

**COUR D'APPEL DE PARIS****23<sup>e</sup> chambre, section B****ARRET DU 26 JUIN 1998**

(N° 211, 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 97/09788

Pas de jonction

Décision dont appel : Jugement rendu le 07/02/1997 par le TRIBUNAL DE  
GRANDE INSTANCE de PARIS 8<sup>ème</sup> Ch. 2<sup>ème</sup> Sec. RG n° : 95/25320

Date ordonnance de clôture : 30 Avril 1998

Nature de la décision : **CONTRADICTOIRE**Décision **CONFIRMATION****APPELANTE :****S.A. A.**prise en la personne de ses représentants légaux  
ayant son siègereprésentée par Maître BLIN, avoué  
assistée de M° BERNARD Pierre avocat E 717**INTIME :****SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**représenté par son syndic la SA LOISELET et DAIGREMONT  
ayant son siège 12 rue Chernoviz  
75782 PARIS CEDEX 16représenté par Maître BOLLING, avoué  
assisté de M° GABRIEL avocat substituant M° GRAIGNIC M 14

COMPOSITION DE LA COUR :

**lors des débats**

M. DELANNE, magistrat chargé du rapport a entendu les plaidoiries des avocats, ceux-ci ne s'y étant pas opposés ; il en a rendu compte à la Cour lors de son délibéré ;

**Lors du délibéré**

PRESIDENT : M. DELANNE  
CONSEILLERS : M. JACOMET  
M. RICHARD

DEBATS :

A l'audience publique du 7 mai 1998

Greffier lors des débats :

Mme de BOUSSIERS  
*lors du prononcé de l'arrêt : Mme HARTEYM*

ARRET :

contradictoire, prononcé publiquement par Monsieur DELANNE PRESIDENT qui a signé la minute avec Madame HARTEYM Greffier.

La Cour est saisie d'un appel interjeté le 18 mars 1997 par la société anonyme A contre un jugement prononcé le 7 février 1997 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS (8ème chambre - 2ème section) qui a :

- condamné le cabinet A. à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS, les sommes de 42.455 F et 25.467 F avec intérêts au taux légal à compter du 18 août 1995,
- ordonné l'exécution provisoire.
- condamné le cabinet A. à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

oOo

*A*

Par conclusions signifiées le 30 juin 1997, la société anonyme A.  
demande à la Cour de :

- la dire recevable à soulever l'exception prévue par l'article 117 du Nouveau Code de Procédure Civile devant l'irrégularité de fond de la résolution mandant le syndic aux fins de recouvrement des sommes litigieuses,
- constater que la 3ème résolution de l'assemblée du 6 avril 1995 se limite à déclarer son adoption "à la majorité" sans détailler le résultat du vote,
- en conséquence dire et juger nulle et de nul effet cette résolution et irrecevable la demande du syndicat à son encontre,

Subsidiairement,

- constater que l'assemblée générale du 26 novembre 1991 a voté à l'unanimité le renouvellement du contrat de syndic dans les termes justifiant sa rémunération,
- dire que cette résolution définitive ne pouvait être remise en cause par le jugement du 7 février 1997, et qu'en toute hypothèse, elle est opposable au syndicat pour avoir été appliqué sans réserves,
- infirmer le dit jugement et dire que les sommes litigieuses ont été prélevées conformément à la convention liant les parties,
- ordonner en conséquence la restitution à son profit des sommes versées en principal et à titre indemnitaire avec intérêts au taux légal à compter de la date de leur versement,

A titre indemnitaire :

condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de :

- 10.000 F à titre de dommages-intérêts en vertu de l'article 1142 et suivant et subsidiairement 1382 et suivant du Code Civil,
- 18.090 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- des dépens.

oOo

*R*

La société A soutient :

- que la 3ème résolution de l'assemblée générale du 6 avril 1995 autorisant le nouveau syndic à agir n'est pas rédigé convenablement quant au décompte des votants et en conséquence elle est bien fondée à se prévaloir d'une irrégularité de fond affectant la validité de l'assignation que lui a été délivrée par le syndicat des copropriétaires,

- que le contrat de syndic voté le 26 novembre 1991 est valide et opposable au syndicat des copropriétaires, et qui dès lors en application de contrat A. qui a pris acte d'une résiliation anticipée amenant au règlement des honoraires jusqu'au terme du contrat, soit le 26 novembre 1994.

oOo

Par conclusions signifiées le 4 mars 1998 le syndicat des copropriétaires demande à la Cour de :

- dire que le cabinet A ne peut exciper la nullité de l'assignation introductive d'instance au motif d'un prétendu défaut d'habilitation du syndic consécutif à une prétendue irrégularité du vote de la résolution ayant habilité le syndic à diligenter la présente instance,

- dire que le procès verbal de l'assemblée générale en date du 6 avril 1995 est parfaitement régulier et définitif de surcroît donc insusceptible d'être contesté,

- dire que la société anonyme A ne justifie d'aucun contrat de syndic ou des conditions essentielles de ce contrat notamment sur les modalités de rémunération de ses prestations, qui auraient fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des copropriétaires,

- débouter la société anonyme A de l'intégralité de ses demandes,

- condamner la société anonyme A à lui verser la somme de 15.000 F à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive.

- condamner la société anonyme A à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 20.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et aux dépens.

Il soutient que le cabinet A ne peut soulever l'irrégularité de la résolution de l'assemblée générale du 6 avril 1995 qui a autorisé le syndic à agir contre lui dans la mesure où seuls peuvent contester

les résolutions des assemblées générales des copropriétaires.

Que, quant aux honoraires prélevés par la société anonyme A. pour la période postérieure à l'assemblée générale du 9 mai 1994, ils ne peuvent correspondre à aucune prestation puisque par hypothèse le cabinet A. n'avait plus aucun mandat pour agir après cette date.

Par conclusions en date du 7 mai 1997 il demande la capitalisation des intérêts sur les sommes dues en application de l'article 1154 du Code Civil.

oOo

Par conclusions signifiées le 22 avril 1998 développant la même augmentation que dans ses précédentes écritures, le cabinet A. demande à la Cour de débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions et, y ajoutant ordonner la restitution des 3.000 F par mois par A. au syndicat en application de l'ordonnance de référé du 30 juin 1997 et condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens.

#### Ceci étant exposé, la Cour

Considérant qu'il résulte des pièces versées aux débats que, au cours de l'assemblée générale du 9 mai 1994, les copropriétaires du 365 avenue de Vaugirard n'ont pas renouvelé le mandat du syndic, cabinet A. et ont élu en remplacement le cabinet L.

Considérant que le cabinet A. a facturé le 8 juin 1994 à titre d'honoraires une somme globale de 82.664,46 F se décomposant en honoraires du 2ème trimestre 1994, frais de transmission de dossier et honoraires suivant contrat ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires qui estimait indu le prélèvement de ces honoraires à hauteur de la somme de 67.912 F, n'a pu obtenir une solution amiable, a autorisé, au cours de l'assemblée générale du 6 avril 1995 le nouveau syndic à agir judiciairement contre le cabinet A. en vue d'obtenir la restitution desdits honoraires ;

*R* 

Considérant que le cabinet A. conteste la validité de l'action intentée par le syndic au motif que la rédaction de la 3ème résolution de l'assemblée générale l'autorisant à agir ne serait pas rédigée dans les formes légales ;

Mais considérant que l'assemblée générale en sa 3ème résolution "*mandate le syndic en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 pour régulariser la procédure tant au fond, qu'en référé, à l'encontre du cabinet A. visant à obtenir la restitution des honoraires perçus indûment par le cabinet sur le disponible de la trésorerie de la copropriété à la fin de son mandat*" ;

Qu'un abstentionniste Monsieur F est mentionné représentant 421/59567ème ;

Considérant qu'il résulte de la lecture de cette délibération, qu'elle satisfait aux mentions obligatoires prévues par l'article 17 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 qui dispose que "*le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus*" ;

Qu'ainsi, la 3ème résolution autorisant le syndic à agir étant formellement régulière, celui-ci a pu délivrer une assignation valablement et son action est en conséquence recevable.

### Sur le fond

Considérant, sur le fond que le cabinet A. estime que les honoraires réclamés sont contractuels, et qu'en conséquence alors même qu'aucune faute ne lui a été reprochée il lui apparaît choquant de n'être pas rémunéré pour la période restant à courir jusqu'au terme normal de son contrat soit novembre 1994 ;

Mais considérant que le mandat du cabinet A. prenait fin, en l'absence d'autre date précisée, le jour du vote de l'assemblée générale soit le 9 mai 1994 ;

Qu'il ne pouvait en conséquence solliciter des honoraires de gestion pour une période postérieure ;

Qu'en application de l'article 2004 du Code Civil le mandant, en l'occurrence le syndicat des copropriétaires peut à tout moment révoquer le syndic ;

Qu'aux termes du contrat invoqué par le cabinet A. , il n'est pas expressément prévu d'indemnités pour le syndic en cas de

révocation, et qu'en conséquence il lui appartenait s'il estimait avoir été abusivement révoqué d'agir afin d'obtenir réparation de son préjudice mais ne pouvait à titre de "clause pénale" se rémunérer d'office jusqu'à la date d'expiration "normale" du mandat en novembre 1994 ;

Que la Cour confirmera la décision du tribunal qui l'a condamné à restituer lesdits honoraires de ce chef ;

Considérant quant aux honoraires de remise de dossier au successeur que contrairement aux affirmations du cabinet A lesdits honoraires ne sont pas nécessairement dus parce que prévus au contrat ;

Qu'en effet le syndic non reconduit dans ses fonctions ne peut solliciter des émoluments pour la remise des dossiers au nouveau syndic, s'agissant d'une obligation légale ;

Qu'en outre la clause prévoyant une rémunération pour "remise du dossier et fichier au successeur en cas de non renouvellement du mandat" est une clause abusive aux termes des recommandations de la Commission des clauses abusives instituée par l'article L.132-2 du Code de la Consommation.

Que, comme telle, elle est déclarée non écrite ;

Qu'en conséquence la Cour confirmera également la décision du tribunal condamnant le cabinet A. à restituer la somme de 25.467 F.

### Sur la capitalisation des intérêts

Considérant que la demande de capitalisation des intérêts est justifiée pour être due pour au moins une année entière en application de l'article 1154 du Code Civil du 18 août 1995.

### Sur la demande de dommages-intérêts pour instance abusive

Considérant que le cabinet A en formant appel n'a fait qu'utiliser les procédures prévues par la loi et que l'intention de nuire qui caractérisait l'abus de droit n'est pas rapportée ;

Que le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande de dommages-intérêts ;

Article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile

Considérant que le syndicat des copropriétaires a été amené à exposer des frais non taxables du fait de l'appel du cabinet A qu'il serait inéquitable de lui faire supporter en totalité, la Cour lui accordera de ce chef la somme de 15.000 F.

PAR CES MOTIFS

Statuant contradictoirement,

Confirme le jugement rendu le 7 février 1997 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS 8ème chambre 2ème section,

Y ajoutant,

Ordonne la capitalisation des intérêts échus depuis plus d'une année sur la somme de 67.922 F à compter du 18 avril 1995,

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts pour son instance abusive,

Déboute le cabinet A. de l'ensemble de ses demandes,

Condamne le cabinet A. à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 15.000 F (quinze mille francs) au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Condamne le cabinet A. aux dépens qui seront recouverts par Maître BOLLING dans les termes de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Greffier



Le Président

