

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° , 16 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/27577 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B63ZK

Décision déferée à la Cour : Jugement du 14 Novembre 2018 -Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG n° 16/09096

APPELANTE

Association FONCIERE URBAINE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE LA ZONE D'HABITATION DU [Adresse 17]

[Adresse 15]

[Localité 16]

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

INTIMES

Madame [L] [I]

[Adresse 4]

[Localité 16]

DEFAILLANTE

Madame [O] [U] épouse [P]

[Adresse 1]

[Localité 16]

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

Monsieur [J] [H]

[Adresse 1]

[Localité 16]

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

Madame [R] [S] épouse [B]

[Adresse 1]

[Localité 16]

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

Monsieur [D] [A]

[Adresse 3]

[Localité 16]

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

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES RESIDENCE [13], [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 8]

[Localité 9]

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 [14], [Adresse 1] représenté par son syndic, le CABINET ATRIUM GESTION

C/O CABINET ATRIUM GESTION

[Adresse 6]

[Localité 9]

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 la Noue, situé à la fois sur les communes de [Localité 16] et de [Localité 12], 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 [13] et la résidence [14] sont respectivement situées [Adresse 2], au sein de ce quartier.

Les propriétaires et copropriétaires des ensembles immobiliers situés au sein de ce quartier, dont ceux des résidences [13] et [14], sont membres de droit de

'l'Association Foncière des Propriétaires de la Zone d'Habitation du [Adresse 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 la Noue, et 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 du 1er août 2016, le syndicat des copropriétaires de la résidence [13] et M. [D] [A], copropriétaire de la dite résidence, ont assigné l'[10] devant le tribunal de grande instance de Bobigny afin principalement de voir annuler les procès-verbaux des assemblées générales des 22 avril 2016 et 30 juin 2016.

Par exploit d'huissier délivré le 3 août 2016, le syndicat des copropriétaires de la résidence [14] et Mme [L] [I], copropriétaire de la dite résidence, ont assigné l'[10] devant le tribunal de grande instance de Bobigny afin de voir annuler la résolution n°3 prise lors de l'assemblée générale du 22 avril 2016 et les résolutions n°3, 4, 5 et 6 adoptées lors de l'assemblée générale réunie le 30 juin 2016.

Les deux procédures ont été jointes par décision du juge de la mise en état en date du 29 novembre 2017.

Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H] et Mme [R] [S] épouse [B], copropriétaires au sein de la résidence [14], sont intervenus volontairement à la procédure.

Par jugement du 14 novembre 2018 (RG N°16/09096), le tribunal de grande instance de Bobigny a :

- déclaré Mme [O] [U], M. [J] [H], Madame [R] [S] recevables en leur intervention volontaire,
- déclaré M. [A] recevable en son action,
- déclaré le syndicat des copropriétaires de la résidence [14] et le syndicat des copropriétaires de la résidence [13] irrecevables en leurs demandes,
- prononcé l'annulation des résolutions n°3 et n°4 adoptées lors de l'assemblée générale de l'AFUL réunie le 30 juin 2016,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné l'AFUL aux dépens, avec distraction en application de l'article 699 du code de procédure civile,
- condamné l'AFUL à verser à Mme [O] [U], M. [J] [H], Mme [R] [S] et M. [D] [A] la somme de 800 € chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- 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 :

- la recevoir en ses demandes et la dire bien fondée,
- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré le syndicat des copropriétaires de la Résidence [13] irrecevable en ses demandes,

- l'infirmier en ce qu'il a :

prononcé l'annulation des résolutions n° 3 et 4 adoptées lors de son assemblée générale réunie le 30 juin 2016,

l'a condamnée à verser à Mme [O] [U], M. [J] [H], Mme [N] [S] et M. [D] [A] la somme de 800 € chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens,

Et statuant à nouveau,

- lui donner acte de son désistement d'appel et d'instance et de l'action engagée à l'encontre du syndicat des copropriétaires [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [B] née [S], Mme [L] [I], compte tenu de l'accord intervenu entre les parties,
- laisser à la charge de chacune des parties, le syndicat des copropriétaires [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [B] née [S], Mme [L] [I] et l'AFUL les frais qu'elle aura engagés pour la présente procédure,
- juger que le syndicat des copropriétaires [13] n'est pas statutairement un de ses membres, et en conséquence,
- dire que son action doit être déclarée irrecevable,
- débouter M. [A] de l'intégralité de ses demandes,
- le condamner au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens ;

Vu les conclusions en date du 14 juin 2022 par lesquelles Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [B] née [S] et le syndicat des copropriétaires de la Résidence [14], 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 [Adresse 17],

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

d'habitation du quartier de la Noue à leur encontre,

- 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. [D] [A] et le syndicat des copropriétaires Résidence [13], intimés ayant formé appel incident, demandent à la cour, au visa de l'article 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. [A] recevable à agir en annulation des résolutions adoptées lors des assemblées générales des 22 avril 2016 et 30 juin 2016,

- infirmer le jugement en ce qu'il a déclaré le syndicat des copropriétaires [13] irrecevable à agir en annulation des résolutions adoptées lors des assemblées générales des 22 avril 2016 et 30 juin 2016,

Concernant le bienfondé de l'action, sur l'assemblée générale du 22 avril 2016,

A titre principal,

- infirmer le jugement en ce qu'il les a déboutés de leur demande tendant à voir prononcer la nullité de l'assemblée générale du 22 avril 2016 en toutes ses résolutions,

Statuant de nouveau de ce chef,

- prononcer l'annulation de ladite assemblée du 22 avril 2016 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,

- infirmer le jugement en ce qu'il les a débouté de leur demande tendant à voir prononcer la nullité de la résolution n°3 de l'assemblée générale du 22 avril 2016,

Statuant de nouveau de ce chef,

- prononcer l'annulation de la résolution n°3 de l'assemblée générale du 22 avril 2016,

Sur l'assemblée générale du 30 juin 2016,

A titre principal,

- infirmer le jugement en ce qu'il les a déboutés de leur demande tendant à voir prononcer la nullité de l'assemblée générale du 30 juin 2016 en toutes ses résolutions,

Statuant de nouveau de ce chef,

- prononcer l'annulation de ladite assemblée du 30 juin 2016 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,

- infirmer le jugement en ce qu'il les a déboutés de leur demande tendant à voir prononcer la nullité des résolutions n°5

et 6 de l'assemblée générale du 30 juin 2016,

- confirmer le jugement en ce qu'il prononce la nullité des résolutions n°3 et 4 de l'assemblée générale du 30 juin 2016,

En toute hypothèse,

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

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné l'AFUL à régler à M. [A] la somme de 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance,

- condamner l'AFUL à régler au syndicat des copropriétaires de la Résidence [13] et M. [A], chacun, 4.000 € 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 même code ;

SUR CE,

L'AFUL a fait signifier la déclaration d'appel à Mme [L] [I] par acte d'huissier du 16 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 [O] [U], M. [J] [H], Mme [R] [S] recevables en leur intervention volontaire,
- déclaré M. [A] recevable en son action,
- déclaré le syndicat des copropriétaires de la résidence [14] irrecevable en ses demandes,
- 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 [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [S] épouse [B] et Mme [L] [I]

L'AFUL sollicite d'entériner son désistement d'appel et d'instance et d'action à l'encontre du syndicat des copropriétaires [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [S] épouse [B] et Mme [L] [I], et de laisser à chacune de ces parties, la charge de ses frais engagés pour la présente procédure ;

Le syndicat des copropriétaires [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H] et Mme [R] [S] épouse [B] 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 [L] [I] (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 [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [S] épouse [B] et Mme [L] [I], de l'absence de constitution d'avocat par Mme [L] [I], 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 [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H] et Mme [R] [S] épouse [B] conserveront la charge des frais engagés par eux dans l'instance d'appel ;

Sur la fin de non-recevoir soulevée par l'AFUL tirée du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires [13]

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 ...' ;

L'AFUL sollicite de déclarer irrecevable en son action le syndicat des copropriétaires [13] 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 [13] 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, 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 [13], il y a lieu d'étudier les statuts de l'AFUL réformés le 4 décembre 2014 puis le 3 décembre 2015 (ci-après les statuts de l'AFUL du 3 décembre 2015), auxquels sont soumises les règles de composition et de convocation des assemblées générales de l'AFUL du 22 avril 2016 et du 30 juin 2016 ;

Aux termes de l'article 3 non modifié 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 3 décembre 2015 (pièces 16 AFUL et 4 Horizon) 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 ...

En tout état de cause, quelle que soit l'irrégularité alléguée à son encontre, une décision d'assemblée générale ne pourra être annulée que si le demandeur à la procédure démontre le grief que lui aura causé l'irrégularité ;

Si les statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015 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 ès qualités 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 2.1.3 des statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015, 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 ès qualités ou le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en contestation des décisions prises par les assemblées générales de l'AFUL ; notamment, il n'existe dans le paragraphe 2.2.9, relatif aux recours, des statuts de l'AFUL du 3 décembre 2015, aucune disposition permettant l'exercice d'un recours contre les décisions des assemblées générales de l'AFUL par le syndic ès qualités ou le syndicat des copropriétaires ;

Il convient de considérer que, dans le cadre des statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015, seul les membres de l'AFUL ont cette qualité ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a déclaré le syndicat des copropriétaires [13] irrecevable en ses demandes d'annulation des assemblées générales de l'AFUL du 22 avril 2016 et du 30 juin 2016 ;

Sur les demandes à titre principal de M. [A] d'annulation des assemblées générales du 22 avril 2016 et du 30 juin 2016

M [A] estime que les assemblée générales du 22 avril 2016 et du 30 juin 2016 sont nulles, à défaut de convocation de la Ville de [Localité 16], 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 16] est membre de l'AFUL en sa qualité de propriétaire de la parcelle AN [Cadastre 7], sise [Adresse 5], située dans le périmètre de l'AFUL ; concernant les statuts adoptés le 3 décembre 2015, il estime que le juge doit interpréter les dispositions statutaires contadictaires, conformément aux règles des articles 1156 et 1162 et suivants du code civil, en ce que la parcelle de la Ville de [Localité 16] 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 16] n'a jamais été membre de l'AFUL ;

En l'espèce, aux termes de l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} 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 2.2.2 des statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015 (pièces 16 AFUL et 4 [A]), applicables aux assemblées générales de l'AFUL du 22 avril 2016 et du 30 juin 2016, 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 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 16] était propriétaire d'un tel bien immobilier au moment des assemblées générales litigieuses et il convient de déterminer quel était le périmètre de l'AFUL au moment de ces assemblées générales du 22 avril 2016 et du 30 juin 2016 ;

Les statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015 (pièces 16 AFUL et 4 Horizon) incluent un paragraphe 2.1.2 intitulé 'Périmètre de l'Association' qui liste toutes les parcelles cadastrées de la commune de [Localité 16] et de la commune de [Localité 12] 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 [Cadastre 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. [A] que le rédacteur des statuts aurait omis de reprendre la parcelle [Cadastre 11] dans le périmètre de l'AFUL ;

Cette modification du statut de la parcelle [Cadastre 11] est d'ailleurs en cohérence avec le fait que les statuts réformés de l'AFUL du 4 décembre 2014, non modifié sur ce point par les statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015, 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 de l'AFUL (pièce 54 AFUL), a précisé qu'il 'a été choisi par les parties prenantes d'écarter volontairement la parcelle [Cadastre 11] de ce périmètre (de l'AFUL) ;

Il n'y a pas de dispositions statutaires contradictoires dans les statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015, en ce que le paragraphe 1.3.2.2, dans lequel est évoquée la parcelle [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 du périmètre réalisée dans le cadre de la réforme du 4 décembre 2014, et maintenue sur ce point dans le cadre de la réforme du 3 décembre 2015 ;

Il n'y a pas lieu de surseoir à statuer, tel que le sollicite M. [A], 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 pendante devant la juridiction, il doit être considéré que lesdits statuts continuent à s'appliquer entre les parties tant qu'ils ne font pas 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 16] n'ait pas été convoquée aux assemblées générales de l'AFUL du 22 avril 2016 et du 30 juin 2016 constitue une irrégularité puisqu'aux termes des statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015, la Ville de Montreuil n'est pas, aux dates de ces assemblées générales, 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 des assemblées générales de l'AFUL du 22 avril 2016 et du 30 juin 2016 et débouté M. [A] 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 la demande subsidiaire d'annulation de la résolution n°3 de l'assemblée générale du 22 avril 2016, relative à la désignation du directeur de l'AFUL

M. [A] soutient que cette résolution est nulle en ce que, contrairement aux règles statutaires, elle n'est pas conforme à l'ordre du jour, lequel mentionne '3. Désignation du directeur de l'AFUL (cf en pièce jointe proposition de contrat du cabinet [T] et [V])', la date de fin du mandat du directeur n'est pas spécifiée, la résolution a été enrichie en cours de vote

à l'initiative du président de séance, sous son intitulé ont été votées non seulement la désignation du cabinet [T] et [V] selon une proposition dite 'sans comptabilité' sans par ailleurs que l'option avec comptabilité ne soit communiquée, mais aussi le maintien dans ses fonctions, pour une durée non déterminée du cabinet Coexco, et le syndicat n'a pas été invité à émettre un avis sur le contrat de [T] et [V] ;

Il ajoute qu'un abus de majorité contraire aux intérêts des associés minoritaires que sont les copropriétaires de la résidence [13] est caractérisé au motif que le syndicat des copropriétaires de la résidence [13] avait auparavant comme syndic le cabinet [T] et [V], lequel avait par ailleurs initié au nom du syndicat des copropriétaires certaines procédures contre l'AFUL, qu'il avait mis fin à ce mandat de syndic, notamment parce que ce cabinet avait reconnu avoir versé 'par erreur' certaines sommes non dues à l'AFUL, et que sa désignation comme directeur était constitutif d'un conflit d'intérêt manifeste qui était préjudiciable aux copropriétaires de la résidence [13] ;

L'AFUL s'oppose à cette demande aux motifs que les deux propositions du cabinet [T] et [V] 'avec comptabilité' et 'sans comptabilité' ont bien été jointes à la convocation, comme le montre la convocation, qu'il n'y a pas eu besoin de voter sur l'option 'avec comptabilité', celle sans cette option ayant remporté la majorité ; elle indique qu'en outre qu'il n'y pas eu d'abus de majorité ;

En l'espèce, la résolution 3 adoptée par l'assemblée générale de l'AFUL du 22 avril 2016 est ainsi rédigée :

'Résolution 3 : désignation du directeur de l'AFUL (proposition de contrat du cabinet [T] et [V])

Sachant qu'[13] est en procédure judiciaire avec son ancien syndic, le cabinet [T] et [V], le président de séance propose d'ajouter la phrase suivante dans la rédaction du contrat :

'Le cabinet [T] et [V], ancien syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence [13] dont la responsabilité personnelle est actuellement recherchée par ce syndicat de copropriétaires en raison d'un paiement de charges qui étaient dues à l'AFUL La Noue, s'engage à ne pas utiliser d'informations ou de documents dont il pourrait avoir connaissance du fait de sa fonction de directeur de l'AFUL la Noue dans le cadre du procès qui l'oppose au syndicat des copropriétaires de la résidence [13]'

Il est précisé que selon l'article 2.3.3.1 des statuts, le directeur doit être élu pour la même durée que le président, M. [M] [W] ayant été élu président de l'AFUL lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2014 pour une durée de trois ans prenant fin le 3 décembre 2017, le mandat du cabinet [T] et [V] prendra fin à cette même date.

Il est proposé de maintenir le cabinet Coexco comme cabinet comptable, au moins dans un premier temps.

Ont voté contre la proposition [T] et [V], option sans comptabilité, ... Se sont abstenus Ont voté pour ...

L'assemblée générale extraordinaire approuve à la majorité des voix ... le contrat du cabinet [T] et [V], option sans comptabilité, d'un montant de 45.000 € TTC/an ;

M. [A] produit la convocation à l'assemblée générale du 22 avril 2016 adressée au syndic représentant le syndicat des copropriétaires [13], à laquelle sont agraphées 8 feuilles dont certaines recto verso soit 14 pages (pièce 8 [A]) ; toutefois manifestement les annexes sont incomplètes en ce qu'elles n'incluent notamment pas le pouvoir mentionné dans la convocation ; les premiers juges ont d'ailleurs relevé que la convocation et ses annexes produites par M. [A] étaient incomplètes et ils ont pris en compte celles communiquées par par Mme [O] [U], M. [J] [H] et Mme [R] [S], qui ne figurent

pas dans le dossier de la cour ;

M. [A], ne produisant pas les annexes complètes, ne démontre pas que les deux propositions du cabinet [T] et [V] 'avec comptabilité' et 'sans comptabilité' et l'avis du syndicat de l'AFUL n'étaient pas joints à la convocation ;

Concernant le libellé de la résolution, les premiers juges ont exactement relevé que :

- 'La précision d'une phrase ajoutée au contrat, liée aux précédentes fonctions du cabinet [T] et [V], ne portant pas sur l'un des éléments des essentiels de ce contrat, à savoir les prestations et le prix, ne suffit pas à considérer que la question soumise au vote était différente de celle figurant à l'ordre du jour',
- 'Le fait qu'il soit indiqué, dans le cadre de la transcription des débats, qu'il était proposé de 'maintenir le cabinet Coexco comme cabinet comptable au moins dans un premier temps', ne peut suffire à considérer qu'il s'agirait là du vote d'une décision non prévue à l'ordre du jour dès lors que cette mention n'a fait, au vu du libellé du vote, l'objet d'aucun vote' ;

La date de fin de mandat du directeur est spécifiée dans la résolution, soit le 3 décembre 2017 ;

Concernant le vote, c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé 'qu'il ne peut non plus être reproché le fait que l'option 'avec comptabilité' n'ait pas fait l'objet d'un vote dès lors qu'aucune règle statutaire n'imposait que cette option soit soumise au vote en premier, ni qu'il soit procédé à un vote supplémentaire dès lors que l'une des propositions était adoptée' ;

Et les premiers juges ont justement estimé que 'S'agissant de l'abus de majorité évoquée, force est de constater qu'en dehors du fait que le cabinet [T] et [V] soit partie à un litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de la résidence [13] en tant qu'ancien syndic, il n'est pas démontré par les demandeurs en quoi la nomination de ce professionnel de la gestion immobilière serait uniquement conforme à l'intérêt des membres de l'AFUL ayant voté pour l'une de ses propositions et contraire à l'intérêt général de l'AFUL et de ses membres' ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté la demande en annulation de la résolution n°3 de l'assemblée générale de l'AFUL du 22 avril 2016 ;

Sur les demandes subsidiaires d'annulation de résolutions de l'assemblée générale du 30 juin 2016

Sur les demandes d'annulation de la résolution n°3 relative à l'approbation des comptes 2015 et de la résolution n°4 relative à l'approbation du budget prévisionnel 2016

M. [D] [A] soutient en premier lieu que ces résolutions seraient nulles en ce que l'avis du syndicat n'était pas joint à la convocation ; en second lieu, il ajoute que l'information comptable biaisée constitue un abus de majorité ;

L'AFUL oppose que le bilan 2015 a fait l'objet d'une discussion lors de la réunion du syndicat du 23 mai 2016 et que les membres de l'AFUL ont bénéficié de toutes les informations nécessaires ;

En l'espèce, l'article 2.3 des statuts réformés de l'AFUL du 3 décembre 2015 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' ;

Les premiers juges ont exactement relevé qu'il 'apparaît, au vu de la convocation adressée le 26 mai 2016 que sont mentionnés comme étant joints le projet de décisions, les comptes de l'exercice 2015, le budget prévisionnel 2016, le courrier du syndicat des copropriétaires de la résidence [14] concernant le remboursement des loyers parkings, le projet de quittance des parkings entre l'AFUL et le cabinet [T] et [V] et la convention entre la Ville de Montreuil et l'AFUL (exercice 2015)' ;

Il en ressort que les avis du syndicat sur l'examen des comptes 2015 et sur le budget prévisionnel 2016 n'ont pas été joints à la convocation en vue du vote de la résolution n°3 et de la résolution n°4 ;

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

Le fait que le bilan 2015 aurait fait l'objet d'une discussion lors de la réunion du syndicat des copropriétaires du 23 mai 2016 n'est pas justifié et en tout état de cause serait insuffisant dès lors que seuls les membres du syndicat y participent et que les modalités de diffusion du relevé de décisions afférent à cette réunion ne sont pas précisées ;

Le fait que le procès-verbal d'assemblée générale précise dans la résolution n°4 que le budget a été élaboré par le secrétaire-trésorier de l'AFUL en concertation avec le comité syndical n'est pas de nature à remplacer l'avis écrit du syndicat prévu par les statuts ;

Le procès-verbal d'assemblée générale du 30 juin 2016 ne mentionne même pas qu'un rapport oral du syndicat aurait précédé le débat sur le vote des comptes 2015 et sur le vote du budget prévisionnel 2016 ;

Ainsi les dispositions des statuts relatives aux documents devant être annexés à la convocation à l'assemblée générale et aux avis devant être préalablement émis avant l'approbation des comptes 2015 et du budget prévisionnel 2016 par l'assemblée générale n'ont pas été respectées ;

C'est à juste titre que les premiers juges ont rappelé l'importance pour l'information des membres de l'AFUL et l'incidence sur le vote, de cet avis émis par le syndicat, compte tenu de sa composition, des intérêts distincts de ceux du président, du directeur ou des membres, sur l'information des membres de l'AFUL, d'autant que le climat dégradé régnant au sein de l'association rend particulièrement nécessaire la transparence et le caractère complet des avis et informations relatives aux comptes et budgets relatifs à la gestion des équipements communs qui sont au centre de l'AFUL et sa raison d'être ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a annulé la résolution n° 3 de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2016, relative à l'approbation des comptes 2015, et la résolution n°4 de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2016, relative à l'approbation du budget prévisionnel 2016 ;

Sur la demande d'annulation de la résolution n°5 relative à l'approbation de la convention entre la Ville de [Localité 16] et l'AFUL portant sur le remboursement des frais de mise à disposition de personnel auprès de l'AFUL

M. [D] [A] soutient que cette résolution serait nulle en ce que le vote aurait eu lieu

au mépris d'une information suffisante et loyale, qu'il est apparu postérieurement à l'assemblée générale que le montant était inexact puisque la Ville l'a évalué à 297.153 € le 28 septembre 2016, que la convention est numérotée n°1 sans élément sur la convention suivante, que l'intention de la majorité municipale était d'obtenir de l'AFUL une reconnaissance de dette pour procéder à une compensation avec sa créance prétendue et qu'elle serait constitutive d'un abus de majorité, approuvée par les bailleurs sociaux majoritaires alors qu'elle est contraire à l'intérêt de la collectivité des membres ;

En l'espèce, selon le procès-verbal de l'assemblée générale, la résolution 5 adoptée est ainsi rédigée 'L'assemblée générale, connaissance prise de la convention jointe à la convocation et de l'avis du comité syndical et après en avoir délibéré approuve la convention de remboursement Ville de [Localité 16] à l'AFUL.

- approbation de la convention sous réserve de modification de l'article 3 actant le montant de 248.000 € à parfaire,

et modification de l'article 4 sous son exécution, le ville s'engage à régler 124.000 € à la signature de la présente convention et pour le solde avant la fin de 31/12/2016" ;

Les premiers juges ont à juste titre retenu qu'il 'apparaît au vu de l'ordre du jour, du projet de convention annexé et du procès-verbal d'assemblée générale du 30 juin 2016 que cette convention a pour objet de répertorier les charges qui ont été assumées par l'AFUL pour le compte de la Ville de [Localité 16] depuis le 13 février 2015, date de la vente par l'AFUL à la ville de certains équipements, et d'en prévoir les modalités de remboursement par la Ville. Il est précisé que pour la période du 1er février 2015 au 31 mars 2016, cette somme est évaluée à 248.000 €. Cette convention a été adoptée à la majorité avec mention de deux précisions.

S'agissant du manque d'information allégué, il apparaît que le contexte que cette convention est précisé dans son préambule, qu'elle a visiblement fait l'objet de discussions lors de l'assemblée générale, ce qui est de nature à garantir un vote éclairé. Le seul fait que M. [D] [A] suppose qu'il s'agit, dans le cadre des modalités du versement de la deuxième partie de l'indemnité, d'une façon pour la Ville de [Localité 16], largement présente selon lui dans la gestion de l'AFUL à travers les bailleurs sociaux, de ne pas avoir à rembourser la totalité des sommes dues, ne saurait suffire à considérer que le vote n'aurait pas été suffisamment éclairé, et ce, compte tenu du caractère peu précis et uniquement déductif de ces affirmations qui traduisent surtout le caractère dégradé des relations au sein de l'AFUL' ;

Il est rappelé qu'il n'appartient pas au tribunal ni à la cour, saisi d'une demande d'annulation de résolutions d'assemblée générale, de se prononcer sur le contenu de conventions passées par l'AFUL dès lors que les résolutions les adoptant sont prises dans le respect des statuts et ne constituent pas un abus de majorité ;

S'agissant de l'abus de majorité évoqué, il n'est pas démontré par M. [A] en quoi le remboursement de sommes dues par

la Ville de [Localité 16] à l'AFUL, serait uniquement conforme à l'intérêt des membres de l'AFUL ayant voté pour cette résolution et contraire à l'intérêt général de l'AFUL et de ses membres' ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de la résolution n°5 de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2016 ;

Sur la demande d'annulation de la résolution n°6 relative à l'approbation du contrat de quittance des parkings par [T] et [V]

M. [D] [A] soutient que cette résolution serait nulle en ce qu'elle serait constitutive

d'un abus de majorité, aux motifs que le contrat fait double emploi avec la gestion actuelle et que cette 'mission complémentaire' est confiée au cabinet [T] et [V], alors que le contentieux, opposant la copropriété [13] à son ancien syndic, a notamment trait à sa gestion des charges parkings ;

En l'espèce, les premiers juges ont exactement relevé qu'il 'apparaît au vu de l'ordre du jour, du projet de convention annexé et du procès-verbal d'assemblée générale du 30 juin 2016 que cette convention est un contrat de mandat de gestion immobilière portant sur les parkings relevant du patrimoine de l'AFUL' ;

Concernant l'argument selon lequel la mission confiée au cabinet [T] et [V] ferait double emploi avec les missions existantes, tel que l'ont rappelé les premiers juges, 'il n'appartient pas au tribunal, saisi d'une demande d'annulation de résolutions d'assemblée générale, de se prononcer sur le contenu de conventions passées par l'AFUL dès lors que les résolutions les adoptant sont prises dans le respect des statuts et ne constituent pas un abus de majorité' ;

S'agissant de l'abus de majorité évoqué, en dehors du fait que le cabinet [T] et [V] est partie à un litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de la résidence [13] en tant qu'ancien syndic, il n'est pas démontré par M. [A] en quoi la gestion des emplacements de parkings, par ce professionnel de la gestion immobilière chargé des fonctions de directeur de l'AFUL, serait uniquement conforme à l'intérêt des membres de l'AFUL ayant voté pour cette résolution et contraire à l'intérêt général de l'AFUL et de ses membres' ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande d'annulation de la résolution n° 6 de l'assemblée générale de l'AFUL du 30 juin 2016 ;

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 [13] la somme supplémentaire de 4.000 € et à M. [D] [A] 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 la Noue à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [S] épouse [B] et Mme [L] [I] ;

Constate l'absence de constitution d'avocat par Mme [L] [I] ;

Prend acte de l'acceptation du désistement par le syndicat des copropriétaires de la résidence [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H] et Mme [R] [S] épouse [B] ;

Déclare le désistement parfait à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [S] épouse [B] et Mme [L] [I] ;

Constate l'extinction de l'instance et le dessaisissement de la cour à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H], Mme [R] [S] épouse [B] et Mme [L] [I] ;

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne l'AFUL de la Noue 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 [13] sise [Adresse 2] la somme supplémentaire de 4.000 € et à M. [D] [A] 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 [14], Mme [O] [U] épouse [P], M. [J] [H] et Mme [R] [S] épouse [B] conserveront la charge des frais engagés par eux dans l'instance d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT