

28 mars 2019

Cour de cassation

Pourvoi n° 18-10.073

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2019:C300265

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 mars 2019

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 265 F-D

Pourvoi n° W 18-10.073

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ la société EMR immo, société civile immobilière, dont le siège est [...],

2°/ Mme V... M..., domiciliée [...], venant aux droits de H... M...,

3°/ Mme N... Y..., veuve F..., domiciliée [...],

4°/ Mme P... F..., domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 12 septembre 2017 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige les opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Président, dont le siège est [...], pris en la personne de son syndic la société Z... D... B... immobilier,

2°/ à la société Z... D... B... immobilier, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

3°/ à Mme K... C..., domiciliée [...],

4°/ à la société Inca II, société civile immobilière, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les cinq moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 février 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de Me Le Prado, avocat de la société EMR immo, de Mme M..., de Mmes N... et P... F..., de la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Président, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Z... D... B... immobilier, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la SCI EMR immo (la SCI), Mme M... et Mmes N... et P... F... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme C... et la SCI Inca II ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 12 septembre 2017), que la SCI, Mme M..., Mmes N... et P... F..., ainsi que d'autres copropriétaires, ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Président (le syndicat) et la société Z... D... B... immobilier (la société JBT), son syndic, en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 mars 2015, subsidiairement de ses décisions n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17, et en condamnation de la société JBT en paiement de dommages-intérêts ;

Moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la SCI, Mme M... et Mme P... F... font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur demande en annulation de l'assemblée générale ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que l'article 42, aliéna 2, de la loi du 10 juillet 1965 est applicable à une action en annulation de l'assemblée générale en son entier, de sorte que le copropriétaire qui a voté en faveur d'une décision n'est pas admis à contester l'assemblée générale dans son ensemble, et constaté, par motifs adoptés, que la SCI, Mme M... et Mme P... F... avaient voté en faveur de plusieurs décisions, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elles étaient irrecevables à solliciter l'annulation de l'assemblée générale pour non-respect du délai de convocation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Moyens

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Motivation

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Moyens

Sur le cinquième moyen, ci-après annexé :

Motivation

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier et le troisième moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

Moyens

Mais sur le deuxième moyen :

Motivation

Vu l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 9 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes qu'un copropriétaire dispose de la faculté d'invoquer le non-respect du délai de convocation à une assemblée générale pour solliciter l'annulation des seules décisions à l'adoption desquelles il s'est opposé ;

Attendu que, pour rejeter la demande de la SCI en annulation des décisions n° 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 et 15, l'arrêt retient que la convocation à l'assemblée générale est irrégulière, faute d'avoir respecté le délai de vingt-et-un jours, et constate, par motifs adoptés, que la SCI a voté contre ces décisions ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le quatrième moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de la SCI EMR immo en annulation des résolutions n° 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 et 15 de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 mars 2015, l'arrêt rendu le 12 septembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Président aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit mars deux mille dix-neuf.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la société EMR immo, Mme M... et Mmes N... et P... F....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR déclaré irrecevables la SCI EMR Immo, Mme V... M... et Mme P... F... en leur demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 mars 2015 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Il est de principe que le non-respect de ce délai, même pour un seul jour, entraîne la nullité de l'assemblée générale. Pour autant, l'invocation de cette irrégularité doit obéir aux prescriptions de la loi du 10/07/1965.

Selon le deuxième alinéa de l'article 42, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

La contestation émise peut ainsi porter sur certaines décisions de l'assemblée générale mais aussi sur la régularité de l'assemblée elle-même. C'est le cas, notamment des actions en nullité de l'assemblée générale dont l'objet est de prétendre qu'il existe une inobservation des formalités légales qui affectent la convocation, la formation et la tenue de l'assemblée générale.

L'article 42, même s'il ne concerne que la contestation des décisions, est applicable à une action en nullité de l'assemblée générale en son entier, puisque seules les résolutions adoptées par l'assemblée générale peuvent faire l'objet d'une annulation, l'annulation ne pouvant comprendre les résolutions en faveur desquelles se sont prononcés les appelants. Admettre la solution adverse serait contraire au texte et aboutirait à une solution incohérente, puisqu'un copropriétaire, qui aurait approuvé une résolution, pourrait, en pleine contradiction avec l'alinéa 2 de l'article 42, en obtenir l'annulation. Parce qu'il est de principe que seul le copropriétaire non convoqué ou irrégulièrement convoqué peut agir en nullité de l'assemblée générale (cf. 3e Civ., 14 novembre 2007, no 06-16.392, Bull. N° 210), il en résulte que le copropriétaire qui a voté une décision n'est pas admis à contester l'assemblée générale dans son ensemble. En effet, celui qui a voté la décision a manifesté sa volonté d'adhésion et il ne peut se plaindre d'une volonté collective à la création de laquelle il a contribué et qui correspond à la sienne propre. Dès lors, les copropriétaires qui ont voté en faveur de délibérations prises par l'assemblée générale ne sont pas recevables à venir les remettre en cause, ce qui les rend irrecevables à solliciter l'annulation de celles-ci.

En revanche, ils sont recevables à agir en nullité des délibérations au sujet desquelles ils ont été soit défaillants soit opposants, l'annulation qui pourrait intervenir pouvant le cas échéant entraîner celle de la totalité des délibérations prises » ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QUE « L'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose notamment : "les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Selon une jurisprudence bien établie, un copropriétaire est irrecevable à demander l'annulation d'une assemblée générale dans son entier alors qu'il a voté en faveur de certaines de ses décisions.

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 31 mars 2015 que les demandeurs ont au moins tous voté pour l'une des résolutions votées ce jour là, abstraction faite de la résolution numéro 8, qu'ils expliquent répondre à une obligation légale.

S'agissant plus spécialement de la SCI EMR Immobilier, il en résulte en effet que ce copropriétaire a voté contre les résolutions 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 et 15 soumises au vote de l'assemblée générale en question, à l'exception de la

résolution numéro 8 à laquelle elle ne s'est pas opposée, ainsi qu'à la première partie de la résolution numéro 14 relative à la décision de procéder à « des travaux d'étanchéité dans les garages selon le devis TEI », en s'abstenant de prendre partie.

Indépendamment du fait qu'il n'est pas démontré que l'ouverture d'un compte bancaire séparé résulte d'une obligation légale pour cette copropriété - décision faisant l'objet de la résolution numéro 8 -, et que la SCI EMR Immo ne démontre nullement en quoi elle n'est pas concernée par les résolutions 16 et 17 adoptées à l'unanimité, une abstention n'étant pas une opposition, il convient donc de déclarer irrecevable cette demande des autres copropriétaires » ;

ALORS QUE, sauf urgence, la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion ; que seuls les copropriétaires opposants ou défaillants sont recevables à solliciter l'annulation de l'ensemble de l'assemblée générale ; qu'un copropriétaire présent ou représenté à l'assemblée générale doit être regardé comme opposant à celle-ci, dès lors qu'il a voté contre au moins l'une des décisions de cette assemblée ; qu'en retenant néanmoins que le copropriétaire qui a voté une décision n'est pas admis à contester l'assemblée générale dans son ensemble, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, les articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 9 du décret du 17 mars 1967.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la SCI EMR Immo de sa demande d'annulation des résolutions n° 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 et 15 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Il est de principe que le non-respect de ce délai, même pour un seul jour, entraîne la nullité de l'assemblée générale. Pour autant, l'invocation de cette irrégularité doit obéir aux prescriptions de la loi du 10/07/1965.

Selon le deuxième alinéa de l'article 42, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

La contestation émise peut ainsi porter sur certaines décisions de l'assemblée générale mais aussi sur la régularité de l'assemblée elle-même. C'est le cas, notamment des actions en nullité de l'assemblée générale dont l'objet est de prétendre qu'il existe une inobservation des formalités légales qui affectent la convocation, la formation et la tenue de l'assemblée générale.

L'article 42, même s'il ne concerne que la contestation des décisions, est applicable à une action en nullité de l'assemblée générale en son entier, puisque seules les résolutions adoptées par l'assemblée générale peuvent faire l'objet d'une annulation, l'annulation ne pouvant comprendre les résolutions en faveur desquelles se sont prononcées les appelants. Admettre la solution adverse serait contraire au texte et aboutirait à une solution incohérente, puisqu'un copropriétaire, qui aurait approuvé une résolution, pourrait, en pleine contradiction avec l'alinéa 2 de l'article 42, en obtenir l'annulation. Parce qu'il est de principe que seul le copropriétaire non convoqué ou irrégulièrement convoqué peut agir en nullité de l'assemblée générale (cf. 3e Civ., 14 novembre 2007, no 06-16.392, Bull. N° 210), il en résulte que le copropriétaire qui a voté une décision n'est pas admis à contester l'assemblée générale dans son ensemble. En effet, celui qui a voté la décision a manifesté sa volonté d'adhésion et il ne peut se plaindre d'une volonté collective à la création de laquelle il a contribué et qui correspond à la sienne propre. Dès lors, les copropriétaires qui ont voté en faveur de délibérations prises par l'assemblée générale ne sont pas recevables à venir les remettre en cause, ce qui les rend irrecevables à solliciter l'annulation de celles-ci.

En revanche, ils sont recevables à agir en nullité des délibérations au sujet desquelles ils ont été soit défaillants soit opposants, l'annulation qui pourrait intervenir pouvant le cas échéant entraîner celle de la totalité des délibérations prises » ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QUE « L'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose notamment : "les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée

générale.

Selon une jurisprudence bien établie, un copropriétaire est irrecevable à demander l'annulation d'une assemblée générale dans son entier alors qu'il a voté en faveur de certaines de ses décisions.

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 31 mars 2015 que les demandeurs ont au moins tous voté pour l'une des résolutions votées ce jour là, abstraction faite de la résolution numéro 8, qu'ils expliquent répondre à une obligation légale.

S'agissant plus spécialement de la SCI EMR Immobilier, il en résulte en effet que ce copropriétaire a voté contre les résolutions 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 et 15 soumises au vote de l'assemblée générale en question, à l'exception de la résolution numéro 8 à laquelle elle ne s'est pas opposée, ainsi qu'à la première partie de la résolution numéro 14 relative à la décision de procéder à « des travaux d'étanchéité dans les garages selon le devis TEI », en s'abstenant de prendre partie.

Indépendamment du fait qu'il n'est pas démontré que l'ouverture d'un compte bancaire séparé résulte d'une obligation légale pour cette copropriété - décision faisant l'objet de la résolution numéro 8 -, et que la SCI EMR Immo ne démontre nullement en quoi elle n'est pas concernée par les résolutions 16 et 17 adoptées à l'unanimité, une abstention n'étant pas une opposition, il convient donc de déclarer irrecevable cette demande des autres copropriétaires » ;

ALORS QUE, sauf urgence, la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion ; que les copropriétaires qui ont participé à l'assemblée générale peuvent, à raison de la méconnaissance de ce délai de convocation, solliciter l'annulation des décisions auxquelles ils se sont opposés ; qu'ayant retenu que « la convocation est irrégulière, car le délai n'a été que de 20 jours » et que la SCI EMR Immo avait « voté contre les résolutions 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 et 15 », l'arrêt attaqué la déboute néanmoins de sa demande d'annulation de ces résolutions ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 9 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la SCI EMR Immo, Mmes V... M..., N... Y... veuve F... et P... F... de leur demande d'annulation des résolutions n° 5 et 6 ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « Il est reproché à la société JBT Immobilier d'avoir réparti entre tous les copropriétaires une somme de 17 400 euros alors que seule celle de 5 832 euros avait été votée. Les appelants ajoutent que cette somme est relative aux honoraires de la société Eneos, chargé de la maîtrise d'oeuvre de travaux d'économie d'énergie, qui ne sont d'aucune utilité aux copropriétaires des commerces du rez-de-chaussée.

Lors de l'assemblée générale du 05/12/2013, ont été votées non seulement une résolution n° 16, prévoyant un audit énergétique confié à la société Eneos, d'un montant de 5 980 euros TTC, mais aussi une résolution n° 17, confiant à cette même société la maîtrise d'oeuvre pour les travaux de rénovation et d'isolation, phase d'étude, pour un montant de 5 382 euros outre 6 % du montant hors taxes des travaux réalisés.

Finalement, après négociation, la société Eneos a sollicité des honoraires inférieurs, à savoir un forfait de 4 500 euros HT outre 5 % du montant HT des travaux, estimés à 200 000 euros, soit 5 400 euros TTC (avec TVA à 20%) et 12 000 euros TTC, soit un total de 17 400 euros.

Certes, cette partie variable a été calculée sur un chiffrage des travaux prévisionnel et non définitif. Toutefois, il convient de relever qu'il s'agissait de la phase d'études, que celle-ci s'achevait par la consultation des entreprises, que celle-ci a eu lieu, et que les travaux ont été votés lors de l'assemblée générale du 04/06/2015.

Dès lors, la facturation du maître d'oeuvre était fondée et a été réglée à juste titre par le syndic, dans des conditions finalement moins onéreuses que celles prévues initialement.

En l'absence d'irrégularité des comptes, l'assemblée générale n'a commis aucun abus de majorité en donnant quitus au syndic » (arrêt, p. 8).

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU' « Il est constant que l'assemblée générale de copropriété n'a pas voté une résolution relative à l'exécution de travaux de rénovation et d'isolation à entreprendre pour un montant de 200 000 euros et que de tels travaux n'ont pas été réalisés à la date du 5 décembre 2013.

Il résulte des pièces versées aux débats que lors de l'assemblée générale de copropriété du 5 décembre 2013 a été adoptée une résolution numéro 17 par laquelle il a été décidé de confier à la société Eneos la maîtrise d'oeuvre des travaux de rénovation et d'isolation à entreprendre, (phase étude) moyennant un montant de 5 382 euros TTC, plus un pourcentage à négocier, un mandat étant délivré au conseil syndical « pour négocier la partie % des honoraires ». De fait, à la suite de discussions avec la société Eneos, le pourcentage de la partie variable de ses honoraires, de 6 % dans la proposition soumise à l'assemblée générale de copropriété du 5 décembre 2013, a été ramenée à 5 % (pièces 2 et 3 de JTB IMMOBILIER).

Par ailleurs, il résulte du procès-verbal d'assemblée générale de copropriété en date du 9 octobre 2014 qu'à la suite de contestation de certains copropriétaires quant à cette maîtrise d'oeuvre, le syndic, en concertation avec le conseil syndical, a décidé de surseoir à l'exécution de la mission confiée à la société Eneos, en dépit du caractère tardif de cette réclamation, que trois représentants de cette dernière ont exposé à l'assemblée générale le type de travaux que la copropriété a souhaité engager, que trois scénarios ont été alors proposés lors de cette assemblée générale et que celle-ci en a adopté un.

La facturation de cette prestation d'études réalisée et calculée à partir du taux de 5 % et d'un coût prévisionnel des travaux de rénovation et d'isolation à entreprendre, chiffré à 200 000 euros, correspond effectivement à la somme de 17 400 euros (pièces 7 et 8 du syndicat des copropriétaires).

Ainsi est-il établi que les comptes présentés à l'assemblée générale de copropriété du 31 mars 2015 ne sont affectés d'aucune irrégularité et qu'en réalité, le litige soulevé par les demandeurs porte sur le montant du coût de la mission confiée à la société Eneos fixé lors de l'assemblée générale de copropriété du 5 décembre 2013, lequel ne peut plus valablement être contesté, en application du délai de recours de deux mois édicté par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Par voie de conséquence le Tribunal ne peut que juger que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, a approuvé lors des assemblées générales des 5 décembre 2013, 9 octobre 2014 et 31 mars 2015, la nature des prestations de phase d'étude de maîtrise d'oeuvre confiées à la société Eneos et le montant des honoraires de cette dernière.

La résolution numéro 6 ayant quitus donné au syndic pour sa gestion arrêtée au 30 septembre 2014 - qualifiée d'accessoire de la résolution numéro 5 par les demandeurs - justifie, selon eux, la censure du Tribunal en raison des erreurs de gestion commises par le syndic dans les comptes de la copropriété, prétention à laquelle s'opposent les défendeurs compte tenu du rejet qui doit s'appliquer à celle qui la précède.

De fait, dès lors que les comptes sont validés au terme de la discussion relative à la résolution numéro 5, le Tribunal ne peut que débouter logiquement les demandeurs de cette réclamation en l'absence de toute autre critique formée à l'encontre du syndic sur sa gestion » ;

1°) ALORS QU' est entachée de nullité une décision d'assemblée générale approuvant des comptes irréguliers ; que le syndic, hors l'hypothèse de l'urgence, a par ailleurs seulement le pouvoir, sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, d'accomplir des actes de gestion courante de l'immeuble relatifs à sa conservation, à sa garde et à son entretien ; que l'arrêt attaqué constate que les comptes approuvés comportaient une somme de 17 400 euros correspondant à des honoraires de maîtrise d'oeuvre calculés sur un chiffrage prévisionnel des travaux, ceux-ci n'ayant pas même été encore votés, tandis que l'assemblée générale avait approuvé une rémunération pour un montant de 5 382 euros « outre 6 % du montant hors taxes des travaux réalisés » ; qu'en déboutant néanmoins les copropriétaires de leur demande d'annulation des résolutions approuvant les comptes et donnant quitus au syndic, aux motifs inopérants qu'il s'agissait d'une mission d'études et que ces conditions étaient finalement moins onéreuses que celles prévues initialement, la cour d'appel a violé les articles 14-3 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QU' en déboutant les copropriétaires de leur demande d'annulation des résolutions approuvant les comptes et donnant quitus au syndic à raison de ce que le litige soulevé par les demandeurs porte sur le montant du coût de la mission confiée à la société Eneos fixé lors de l'assemblée générale de copropriété du 5 décembre 2013, lequel ne peut plus valablement être contesté au-delà du délai de recours de deux mois, tandis que, loin de contester le principe et les modalités de rémunération approuvées par l'assemblée générale du 5 décembre 2013, les copropriétaires en sollicitaient l'exécution, la cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR, infirmant le jugement, débouté la SCI EMR Immo, Mmes V... M..., N... Y... veuve F... et P... F... de leur demande d'annulation de la résolution n° 11 ;

AUX MOTIFS QUE « A été approuvé un budget prévisionnel pour la période 2014/2015 (délibération n° 10) et pour la période 2015/2016 (délibération n° 11), les appelants faisant valoir, pour contester cette dernière, que l'article 14.1 de la loi du 10/07/1965 prévoit un vote annuel de ce budget.

En l'espèce, le budget prévisionnel a bien été voté pour l'exercice en cours. Si un second budget a été voté pour l'exercice suivant, il doit en réalité être requalifié comme prévoyant des provisions exceptionnelles au sens de l'article 44 du décret, car afférentes à des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance et à des travaux d'amélioration, pratique recommandée par la commission relative à la copropriété dans sa recommandation n° 8 du 7 janvier 2008.

Le syndicat des copropriétaires ayant tout loisir de procéder à la modification du budget pour l'exercice 2015/2016 lors de son assemblée générale ordinaire de 2015, aucune difficulté ne peut en résulter. Au contraire, chaque copropriétaire dispose d'une meilleure visibilité sur les engagements pris en raison de l'exécution des travaux.

Il n'y a donc pas lieu à annulation de cette délibération » ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office le moyen tiré de ce que le budget prévisionnel pour l'exercice 2015/2016 devait être « requalifié comme prévoyant des provisions exceptionnelles au sens de l'article 44 du décret, car afférentes à des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance et à des travaux d'amélioration », sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, en toute hypothèse, si des provisions hors budget prévisionnel peuvent être appelées, selon des modalités votées par l'assemblée générale, celles-ci ne peuvent porter que sur des travaux limitativement énumérés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 ; qu'en jugeant que le budget prévisionnel pour l'exercice 2015/2016 devait être « requalifié comme prévoyant des provisions exceptionnelles au sens de l'article 44 du décret, car afférentes à des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance et à des travaux d'amélioration », sans constater que ledit budget ne comportait pas d'autres dépenses que celles afférentes à ces travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 44 du décret du 17 mars 1967.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la SCI EMR Immo, Mmes V... M..., N... Y... veuve F... et P... F... de leur demande en paiement de sommes dirigée contre la société Z... D... B... Immobilier ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « Pour les raisons indiquées ci-avant, aucune faute de gestion n'est à relever à l'encontre du syndic.

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 09/10/2014, a été votée une résolution adoptant le « scénario - 20% » présenté par la société Eneos, avec le préambule suivant : « (

) Suite à des réclamations, une présentation de l'audit a eu lieu le 29/04/2014 (...) Ces copropriétaires (nb : Melle F..., Mme A..., Mme M..., Mme E... T..., MM. O..., R..., G...) contestent la décision de l'assemblée générale quant à la maîtrise d'oeuvre. (...) Le syndic et le conseil syndical, conscient de l'importance pour la réussite de ce projet de l'adhésion de chacun, a décidé de soumettre en assemblée générale exceptionnelle, afin de ne pas retarder de trop le planning initialement prévu, le type de travaux que la copropriété souhaite engager ».

Les travaux décidés en leur principe sont le changement des vitrages des cages d'escalier, la réfection de la maçonnerie façade [...] et son isolation thermique, la fermeture des séchoirs, l'isolation sous porche, le calorifugeage de la conduite de chauffage, avec en option l'isolation thermique du pignon Sud.

Ils ont donc pour objet le traitement et l'isolation du gros-oeuvre du bâtiment et non l'intervention sur des éléments d'équipement, et relèvent ainsi des charges générales et non de charges spéciales.

La preuve d'un manquement du syndic dans l'exécution de son mandat n'est ainsi pas suffisamment rapportée, et les appelants seront déboutés de leur demande de ce chef, le syndic étant en droit d'exécuter les délibérations d'une assemblée générale, sans attendre l'issue des voies de recours, sa responsabilité ne pouvant être engagée que si, suite à l'annulation de l'assemblée litigieuse, les copropriétaires ne sont pas remis dans la situation préexistant à cette assemblée (hormis régularisation ultérieure) » ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QU' « Se fondant sur les règles de la responsabilité délictuelle, les demandeurs exposent que le syndic a commis une faute dans l'accomplissement d'un acte excédant ses pouvoirs ou pour lequel il n'a pas reçu mandat à propos de l'appel pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2014 de la somme de 17 400 euros - au lieu de 5 282 euros TTC - et que par conséquent chacun des copropriétaires peut réclamer à titre de dommages et intérêts sa quote-part de différence entre le montant des travaux payés par le syndic et celui voté par l'assemblée générale.

Ils estiment que le syndic a engagé également sa responsabilité personnelle du fait de l'annulation totale de l'assemblée générale du 31 mars 2015.

Le tribunal ayant accueilli la demande des défendeurs tendant à ne pas déclarer nulle l'assemblée générale en question et à ne pas considérer irrégulier l'appel de fonds concernant la somme de 17 400 euros, la responsabilité du syndic n'est par conséquent pas retenue » ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier ou le troisième moyen du pourvoi engendrera nécessairement, par voie de conséquence, la cassation du chef de l'arrêt ayant débouté la SCI EMR Immo, Mmes V... M..., N... Y... veuve F... et P... F... de leur demande en paiement de sommes dirigée contre la société Z... D... B... Immobilier, syndic.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de chambéry
12 septembre 2017 (n°16/00047)

Textes **appliqués**

Article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Article 9 du décret du 17 mars 1967.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 28-03-2019
- Cour d'appel de Chambéry 12-09-2017