

# Cour d'appel de Nouméa, 28 novembre 2013, 12/00239

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

<b>Date</b>	28/11/2013
<b>Jurisdiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028520344">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028520344</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

---

[...] leur contestation relative à la constitution de Me Herrmann-Auclair aux intérêts de l'Association syndicale, déboutait les époux X... de leur demande de désignation d'un administrateur ad hoc et de séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

---

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

COUR D'APPEL DE NOUMÉA 296 Arrêt du 28 Novembre 2013 Chambre Civile Numéro R. G. : 12/ 239  
Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 23 Avril 2012 par le Tribunal de première instance de NOUMEA (RG no : 10/ 696) Saisine de la cour : 20 Juin 2012 APPELANTS M. Miguel X... né le 22 Janvier 1961 à ACHICOURT (62217) demeurant ...Mme Hina Y... épouse X... née le 27 Décembre 1976 à PAPEETE (98715) demeurant ...Tous deux représentés par la SCP D'AVOCAT JEAN-CLAUDE MANSION, avocat au barreau de NOUMEA INTIMÉS LA SARL SYNDIMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice Dont le siège social est sis 121 avenue Georges Clémenceau-BP. 44027-98713 PAPEETE-TAHITI Représentée par Me Olivier MAZZOLI, avocat au barreau de NOUMEA L'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT RESIDENCE MIRI, prise en la personne de son représentant légal en exercice Dont le siège social est sis PUNAAUIA-TAHITI-Représentée par la SELARL MILLIARD-MILLION, avocat au barreau de NOUMEA COMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue le 31 Octobre 2013, en audience publique, devant la cour composée de : M. Yves ROLLAND, Président de Chambre, président, M. Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, M. François BILLON, Conseiller, qui en ont délibéré, sur le rapport de M. Yves ROLLAND. Greffier lors des débats : Mme Cécile KNOCKAERT ARRÊT :- contradictoire,- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,- signé par M. Yves ROLLAND, président, et par Mme Cécile KNOCKAERT, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire. \*\*\*\*\* PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE M. Miguel X... et Mme Hina Y... son épouse, tous deux avocats au barreau de Papeete, ont acquis le 25 octobre 2007 des Sci Delano 3 et 5 « le lot 213 cadastré section CD no 44 d'une superficie de 1559 m<sup>2</sup> dont 860 m<sup>2</sup> de plat, sis à Punaauia PK 9, 600, côté montagne dans le lotissement Miri Extension-186 lots no 105 à 290, dépendant du domaine de Papearia ou domaine du Lotus ». Aux termes d'un contrat sous seing privé signé entre les parties le 14 mai 2009, l'association syndicale des copropriétaires du lotissement Miri a confié à la sarl Syndimmo les fonctions de « gestionnaire dudit lotissement conformément au cahier des charges et aux conditions légales.../... ». Par requête introductive d'instance enregistrée au greffe le 20 août 2009 et dirigée à l'encontre de la sarl Syndimmo et de l'Association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri (l'Association syndicale), les époux X... saisissaient le tribunal de première instance de Papeete afin de voir, d'une part, désigner un administrateur ad hoc pour gérer l'Association Syndicale au motif qu'aucun représentant n'avait été désigné conformément aux dispositions de l'article 7-2 du cahier des charges du lotissement, d'autre part, prononcer la nullité des assemblées générales ordinaire et extraordinaire en date du 2 juin 2009, le tout au bénéfice de l'exécution provisoire. Par conclusions en réponse déposées le 24 septembre 2009, l'Association syndicale concluait au débouté de l'ensemble des demandes et, reconventionnellement, à la

condamnation des époux X... à lui payer 200. 000 FCFP au titre des frais irrépétibles. Par écritures reçues le 30 octobre 2009, la sarl Syndimmo réclamait le paiement de ses honoraires tels que prévus dans le contrat du 14 mai 2009, ce paiement ayant été refusé faute de délibération du bureau de l'Association ratifiant le contrat du 14 mai 2009. Par ordonnance du 16 décembre 2009, le juge de la mise en état du tribunal de première instance de Papeete invitait les parties à former leurs demandes par voie de conclusions récapitulatives et les époux X... à exposer s'ils entendaient invoquer les dispositions de l'article 47 du code de procédure civile, déboutait la sarl Syndimmo de sa demande de mise hors de cause, invitait cette société à préciser contre quelle partie elle dirigeait sa demande d'honoraires, déboutait les époux X... de leur contestation relative à la constitution de Me Herrmann-Auclair aux intérêts de l'Association syndicale, déboutait les époux X... de leur demande de désignation d'un administrateur ad hoc et de séquestration des documents comptables de l'Association, disait n'y avoir lieu à application de l'article 407 du code de procédure civile, condamnait les époux X... aux dépens de l'incident et réservait les autres demandes. Par ordonnance du 3 février 2010, le juge de la mise en état du tribunal de première instance de Papeete ordonnait, au visa de l'article 47 du code de procédure civile le renvoi de l'affaire devant le tribunal de première instance de Nouméa. Par ordonnance du 8 août 2011, le juge de la mise en état du tribunal de première instance de Nouméa déclarait irrecevable l'exception de litispendance soulevée par l'Association syndicale, rejetait l'exception de connexité invoquée par cette même association, rejetait la demande de désignation d'un administrateur ad hoc présentée par les époux X..., réservait les dépens et les demandes présentées au titre des frais irrépétibles. C'est dans ces conditions que, par jugement rendu le 23 avril 2012, le tribunal de première instance de Nouméa, après avoir constaté que les parties s'étaient abstenues de formuler dans le dispositif de leurs ultimes conclusions le dernier état de leurs demandes contrairement à la demande du juge de la mise en état : décidait, en application de l'article 781-1 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie, de ne statuer que sur les seules demandes initiales des parties ; prononçait la nullité de l'assemblée générale extraordinaire de l'Association syndicale en date du 2 juin 2009 ; déboutait les époux X... de leurs demandes tendant à la désignation d'un administrateur ad hoc pour représenter l'Association syndicale et tendant à l'annulation de son assemblée générale ordinaire du 2 juin 2009 ; déboutait la sarl Syndimmo de sa demande en paiement d'honoraires ; condamnait les époux X... à payer à l'Association syndicale 150 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie et aux dépens ; le tout avec exécution provisoire. PROCÉDURE D'APPEL Par requête reçue au greffe de la cour d'appel le 20 juin 2012, les époux X... interjetaient appel de cette décision qui leur avait été signifiée le 15 juin 2012 ; Aux termes de leurs conclusions récapitulatives déposées en dernier lieu le 20 juin 2013, écritures auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de leurs prétentions et des moyens présentés à leur appui, les époux X... présentent leurs demandes devant la cour dans les termes ci-après reproduits in extenso : « Débouter l'ASL du lotissement Miri représentée par M. Z... de toutes ses demandes fins et conclusions ; Allouer de plus fort aux exposants

le bénéfice de leurs précédentes écritures ; Constaté l'abrogation de l'article 1026 du code de procédure civile de Polynésie française ; En conséquence, s'il plaît à la cour, se déclarer incompétent au profit de la cour d'appel de Papeete ; Et ; Vu l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 ; Infirmer le jugement déféré en ce qu'il les a déboutés de leur demande tendant à la désignation d'un administrateur ad hoc et condamnés à payer 150 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile : Statuant à nouveau ; Constaté que l'unanimité des consentements des associés n'a pas été recueillie lors de l'assemblée générale constitutive du 2 juin 2002 ; En conséquence juger l'Association syndicale dépourvue de personnalité morale et donc de capacité à ester en justice et désigner tel administrateur ad hoc qu'il plaira à la cour avec pour mission de : gérer et administrer le lotissement jusqu'à ce qu'une association syndicale libre soit régulièrement constituée ; convoquer l'intégralité des copropriétaires afin de tenir l'assemblée générale constitutive et en cas de difficultés de saisir la cour afin de procéder à la modification des statuts ; Au surplus, vu les articles 7/ 1 à 7/ 3 du cahier des charges ; Constaté que les convocations à l'assemblée générale de l'ASL n'ont pas été envoyées aux copropriétaires ; Constaté que la Sagep ne disposait pas d'un mandat spécial obtenu lors de l'assemblée générale de la copropriété pour représenter les copropriétaires des résidences ; Constaté que la Sagep disposait lors de l'assemblée générale ordinaire de 2009 de plus de trois pouvoirs ; En conséquence prononcer la nullité de l'assemblée générale ordinaire de 2009 ; Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a annulé l'assemblée générale extraordinaire ; S'il échet, ordonner la production de la feuille de présence dressée lors de l'assemblée générale du 02/ 06/ 2009 ; Condamner " la succombante " au paiement d'une somme de 550 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie outre les dépens. » Au terme de longs développements sur les nombreux " conflits de loyauté " et autres " collusions " de MM. Z... et B..., représentants de l'Association syndicale, dans la gestion des divers conflits opposant l'Association syndicale et le promoteur et le rappel des expertises et décisions de la cour d'appel de Papeete intervenues à ce sujet, ils font valoir au soutien des demandes qu'ils présentent devant la cour d'appel de Nouméa que :- Depuis sa désignation en 2009 M B..., aidé en cela par " son bras droit M. Z... ", utilise son poste de président pour oeuvrer exclusivement dans l'intérêt du promoteur dont il tire des revenus substantiels à l'encontre des intérêts de l'Association syndicale ; - Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, c'est le défaut de consentement unanime des associés qui empêche la formation du contrat d'association et partant prive l'association de personnalité morale sans qu'il soit nécessaire de prononcer la nullité de l'assemblée générale constitutive ; - L'argument de la prescription de l'action en nullité est donc inopérant et il incombe à la partie qui invoque l'existence de la personnalité morale de la prouver ; - Ce n'est pas l'unanimité des présents à l'assemblée générale qui compte, mais le consentement unanime des associés et, à défaut, l'Association syndicale est dépourvue de personnalité morale et donc de capacité juridique ; - Les ordonnances du juge de la mise en état rejetant la désignation d'un administrateur ad hoc n'ont pas autorité de la chose jugée au fond ; - Cette désignation est justifiée, d'une part, par la gestion

chaotique de l'Association syndicale par le président M. B... et M. Z... son bras droit lesquels oeuvrent depuis 2009 dans l'intérêt exclusif du promoteur aux dépens de l'intérêt des copropriétaires du lotissement Miri, d'une part, en raison du défaut d'existence légale et donc de personnalité morale de l'association syndicale libre d'autre part ; - Le procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2009 fait explicitement état du problème de représentation de plusieurs copropriétaires qui ont refusé de fournir un mandat et insisté néanmoins pour signer la feuille de présence ; - Il n'est pas démontré que les copropriétaires des résidences aient été convoqués in personam à l'assemblée générale ordinaire, ce qui justifie le prononcé de la nullité de cette assemblée générale ; - A défaut de mandat spécial donné lors d'une assemblée générale de la copropriété, le syndic ne peut recueillir les instructions des copropriétaires sur l'ordre du jour de l'assemblée générale et l'article 7/ 1 des statuts prévoit l'interdiction d'être porteur de plus de trois mandats, cette interdiction visant tous les mandataires et non les seuls membres de l'association syndicale ; or il résulte du procès-verbal que la Sagep, ès qualités de mandataire, disposait de plus de cinq pouvoirs. \*\*\*\*\* Au terme de ses conclusions récapitulatives établies en dernier lieu le 9 août 2013, écritures auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de ses prétentions et des moyens présentés à leur appui, l'Association syndicale conclut à la confirmation du jugement déféré, au débouté des demandes des époux X... et en conséquence demande à la cour de : juger irrecevable la demande de désignation d'un administrateur ad hoc ; juger irrecevable l'action en nullité de l'assemblée générale des propriétaires du lotissement résidence Miri du 10 juin 2002 ; débouter les époux X... de leur demande de nullité de l'assemblée générale ordinaire des co-propriétaires du lotissement résidence Miri du 2 juin 2009 ; les condamner à lui payer 300 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie outre les dépens. Elle fait valoir pour l'essentiel à l'appui de ses demandes que :- La demande tendant à la désignation d'un administrateur ad hoc a déjà été tranchée à deux reprises par ordonnances rendues par les juges de la mise en état de Papeete et de Nouméa les 16 décembre 2009 et 8 août 2011, décisions qui bénéficient de l'autorité de la chose jugée et rendent cette demande irrecevable devant la cour d'appel en application de l'article 122 du code de procédure civile ; - Les délibérations des assemblées générales étant considérées comme des conventions, l'action en nullité se prescrit par cinq ans en application de l'article 1304 du Code civil : la demande relative à la régularité de la constitution de l'Association syndicale, à l'existence de sa personnalité morale et à sa capacité à ester en justice supposant nécessairement l'annulation préalable de l'assemblée générale constitutive du 10 juin 2002, cette demande est irrecevable en raison de la prescription acquise ; - Au demeurant le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 mai 2002 indique bien que 112 propriétaires sur 130 étaient présents et que les 112 propriétaires présents ont voté pour la constitution de l'association remplissant ainsi la condition d'unanimité des associés requises par la loi du 21 juin 1865 ; - Le mode de fonctionnement d'une association syndicale libre est uniquement défini par ses statuts et ce sont eux qu'il convient d'appliquer sur les modalités de tenue des assemblées ainsi que leur pouvoir : or l'article 7/ 1 des statuts de

l'association relative à la composition des assemblées générales stipule que « si l'un des fonds fait partie d'une copropriété, c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale » ; il s'ensuit que lors des assemblées générales du lotissement, les propriétaires sont convoqués personnellement mais sont représentés par le syndic de leur copropriété, lequel n'avait pas à être expressément habilité par l'assemblée des copropriétaires pour les décisions concernant l'approbation et le vote des charges puisqu'il l'était par le mandat général donné par les copropriétaires au cours d'une assemblée de la copropriété ;-

Le syndic ne doit justifier d'un mandat spécial que lorsqu'il s'agit de se prononcer en assemblée générale sur des travaux importants, ce qui n'a pas été le cas lors de l'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2009 ;-

L'article 7/ 1 des statuts ne limite le nombre de pouvoirs d'un mandataire que lorsque celui-ci est également membre de l'association syndicale, ce qui n'est pas le cas de la Sagep, syndic de la copropriété ;-

Les époux X... ne rapportent pas la preuve que les copropriétaires n'ont pas été convoqués in personam alors que les statuts n'imposent pas de modalités de convocation particulière et que l'article 7/ 3 prévoit que les convocations sont adressées aux membres de l'association ou à leur représentant, soit le syndic de la copropriété ;-

L'exception d'incompétence fondée sur l'inapplicabilité de l'article 47 du code de procédure civil métropolitain du fait de l'abrogation de l'article 1026 du code de procédure civile de Polynésie française est irrecevable pour être présentée pour la première fois en appel, pour n'avoir pas été présentée simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non recevoir et parce que ce sont les époux X... eux-mêmes qui ont sollicité le dépaysement de l'affaire en première instance ;-

Les époux X... n'apportent pas la preuve des accusations diffamatoires portées à l'encontre des différents présidents de l'Association syndicale, celles-ci sont en tout état de cause formellement contestées et la plainte qu'ils ont déposée le 30 novembre 2011 contre X à raison des mêmes faits a fait l'objet d'un classement sans suite le 20 mars 2013, après que les gendarmes enquêteurs aient relevé l'absence de toute infraction ;-

L'appel révèle un coupable acharnement judiciaire alors que les intéressés ne payent pas leurs charges bien qu'ils bénéficient de toutes les installations du lotissement. \*\*\*\*\* Aux termes de ses conclusions uniques du 4 janvier 2013, écritures auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de ses prétentions et des moyens présentés à leur appui, la sarl Syndimmo demande à la cour : qu'il lui soit donné acte de ce qu'aucune demande n'est formulée à son encontre et qu'elle s'en rapporte à justice sur le mérite des demandes des appelants ; d'infirmer le jugement déféré en ce qu'il l'a débouté de sa demande reconventionnelle et, statuant à nouveau, de condamner : ı l'Association syndicale à lui payer 972 181 F CFP ; ı " la partie succombante " à lui payer 210 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie outre les dépens. Elle soutient principalement que :- Elle n'a pas souhaité intervenir en première instance dans les débats sur la désignation d'un administrateur judiciaire, la personnalité morale de l'association et la validité des assemblées générales du 2 juin 2009 et s'en rapporte à justice sur le mérite des demandes formulées par les autres parties en appel ;-

En revanche elle est fondée à se porter appelante à titre incident et à solliciter le paiement des honoraires qui lui sont dus

en application de la convention du 14 mai 2009 régulièrement signée par Mme A..., représentante de l'Association syndicale en sa qualité de directeur et comme tel disposant des pouvoirs les plus étendus en application des statuts (« le directeur est l'agent officiel et exclusif de l'Association syndicale »), nonobstant le fait que l'assemblée générale des copropriétaires ait refusé de valider sa rémunération ; - Si par extraordinaire la cour considérait qu'en l'absence de ratification par l'assemblée générale a posteriori le contrat du 14 mai 2009 n'était pas valable, elle sollicite alors le bénéfice de l'action de in rem verso prévue par l'article 1371 du Code civil et le remboursement des frais importants qu'elle a engagés pour le compte de l'Association syndicale et qui a procuré à celle-ci un enrichissement qui serait alors dénué de cause. \*\*\*\*\*La clôture a été fixée par ordonnance du 27 septembre 2013, après révocation de l'ordonnance initiale, au 31 octobre 2013, date fixée pour l'audience par ordonnance du 12 août 2013. MOTIFS DE LA DÉCISION Aucune prétention en appel ne se rapportant à l'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2009, il y a lieu de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a prononcé son annulation. Sur la compétence territoriale de la cour L'exception d'incompétence fondée sur l'inapplicabilité de l'article 47 du code de procédure civile métropolitain du fait de l'abrogation de l'article 1026 du code de procédure civile de Polynésie française est irrecevable pour être présentée pour la première fois en appel, pour n'avoir pas été présentée simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non recevoir et parce que ce sont les époux X... eux-mêmes qui ont sollicité le dépaysement de l'affaire en première instance. Sur l'autorité de la chose jugée En application des dispositions de l'article 910-14 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie « Les ordonnances du magistrat de la mise en état n'ont pas, au principal, l'autorité de la chose jugée ». En l'absence de décision définitive rendue au fond, les demandes des époux X... sont donc recevables nonobstant les décisions de rejet rendues à deux reprises par les juges chargés de la mise en état des tribunaux de première instance de Papeete et de Nouméa. Sur l'existence légale de l'Association syndicale et sa capacité juridique. L'Association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri produit un procès-verbal d'assemblée générale constitutive en date du 10 juin 2002, déposé le 21 mai 2003 auprès de la Scp Cormier-Calmet, notaires associés à Papeete, enregistré à la Conservation des Hypothèques de Papeete le 22 mai 2003, transcrit au Bureau des Hypothèques de Papeete le 21 juillet 2003 sous le volume 2784 numéro 07, dont il ressort qu'à l'unanimité, les 112 propriétaires présents ont : adopté la première résolution créant l'Association syndicale, approuvé la troisième résolution apportant diverses modifications aux statuts, élu les membres du bureau syndical, aux termes de la cinquième résolution. Il se déduit de ces formalités que l'Association syndicale a acquis la personnalité morale et que son existence est opposable aux tiers depuis la publication de son acte constitutif en juillet 2003. Dès lors que les contestations relatives à ces formalités se prescrivent par cinq ans en application des dispositions de l'article 1304 du Code civil, toute action en nullité postérieure à juillet 2008 est prescrite. Les époux X..., qui tiennent leurs droits de leur auteur et n'en ont pas plus que lui, ne peuvent prétendre qu'en ce qui les concerne, le point de départ de la prescription serait la date d'acquisition de leur lot en octobre 2007. Il

s'ensuit qu'à la date du 20 août 2009 à laquelle ils ont engagé leur action en désignation d'un administrateur ad hoc, l'action en contestation de la régularité de l'assemblée générale constitutive de l'Association syndicale était prescrite et qu'ils sont en conséquence irrecevables à contester aujourd'hui son existence légale comme sa capacité à ester en justice. Sur la désignation d'un administrateur ad hoc Toute contestation relative aux conditions de constitution de l'Association syndicale étant irrecevable, seule celle portant sur les conditions dans laquelle s'exerce sa gestion pourrait justifier la nomination d'un administrateur ad hoc. Il n'est pas contesté que par procès-verbal du 2 juin 2009 le bureau syndical a désigné parmi ses membres un président en la personne de monsieur B... Il apparaît en conséquence que l'Association syndicale intimée est régulièrement représentée par un organe habilité à le faire. Les graves accusations portées par les époux X... sur les conditions dans lesquelles les présidents successifs de l'Association syndicale ont (mal) défendu les intérêts de la collectivité des propriétaires à l'occasion des différents litiges opposant les diverses copropriétés au promoteur ne sont étayées par aucun élément sérieux et la plainte qu'ils ont déposée le 30 novembre 2011 contre X à raison des mêmes faits a fait l'objet d'un classement sans suite le 20 mars 2013, après que les gendarmes enquêteurs aient relevé l'absence de toute infraction. En l'absence d'irrégularité ou de carence démontrée dans la défense de leurs intérêts de copropriétaires, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande de désignation d'un administrateur ad hoc présentée par les époux X..., agissant pour leur propre compte et non pour défendre l'intérêt collectif des co-propriétaires. Sur la nullité de l'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2009 Il résulte de l'examen des documents communiqués dans le cadre de l'instance d'appel que les propriétaires du lotissement résidence Miri ont été convoqués à l'assemblée générale ordinaire par lettre simple et par un avis publié dans un journal d'annonces légales-en l'occurrence dans la Dépêche du 20 mai 2009 ainsi qu'en atteste un extrait de cette publication-et qu'ils ont reçu notification du procès-verbal de cette assemblée générale (avis de réception signé le 27 août 2009 par les appelants). Si les deux dernières clauses de l'article 7/ 1 des statuts de l'Association syndicale ont été modifiées le 10 juin 2002, les quatre premières clauses de cet article issu des statuts dans leur rédaction initiale du 17 décembre 2001 sont demeurées inchangées, dont la deuxième clause produite par les époux X... qui dispose que " si l'un des fonds fait partie d'une copropriété, c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale ". La Sagep, ès qualités, a donc valablement pu représenter les copropriétés des résidences dont elle était le syndic en exercice à l'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2009, sans avoir à se munir au préalable d'une procuration de chacun des copropriétaires de chacune des co-propriétés de chacun des immeubles concernés. Il y a lieu en conséquence de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté les époux X... de leur demande en nullité de l'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2009. Sur la demande en paiement d'honoraires de la sarl Syndimmo. Les demandes reconventionnelles ou additionnelles ne sont recevables que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant en application des dispositions de l'article 70 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie. Il est constant que la

majorité des copropriétaires de l'Association syndicale présents ou représentés à l'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2009 a refusé d'adopter la résolution no8 tendant à la validation de la rémunération de la sarl Syndimmo. Cette dernière n'est donc pas fondée à solliciter le règlement de ses honoraires sur ce fondement. Quant à l'action de in rem verso fondée sur l'enrichissement sans cause dont aurait bénéficié l'Association syndicale en raison des frais engagés pour son compte par la sarl Syndimmo, elle a un rapport à ce point lointain avec l'objet du litige actuellement soumis à la présente cour qu'aucune des parties, la sarl Syndimmo y compris, n'a estimé devoir produire la moindre explication ou justification à ce sujet. Il y a lieu en conséquence de confirmer également de ce chef le jugement déféré et de juger irrecevable la demande reconventionnelle sur le fondement de l'article 1371 du Code civil. PAR CES MOTIFS La cour ; Dit l'exception d'incompétence irrecevable ; Dit l'appel et les demandes des époux X... recevables ; Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu par le tribunal de première instance de Nouméa le 23 avril 2012 ; Y ajoutant ; Dit irrecevable la demande reconventionnelle de la sarl Syndimmo sur le fondement de l'article 1371 du Code civil ; Condamne les époux X... à payer en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie : trois cent trente mille (330 000) F CFP à l'Association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri ; deux cent mille (200 000) F CFP à la sarl Syndimmo ; Les condamne aux dépens d'appel, qui seront distraits au profit de Me Olivier Mazzoli, avocat, sur l'affirmation qu'il en a fait l'avance pour ce qui concerne la sarl Syndimmo. Le greffier, Le président.

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 28 novembre 2013. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028520344> (consulté le 21 juin 2026).