

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE  
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NICE /

GREFFE  
MINUTE  
(Décision Civile)

JUGEMENT :

c/  
Syndicat des copropriétaires [REDACTED]

N°  
Du 13 Février 2017  
4ème Chambre civile  
Rôle N° 15/03978

PAR JUGEMENT DE LA 4ÈME CHAMBRE CIVILE EN DATE DU  
TREIZE FÉVRIER DEUX MIL DIX SEPT

COMPOSITION DU TRIBUNAL

[REDACTED] Présidente, assistée de [REDACTED], Faisant  
fonction de greffier.

Vu les Articles 801 à 805 du Code de Procédure Civile sans demande de  
renvoi à la formation collégiale ;

DÉBATS

A l'audience publique du 01 Décembre 2016 le prononcé du jugement étant  
fixé au 13 Février 2017 par mise à disposition au greffe de la juridiction, les  
parties en ayant été préalablement avisées.

PRONONCÉ

Par mise à disposition au Greffe le 13 Février 2017, signé par Madame  
[REDACTED] Présidente, assistée de Madame [REDACTED], Faisant fonction  
de greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat  
signataire.

NATURE DE LA DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, au fond.

Grosse délivrée à [REDACTED]  
expédition délivrée à [REDACTED]

le 13 Février 2017

mentions diverses

**DEMANDEURS:**

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

75004 PARIS

représenté par

Me [REDACTED], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

06300 NICE

représenté par

Me [REDACTED], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**Madame** [REDACTED]  
[REDACTED]

06300 NICE

représentée par

Me [REDACTED], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

SE21 8LJ LONDRES

représenté par

Me [REDACTED], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

NW3 6TY LONDRES

représenté par

Me [REDACTED], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

06300 NICE

représenté par

Me [REDACTED], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**Madame** [redacted]  
[redacted]  
06300 NICE

représentée par

Me [redacted], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**Monsieur** [redacted]  
[redacted]  
06300 NICE

représenté par

Me [redacted], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**S.C.I.** [redacted]  
**prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es-qualité audit siège**  
[redacted]  
38460 SICCIEU ST JULIEN ET CARISIEU

représentée par

Me [redacted], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**S.C.I.** [redacted]  
**prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es-qualité audit siège**  
[redacted]  
06300 NICE

représentée par

Me [redacted], avocat au barreau de NICE, avocat postulant,  
Me **Antoine CHRISTIN**, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

**DÉFENDEUR:**

**Syndicat de copropriétaires** [redacted]  
**pris en la personne de son syndic en exercice,** [redacted] **sis** [redacted]  
[redacted] **NICE CEDEX 01**  
**lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es-qualité**  
**audit siège**

représenté par

Me [redacted], avocat au barreau de NICE,  
avocat plaidant

Vu l'acte en date du 15 juillet 2015 par lequel [REDACTED]

[REDACTED] ont fait citer devant le Tribunal de Grande Instance de Nice le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [REDACTED] ;

Vu les dernières conclusions communiquées par RPVA par l'ensemble des demandeurs le 25 janvier 2016 ;

Vu les dernières conclusions communiquées le 9 novembre 2016 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [REDACTED] ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 15 novembre 2016 ;

Vu l'audience de plaidoiries en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016 ;

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Attendu que les requérants sont des copropriétaires de l'immeuble situé [REDACTED] à Nice ;

Que le 28 avril 2015 a eu lieu une assemblée générale ordinaire ;

Que c'est dans ces circonstances que les requérants ont fait citer le syndicat des copropriétaires [REDACTED] aux fins:

à titre principal, de voir annuler toutes les dispositions du procès-verbal de l'assemblée générale du 28 avril 2015,

à titre subsidiaire, de voir annuler les résolutions numéro 5,6, 9,11-2,13-3,11-4,11-5,14, 15 et 16 du procès-verbal de l'assemblée générale du 28 avril 2015,

à titre très subsidiaire de voir annuler la résolution numéro 16 du procès-verbal de l'assemblée générale du 28 avril 2015 ;

Attendu en premier lieu que dans leurs dernières conclusions [REDACTED]

[REDACTED] demandent au tribunal de les déclarer recevable en leurs prétentions ; que les requérants reconnaissent en réponse aux conclusions adverses que [REDACTED] et la SCI [REDACTED] ne sont ni opposant ni défaillant ;

Attendu que les requérants demandent au tribunal d'annuler toutes les dispositions du procès-verbal de l'assemblée générale du 28 avril 2015 au motif que :

—le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve de la régularité des pouvoirs confiés aux [REDACTED] et à [REDACTED] en faisant observer au surplus que tous les pouvoirs confiés à [REDACTED] étaient des pouvoirs en blanc ,

—que [REDACTED] est destinataire de quatre mandats contrairement aux dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'en réponse le syndicat des copropriétaires fait observer que les parties requérantes ne sont ni opposantes ni défaillantes ; qu'il précise qu'il verse aux débats l'ensemble des pouvoirs donnés dans le cadre de l'assemblée générale litigieuse ; qu'il estime ces pouvoirs parfaitement réguliers ; qu'il soutient que [REDACTED] est intervenue en qualité de mandataire de trois copropriétaires et non quatre ;

Attendu qu' à l' examen du procès verbal il convient de constater que [REDACTED] e la SCI [REDACTED] ne sont ni opposants , ni défaillants; qu' en application de l' article 42 de la Loi du 10 juillet 1965 leur action est irrecevable; que les actions des autres requérants sont par contre recevables;

Attendu qu' en application de l' article 22 de la loi du 10 juillet 1965 chaque mandataire peut recevoir jusqu' à trois pouvoirs et pas plus, sauf si le total des voix du mandataire additionnées ne dépasse pas 5 % des voix du syndicat ; que l' existence d' un pouvoir irrégulier admis lors d' une assemblée générale emporte la nullité de l' assemblée dans son entier, sans qu' il soit besoin de rechercher si les votes correspondants pouvaient ou non modifier le sens des résolutions adoptées ;

Que par ailleurs , aux termes des articles 14 et 15 du Décret du 17 mars 1967, les mandats sont annexés à la feuille de présence ;

Attendu qu' il ressort de la feuille de présence de l' assemblée générale du 28 avril 2015 versée au débat que [REDACTED] est intervenu comme représentant [REDACTED] , de la SARL [REDACTED] et de la SARL [REDACTED] ;

Que [REDACTED] justifie être le représentant de la société [REDACTED] qui est propriétaire des lots 31 et 33 et qu' il est donc intervenu au nom de la société ; que s' agissant de cette dernière il n' y a donc pas eu de mandat de représentation ;

Que les pouvoirs de [REDACTED] sont communiqués par le syndicat des copropriétaires ce qui permet de s' assurer de leur régularité ;

Que la pratique des pouvoirs donnés en blanc n' est pas prohibée, dès lors qu' ils ne sont pas distribués par le syndic lui-même , ce qui n' est pas le cas en l' espèce ;

Que s' agissant de [REDACTED] le nombre de pouvoirs est régulier et l' examen des pouvoirs joints au procès verbal de l' assemblée générale ne fait pas apparaître d' irrégularité ;

Attendu par contre que le syndicat des copropriétaires ne produit pas les pouvoirs confiés aux [REDACTED] contrairement à ce qui est affirmé dans ses conclusions; que ces documents ne sont pas mentionnés dans la liste des pièces communiqués ; que le syndicat des copropriétaires ne rapporte donc pas la preuve que les pouvoirs confiés aux [REDACTED] sont réguliers ;

Que dans ces circonstances il y a lieu d' annuler en toutes ses dispositions l' assemblée générale du 28 avril 2015 ;

Attendu qu' il n' y a pas lieu de statuer sur les demandes subsidiaires ;

Attendu que la partie qui succombe , en l' espèce le syndicat des copropriétaires , doit être condamné aux entiers dépens de la présente instance , ainsi qu' au paiement d' une somme de 3000 euros sur le fondement de l' article 700 du CPC ;

Attendu qu' il convient de faire application de l' article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965, et de dispenser les demandeurs de toute participation à la dépense commune des frais de procédure , sauf [REDACTED] et la [REDACTED] ;

Attendu qu' il n' y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

## PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, après en avoir délibéré conformément à la loi, par décision contradictoire, rendue en premier ressort par mise à disposition au greffe,

Vu l' article 42 de la Loi du 10 juillet 1965 ,

Vu les articles 14 et 15 du Décret du 17 mars 1967,

Dit que les demandes de [REDACTED] et de [REDACTED] sont irrecevables,

Annule en toutes ses dispositions l' assemblée générale du 28 avril 2015 ,

Rejette toute autre ou plus ample demande,

Condamne le Syndicat des Copropriétaires de l' immeuble [REDACTED] à verser in solidum à [REDACTED]

[REDACTED] une somme de 3000 euros sur le fondement de l' article 700 du CPC,

Condamne le Syndicat des Copropriétaires de l' immeuble [REDACTED] aux entiers dépens ;

Dispense [REDACTED]

[REDACTED] de toute participation à la dépense commune des frais de procédure , en application de l' article 10 – 1 de la Loi du 10 juillet 1965,

Dit n' y avoir lieu à exécution provisoire du présente jugement .

Et le Président a signé avec le Greffier.

Le Président

Le Greffier