

Arrêt de la Cour de Cassation

Vu le pourvoi en cassation introduit le 5 juin 2012 par Maître Mohamed Gahbiche, avocat à Sousse, représentant la Société Civile Professionnelle d'Avocats Bouraoui et Gahbiche, élisant domicile au cabinet sis rue d'Algérie.

Pour : Slah Mani, Président Directeur Général de la Société d'Etudes et de Développement de Sousse Nord et de la Société Hôtelière et Touristique de Port el Kantaoui, Hammam Sousse

Contre : Malek Rejiba, Avocat, Président du Syndicat des Copropriétaires des Maisons de la Mer et des Jardins, élisant domicile au cabinet de son représentant, Maître Malek Rejiba, avocat à Sousse.

Après avoir pris connaissance de l'arrêt attaqué rendu par la Cour d'Appel de Sousse 2, n° 6082, en date du 14 mai 2012, et qui a jugé de recevoir l'appel en la forme et au fond et a enjoint à l'intimé ce qui est requis au fond, de restituer à l'appelant [Malek Rejiba], en sa qualité de Président du Syndicat des Copropriétaires des Maisons de la Mer et de Jardins de Port El Kantaoui, l'ensemble des documents relatifs au syndicat de Copropriété et particulièrement l'état financier actuel faisant apparaître l'état de règlement des charges de copropriété, la liste des biens de la copropriété, son compte de banque, le fichier des copropriétaires, les clés du club culturel, exonérer le demandeur de la pénalité, et lui restituer le dépôt de garantie.

Après examen des pièces du pourvoi communiquées au défendeur au pourvoi [Maître Malek Rejiba], par l'huissier de justice, Maître Hechmi Gouta, en date du 6 juin 2012, après examen de l'arrêt contesté, ainsi que du procès-verbal d'information et les autres documents présentés le 6 juin 2012.

Après examen des remarques formulées par le Ministère Public, le 28 juin 2012 qui demandaient la recevabilité du pourvoi en la forme et le refus quant au fond et les réserves émises par celui ci.

Après délibération réglementaire en Chambre de Conseil

Déclare ce qui suit :

Quant en la forme :

Attendu que le pourvoi a rempli l'ensemble des conditions de fonds et de formes légales conformément à l'article 185 et suivants du Code de Procédures Civiles et Commerciales, reçoit le pourvoi en cassation.

Quant au fond :

Attendu que à travers les faits de l'espèce tels que corroborés par l'arrêt critiqué et par les pièces figurant au dossier, il appert que le Demandeur au fond [Maître Malek Rejiba] (contre qui le présent pourvoi est formé) a introduit un recours auprès du Tribunal de Première Instance de Sousse 2, exposant que, à la suite de l'Assemblée Générale des Copropriétaires des Maisons de la Mer et des Jardins de Port el Kantaoui tenue en date du 19 août 2011, il a été élu nouveau Président du Syndicat cité, et qu'en dépit de l'accomplissement des procédures légales, le Président du Syndicat démis a refusé de se conformer aux décisions de l'Assemblée Générale, a refusé de faire la passation de pouvoir au Président nouvellement élu et refusé de restituer les documents y relatifs, le Demandeur [Maître Malek Rejiba] a requis qu'il lui soit enjoint de les lui remettre avec les clés du local culturel.

Suite à cette procédure, le Tribunal de Première instance a jugé (jugement n°2197 en date du 6 décembre 2011) le refus de la demande.

Attendu que le l'appelant [Maître Malek Rejiba] a interjeté appel au fond et que la Cour d'Appel a rendu l'arrêt cité ci-dessus –

Attendu que le Demandeur au pourvoi [M. Slah Mani] a présenté les moyens suivants :

D'insuffisance des motifs

La décision critiquée [rendue par la Cour d'Appel] contre l'intimé [M. Slah Mani] a été prise contre la Société d'Etudes et de Développement de Sousse Nord et la Société Hôtelière et Touristique de Port el Kantaoui, ce qui fait qu'il a été rendu à l'encontre de deux personnes morales qui n'ont pas qualité à détenir ces documents, lesquels sont détenus par le Président du Syndicat des Copropriétaires [jusqu'alors M. Slah Mani], conformément à l'article 59 du Règlement de Copropriété ;

et que le jugement critiqué a commis une erreur dans sa motivation en ce qu'il a considéré que sa présence [de M. Mani] à l'instance, régularisait les procédures. Et en outre que le jugement, qui a décidé la restitution des clés a commis une erreur quant à la spécificité du référé déclarant que l'intimé [M. Slah Mani] est demeuré en infraction aux décisions de l'Assemblée Générale et qu'il a par ce biais, empêché l'exécution des décisions de l'Assemblée [alors que la mention des clés n'apparaissait pas dans les décisions de l'Assemblée du 19 août 2011 et que le fait qu'il retienne les clés n'était pas de nature à empêcher l'exécution des décisions de l'Assemblée].

Et il appartenait au juge des référés d'examiner ce moyen et d'en tirer les conséquences légales - Ce qui entache le jugement critiqué d'insuffisance de motifs, outre qu'il a été pris contre ceux qui n'ont pas qualité, tel que précisé ci-dessus ; de plus il traite l'affaire sur le fond [qui fait par ailleurs l'objet d'un procès] en ordonnant la remise des clés. C'est pourquoi, il a été demandé l'annulation de la décision.

La cour :

Quant au premier moyen :

Attendu qu'il apparaît en l'espèce, que le défendeur au pourvoi [Malek Rejiba], a assigné le Demandeur au pourvoi [M. Slah Mani], en qualité de Président Directeur Général de la Société d'Etudes et de Développement de Sousse Nord et de la Société Hôtelière et Touristique de Port el Kantaoui, sauf qu'il a dirigé ses demandes finales contre lui [slah Mani], non pas en sa qualité de représentant légal de ces deux sociétés ou de Président Directeur Général de ces deux sociétés, mais contre lui personnellement en sa qualité d'ancien Président du Syndicat des Copropriétaires des Maisons de la Mer et de Jardins de Port El Kantaoui, en conformité avec ce qui est précisé dans la requête introduisant le recours, la mention de sa qualité de PDG des deux sociétés susnommées a été faite pour faire connaître son identité et donner les limites de sa mission, conformément à l'article 6 du Code de Procédures Civiles et Commerciales et c'est ce qu'a décidé avec justesse la Cour qui a rendu l'arrêt contesté – Le premier moyen de pourvoi est ainsi rejeté.

Quant au deuxième moyen :

Attendu que le moyen provisoire pris par la Cour d'Appel dans le jugement critiqué enjoint à l'intimé [M. Slah Mani] de restituer les clés, n'a pas d'incidence sur les éléments de fond entre les parties si tant est qu'il y ait éléments de fond.

Et n'a pas d'incidence non plus sur la relation avec le propriétaire du club culturel et ne représente pas plus qu'un **moyen conservatoire en considération que le club représente le local prévu pour les réunions du syndicat.**

Quant à déclarer que la Cour a méconnu la demande d'annulation de l'Assemblée ayant élu le nouveaux Président et les membres du Syndicat, ceci n'est pas de nature à remettre en cause son jugement qui a traité d'une situation certaine dans le cadre de ce qui est autorisé par l'article 201 du Code de Procédures Civiles et Commerciales, tant qu'il lui est apparu que de donner une autorisation légale, à la demande du Demandeur au pourvoi, de ne pas restituer les clés reviendrait à faire ce qui aurait été décidé si le procès-verbal de l'assemblée avait été annulée.

En concluant ainsi l'arrêt critiqué de la Cour d'Appel, l'injonction de restitution des documents et des clés a uniquement pour objet d'éviter d'entraver la gestion des parties communes de la station de Port el Kantaoui, dont le Demandeur au pourvoi [M. Slah Mani], lui-même reconnaît la position et l'importance quelle tient en ce qu'elle comporte de logements, de commerces et d'institutions administratives et bancaires – Ce qui nécessite fondamentalement la passation des pouvoirs par la restitution des documents et des moyens matériels permettant au syndicat élu de procéder à l'administration de la station sans remettre en cause le fond - Le deuxième moyen de pourvoi est ainsi rejeté.

Pour les motifs

La cour a décidé de recevoir le pourvoi quant à la forme et de le rejeter quant au fond ainsi que de retenir le montant retenu en garantie.

Le présent arrêt est rendu par la Chambre du Conseil en date du 16 juillet 2012 par la 8^e chambre composée par son Président, M. Radhouane Ouerthi et en présence du représentant de l'Avocat Général, Mme Sarah Boutaba avec l'assistance de la secrétaire.

Secrétaire de la séance : Mme Leila Riahi