

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

COUR D'APPEL DE TOULOUSE  
1ère Chambre Section 1, 5 novembre 2007

APPELANT

Monsieur Richard Y...

...

31000 TOULOUSE

représenté par la SCP CANTALOUBE-FERRIEU CERRI, avoués à la Cour  
assisté de Me Catherine LAGRANGE, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMES

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU ...

Société GFF MIDI PYRENEES

48 allées Jean Jaurès

31000 TOULOUSE

représentée par la SCP NIDECKER PRIEU-PHILIPPOT JEUSSET, avoués à la Cour  
assistée de la SCP DE CAUNES L-FORGET JL, avocats au barreau de TOULOUSE

Société ICADE VENANT AUX DROITS DE GFF MIDI PYRENEES

48 allées Jean Jaurès

BP 7127

31000 TOULOUSE

représentée par la SCP DESSART-SOREL-DESSART, avoués à la Cour  
assistée de Me Jean Henry B..., avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

Après audition du rapport, l'affaire a été débattue le 18 Septembre 2007 en audience publique,  
devant la Cour composée de :

A. MILHET, président

O. COLENO, conseiller

C. FOURNIEL, conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : E. KAIM-MARTIN

ARRET :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

- signé par A. MILHET, président, et par E. KAIM-MARTIN, greffier de chambre.

## FAITS ET PROCÉDURE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a consenti lors d'une assemblée générale du 4 décembre 2002 à l'installation en toiture terrasse d'une antenne de téléphonie mobile au profit de la société SFR.

L'autorisation de travaux accordée à cet opérateur par la mairie de Toulouse a suscité un vif émoi parmi les populations du secteur et leurs élus, fondé sur le principe de précaution et les risques potentiels de tels équipements pour la santé des personnes, qui a abouti au retrait de l'autorisation.

L'intervention de plusieurs copropriétaires parmi lesquels Richard Y... qui avait fait l'acquisition de son lot postérieurement à la délibération du 4 décembre 2002, a conduit le syndic à insérer à l'ordre du jour d'une assemblée générale prévue pour le 19 mai 2004 la question de l'annulation de cette délibération.

Le Président du conseil syndical, soutenant le maintien de cette délibération, a fait inscrire un ordre du jour complémentaire tendant, dans le cas d'un vote de rejet de l'annulation, à préciser le contenu de l'autorisation accordée et ses conséquences financières.

L'assemblée générale a voté contre l'annulation et approuvé le projet de délibération résultant de l'ordre du jour complémentaire.

Par acte d'huissier du 5 août 2004, Richard Y... a assigné le syndicat des copropriétaires du ... en annulation des résolutions no1, 2, 3 et sur ordre du jour complémentaire de l'assemblée générale du 19 mai 2004, et la société GFF TOULOUSE MIDI-PYRÉNÉES, son syndic en exercice, en responsabilité et réparation devant le tribunal de grande instance de Toulouse.

Par le jugement déféré du 20 septembre 2006, le tribunal a rejeté les demandes en annulation des résolutions no1 et 2 au motif que Richard Y... n'y avait pas été opposant, écarté la contestation relative au refus du mandat de vote d'un copropriétaire nu-propriétaire faute de preuve de l'opposabilité au syndic du démembrement de propriété, admis la régularité de la notification de l'ordre du jour complémentaire concernant la résolution no12 de l'assemblée générale du 4 décembre 2002 et rejeté le grief de dénaturation de cette dernière qui lui était fait, rejeté l'action en responsabilité contractuelle contre le syndic faute de qualité ainsi qu'une action quasi-délictuelle en l'absence de la société SFR et à défaut d'un préjudice personnel, de même enfin que la demande en annulation de la convention passée entre le syndic et la société SFR absente aux débats. Le tribunal a également rejeté la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires tendant à la condamnation de Richard Y... au paiement de sa quote-part des restitutions qui pourraient être dues à SFR en cas d'échec du recours de cette dernière, s'agissant d'une créance future et hypothétique.

Aux termes de ses dernières conclusions du 29 août 2007, Richard Y..., régulièrement appelant, conclut à l'infirmité de cette décision, à l'annulation pure et simple de la résolution no3 de l'assemblée générale du 19 mai 2004 et à la condamnation de la société GFF MIDI-PYRÉNÉES à lui payer la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts.

Il soutient que c'est à la demande majoritaire des copropriétaires que l'assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2004 a été convoquée, que son ordre du jour visait le retrait du projet d'implantation et non un élargissement des autorisations données, que l'annulation des résolutions votées est justifiée par les seules irrégularités concernant le rejet du pouvoir donné par Thierry C..., qu'il conteste formellement avoir accepté contrairement aux mentions erronées du procès-verbal, et la mention d'un vote à l'unanimité sur les travaux de remplacement de la chaudière alors qu'il s'était abstenu comme d'autres copropriétaires, que c'est le syndic qui est l'auteur de l'ordre du jour complémentaire pour couvrir une irrégularité dans l'exécution du mandat qui lui avait été confié alors que la lettre de la présidente du conseil syndical ne tendait qu'à la confirmation de l'autorisation donnée, que la délibération no3 considérée ne pouvait être votée qu'à l'unanimité en application du principe de précaution qui impose de considérer qu'elle engage la santé et la sécurité de l'ensemble des copropriétaires et par conséquent la destination de l'immeuble, qu'elle n'a pas même été votée à la double majorité de l'article 26, qu'en signant avec la société SFR une convention outrepassant le mandat qui lui avait été confié par l'assemblée générale du 4 décembre 2002, le syndic a commis une faute qui lui a causé un préjudice personnel dont il est fondé à demander réparation sur un fondement délictuel.

Aux termes de ses dernières conclusions du 10 août 2007, le syndicat des copropriétaires du ... conclut au rejet de l'appel et à la confirmation en toutes ses dispositions du jugement déféré.

Il soutient que Richard Y... n'a pas qualité à invoquer les intérêts d'autrui, en l'occurrence de Thierry C..., que faute de démontrer que le démembrement de propriété a été notifié au syndic, l'appelant ne démontre pas l'irrégularité du vote à cet égard, que l'ordre du jour complémentaire a été notifié au syndic et non rédigé par lui, que la convention signée par le syndic respectait les termes de la délibération de l'assemblée générale du 4 décembre 2002, précision faite que la notion d'antenne de radiotéléphonie inclut des éléments de réception et d'émission contrairement à l'antenne de télévision, que la convention a été exécutée et ne peut donc être annulée.

Aux termes de ses dernières conclusions du 4 juin 2007, la société ICADE venant aux droits de la société GFF MIDI-PYRÉNÉES conclut à la confirmation du jugement dont appel, soutenant notamment que l'appelant ne démontre aucune faute à son encontre ni non plus aucun préjudice.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu, sur les irrégularités des votes et des mentions du procès-verbal, que la lettre de Jean-Pierre C..., copropriétaire et notaire de son état, confirmant l'existence du démembrement de propriété sur un lot de la copropriété du ..., ne démontre pas que celui-ci ait été notifié au syndic dans les termes de l'article 6 du décret no67-223 du 17 mars 1967 afin de le lui rendre opposable ainsi qu'au syndicat des copropriétaires; que dès lors l'irrégularité du rejet de la procuration donnée par Thierry C..., nu-propriétaire, n'est pas démontrée;

Attendu que Richard C... qui se borne à l'affirmer, ne prouve par aucun moyen que les mentions du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 mai 2004 concernant l'adoption à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés des résolutions concernant le planning

des travaux de remplacement de la chaudière et le calendrier des appels de fond seraient inexacts, ce que la seule circonstance qu'il se soit abstenu sur les décisions principales concernant le remplacement lui-même de la chaudière, son budget, le choix de la maîtrise d'oeuvre et de l'entreprise ne suffisent pas à démontrer;

Attendu, sur la régularité de l'ordre du jour complémentaire, que l'allégation selon laquelle c'est le syndic qui est l'auteur de l'ordre du jour complémentaire pour couvrir une irrégularité dans l'exécution du mandat qui lui avait été confié alors que la lettre de la présidente du conseil syndical ne tendait qu'à la confirmation de l'autorisation donnée, ne repose sur aucun fondement objectif et a été à juste titre écartée par le premier juge qui a relevé que cet ordre du jour complémentaire était signé de son auteur, présidente du conseil syndical, ce qui n'est pas discuté;

que l'appelant ne démontre pas non plus que le vote aurait été surpris par des informations inexacts concernant le paiement effectif des sommes et participations promises par la société SFR et la nécessité de les rembourser, la lettre qu'il produit d'une copropriétaire exposant les motifs de son vote en faveur du rejet de l'annulation évoquant non pas la crainte d'avoir à rembourser mais l'appât du profit qu'elles représentent pour la copropriété;

Attendu, sur la majorité requise en ce qui concerne la question des installations SFR, que l'appelant sollicite l'annulation de la délibération no3 sans l'identifier précisément ni s'expliquer sur le fait que deux délibérations ont été prises sur le sujet des installations SFR, et les conséquences qui en résultent;

qu'en effet, deux votes ont été émis, le premier sur le projet de résolution no3 de l'ordre du jour, le second sur un projet de résolution résultant de l'ordre du jour complémentaire;

Attendu que la délibération no3 de l'ordre du jour n'avait pas pour objet de donner l'autorisation d'implantation du relais SFR mais au contraire d'annuler une autorisation d'implantation précédemment votée par une délibération d'assemblée générale devenue définitive;

que c'est donc en vain que l'appelant prétend, au soutien de l'annulation de cette délibération no3, que le vote serait irrégulier au motif qu'une autorisation d'implantation ne peut être donnée qu'à l'unanimité, ou subsidiairement à celle de l'article 26 alors qu'elle n'a été votée qu'à la majorité simple;

Attendu que la question peut se poser en des termes différents pour ce qui concerne la délibération sur l'ordre du jour complémentaire, mais dans la seule mesure où celle-ci devrait s'analyser en une autorisation autonome;

Attendu que la délibération critiquée sur l'ordre du jour complémentaire est ainsi libellée: "sur l'autorisation donnée à SFR d'implanter les équipements techniques dans le cadre de l'assemblée générale du 4 décembre 2002, précision faite que sous le terme "une antenne" contenu dans ladite résolution, le syndicat des copropriétaires avait favorablement délibéré sur le principe de "une antenne relais" comprenant définitivement sept baies techniques, trois antennes d'émission réception et deux faisceaux hertziens, et ce conformément aux termes de la convention de location du 17 septembre 2003 conclue par le syndic dûment mandaté à cet effet";

Attendu que l'appelant soutient qu'elle dénaturerait la résolution du 4 décembre 2002 en ce que cette dernière n'avait autorisé que l'installation d'une antenne, tandis que le dispositif projeté se compose de sept baies techniques et trois antennes d'émission-réception, la différence tenant au fait que dans le premier cas il ne se serait agi que d'une unique et inoffensive antenne de réception, et dans le second d'un ensemble d'appareillages d'émission d'ondes nocives;

mais attendu que cette interprétation de la résolution du 4 décembre 2002 ne repose sur aucun fondement objectif là où celle-ci, certes imprécise mais ce n'est pas le grief qui lui est fait, ne contient pas une telle notion d'antenne de réception ni ne l'implique, et où par ailleurs rien ne vient faire apparaître que la notion d'"antenne relais" contenue dans la délibération litigieuse sur l'ordre du jour complémentaire de l'assemblée générale du 19 mai 2004 en constituerait une dénaturation, s'agissant à la connaissance de tous les copropriétaires d'une antenne pour un opérateur de téléphonie mobile;

que sur le plan de la terminologie qui fonde le grief, il convient de relever que la convention du 17 septembre 2003 établie en exécution de la délibération de 2002 est intitulée "convention pour l'installation d'un relais de radiotéléphonie dans un immeuble", et ainsi également au singulier;

que les termes des réserves émises par les copropriétaires en 2002 font au contraire ressortir que tant le caractère étendu et multiple des installations projetées, à plusieurs reprises désignées au pluriel, était entré dans le champ de l'autorisation, justifiant le versement d'une redevance substantielle outre divers avantages financiers, et que l'existence de risques potentiels pour la santé lié au fonctionnement de ces matériels avait été envisagé;

Attendu que le grief de dénaturation n'est donc pas utilement invoqué contre cette délibération et qu'il n'est donc pas démontré qu'elle constituerait une autorisation autonome par rapport à celle définitivement accordée le 4 décembre 2002 dont l'annulation venait d'être rejetée; que la délibération litigieuse peut même être lue comme tendant à limiter pour l'avenir la consistance des installations autorisées; que par conséquent, le moyen tiré de l'application d'une majorité inappropriée pour le vote sur l'ordre du jour complémentaire n'est pas utilement soutenu;

Attendu, sur la responsabilité du syndic, que l'appelant ne démontre pas, dans le contexte ci-dessus décrit et en considération des termes de l'autorisation donnée le 4 décembre 2002 comprenant un mandat confié au syndic pour établir une convention (protocole) avec la société SFR, que celui-ci ait outrepassé les pouvoirs qui lui avaient été conférés en signant la convention du 17 septembre 2003;

qu'il ne discute pas précisément que, comme le soutiennent les intimés, les stipulations résultant des articles 6 et 8 paragraphe 2 de la convention concernant respectivement la conformité du fonctionnement des équipements à la réglementation applicable notamment en matière de santé publique et sa suspension en cas d'impossibilité de s'y conformer dans les délais légaux, ainsi que l'entretien de l'installation de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté au propriétaire, soient de nature à satisfaire aux prescriptions particulières résultant de l'assemblée générale du 4 décembre 2002; que le jugement rejetant ses demandes à ce titre n'est donc pas utilement critiqué;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme la décision déferée en toutes ses dispositions;

Y ajoutant,

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

Rejette les demandes;

Condamne Richard Y... aux entiers dépens de l'instance en appel, et reconnaît à la SCP NIDECKER-PRIEU PHILIPPOT-JEUSSET et la SCP SOREL DESSART SOREL, avoués qui en ont fait la demande, le droit de recouvrement direct prévu à l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

LE GREFFIER  
LE PRESIDENT