2009 sur la mise à disposition par la commune de deux agents techniques, sur la prise en compte dans le bilan 2014 de sommes au titre de 'factures non parvenues', la Ville de [Localité 20] n'ayant pas depuis 2011 facturé la prestation de mise à disposition, et du transfert du personnel de l'AFUL à la Ville de [Localité 20] ;

sur le moyen relatif à l'absence d'avis du syndicat de l'AFUL

En l'espèce, l'article 2.3 des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 stipule :

2.3.1 Syndicat

L'AFUL est administrée, sous réserve des compétences propres de l'assemblée générale par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants ...

2.3.1.2 Délibérations

...

Les avis du syndicat requis par les présents statuts sont donnés par écrit et joints à la convocation de l'assemblée générale en vue de leur diffusion ...

2.3.2.1 Contrôle de la gestion de l'AFUL

Le syndicat contrôle la gestion et les comptes de l'AFUL. A ce titre, il :

- examine à chaque réunion l'état de trésorerie de l'AFUL, l'état de l'engagement des dépenses,
- examine tous les ans les comptes de l'exercice arrêtés par le président et les commente en vue de l'assemblée générale,
- donne son avis à l'assemblée générale sur le montant des provisions spéciales à constituer pour face aux travaux d'entretien ou de conservation des biens de l'AFUL, le projet de budget annuel de l'association foncière, les budgets de travaux ...

En aucun cas, le syndicat ne peut déléguer ses prérogatives de contrôle et d'avis objet du présent article' ;

Il apparaît, au vu de la convocation adressée le 27 mai 2015 à M. [T], président du conseil syndical (pièce 22 AFUL) que sont mentionnés, comme étant joints, le pouvoir, le bilan 2014, l'audit du cabinet Coexco et le budget prévisionnel 2015 ;

Il en ressort que les avis du syndicat de l'AFUL sur l'examen des comptes 2014 et sur le budget prévisionnel 2015 n'ont pas été joints à la convocation en vue du vote de la résolution n°4 et de la résolution n°5 ;

Il n'est produit aucune pièce justifiant que de tels avis écrits du syndicat de l'AFUL existeraient ;

Le fait que le procès-verbal d'assemblée générale du 30 juin 2015 (pièce 26 AFUL) précise dans la résolution n°3 Point d'information que 'le rapport d'audit (du cabinet Coexco) a été déjà porté au préalable à la connaissance du syndicat' ne

justifie pas que le syndicat ait émis un avis sur les comptes 2014 ;

Le procès-verbal d'assemblée générale du 30 juin 2015 ne mentionne même pas qu'un rapport oral du syndicat de l'AFUL aurait précédé le débat sur le vote des comptes 2014 et sur le vote du budget prévisionnel 2015 ;

Ainsi les dispositions des statuts de l'AFUL, relatives aux avis devant être préalablement émis avant l'approbation des comptes 2014 et du budget prévisionnel 2015 par l'assemblée générale de l'AFUL, n'ont pas été respectées ;

sur les autres moyens relatifs à la résolution n°4

L'article 2..2.7 des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 stipule 'L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ...' ;

Au vu de la convocation adressée le 27 mai 2015 à M. [T], président du conseil syndical (pièce 22 AFUL), l'ordre du jour était, s'agissant du point 4, libellé de la façon suivante : 'approbation du bilan 2014" et les pièces jointes étaient 'le pouvoir, le bilan 2014, l'audit du cabinet Coexco et le budget prévisionnel 2015" ;

Or, il apparaît, à la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2015 que la résolution n°4 finalement votée diverge de celle prévue à l'ordre du jour en ce qu'il est décidé l'approbation des comptes 2014 avec les modifications proposées par le cabinet Coexco soit l'étalement des avoirs à effectuer par l'AFUL envers ses membres au titre de la somme provisionnée dans l'éventualité d'une dissolution de l'AFUL qui n'est pas intervenue et la non reprise sur les comptes 2014 de la somme de 162.000 € correspondant aux investissements réalisés entre 2011 et 2013 ;

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2015 précise après le vote de la résolution n°5 'les comptes ainsi modifiés sont joints au présent procès-verbal' ;

Il en ressort que les membres de l'AFUL présents lors de l'assemblée générale du 30 juin 2015 ont adopté la résolution n°4 comportant des modifications liées aux comptes 2014, mais non précisées à l'ordre du jour, et qui ont conduit à modifier le document comptable communiqué en vue de l'assemblée générale ;

Ce vote est contraire à l'article 2.2.7 précité des statuts ;

L'article 2.3.3.2.3 des statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014 stipule ' Pouvoirs propres du président. Le président ... arrête les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale ...' ;

Or, il apparaît qu'à la date de l'assemblée générale du 30 juin 2015, le président de l'AFUL n'avait pas arrêté les comptes 2014 puisque d'une part selon l'analyse ci-avant, ceux-ci ont été modifiés au cours de l'assemblée générale, et d'autre part le procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2015 précise après le vote de la résolution n°5 'les comptes ainsi modifiés sont joints au présent procès-verbal' ;

En conséquence, le respect des statuts, compte tenu de leur aspect contractuel, s'imposant aux membres, le jugement est confirmé en ce qu'il a annulé la résolution n°4 de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015, relative à l'approbation des comptes 2014, et la résolution n°5 de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2015, relative à l'approbation du budget prévisionnel 2015 ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

L'AFUL, partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires Horizon 90 la somme supplémentaire de 4.000 € et à M. [K] [T] la somme supplémentaire de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause 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 l'AFUL ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, par défaut,

Prend acte du désistement d'appel et d'instance et d'action de l'AFUL de [Localité 18] à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [X] épouse [M] et Mme [F] [Y] ;

Constate l'absence de constitution d'avocat par Mme [F] [Y] ;

Prend acte de l'acceptation du désistement par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S] et Mme [N] [X] épouse [M] ;

Déclare le désistement parfait à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [X] épouse [M] et Mme [F] [Y] ;

Constate l'extinction de l'instance et le dessaisissement de la cour à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S], Mme [N] [X] épouse [M] et Mme [F] [Y] ;

Déclare irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence Horizon 90, formées dans son assignation du 23 octobre 2015, à l'encontre des assemblées générales de l'AFUL de [Localité 18] du 26 juin 2013 et du 17 juin 2014 ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée en appel par l'AFUL de [Localité 18], tirée de la forclusion de l'action en contestation de l'assemblée générale de l'AFUL du 17 juin 2014, engagée par M. [K] [T] par exploit du 23 octobre 2015 ;

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne l'AFUL de [Localité 18] aux dépens 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 de la résidence Horizon 90 sise [Adresse 2] la somme supplémentaire de 4.000 € et à M. [K] [T] la somme supplémentaire de 2.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Dit que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de [Localité 20], Mme [J] [Z] épouse [V], M. [O] [S] et Mme [N] [X] épouse [M] conserveront la charge des frais engagés par eux dans l'instance d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT