

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 15 février 2018

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 166 F-D

Pourvoi n° S 16-12.798

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Lucien X..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 18 janvier 2016 par la cour d'appel de Toulouse (1re chambre, section 1), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires Les Jardins de Saint-Exupery, dont le siège est [...], représenté par son syndic en exercice, la société Tagerim, dont le siège est [...],

défendeur à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 16 janvier 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Y..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Y..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. X..., de la SCP Richard, avocat du syndicat des copropriétaires Les Jardins de Saint-Exupéry, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 18 janvier 2016), que le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Jardins de Saint-Exupéry (le syndicat) a assigné M. X..., copropriétaire, en paiement de charges relatives aux travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires du 6 juillet 2011 ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il résultait de la résolution n° 16 du procès-verbal d'assemblée générale du 6 juillet 2011 que les copropriétaires avaient décidé d'effectuer les travaux de ravalement des façades et d'étanchéité des balcons avec option carrelage, et avaient autorisé le syndic à utiliser les sommes détenues au titre des provisions et à procéder pour le reliquat aux appels de fonds suivant la clé de réparation des charges communes générales, que l'action de M. X... visant à voir déclarer nulle cette résolution d'assemblée générale avait été déclarée irrecevable, et que les appels de fonds auxquels avait procédé le syndic concernaient les travaux de ravalement et d'étanchéité prévus par l'assemblée générale et étaient intervenus selon les dates d'exigibilité prévues, la cour d'appel n'a pas modifié l'objet du litige et ne s'est pas contredite en retenant que M. X... ne pouvait plus contester la clé de répartition adoptée et que la demande en paiement du syndicat était justifiée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Jardins de Saint-Exupéry la somme de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. X... à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Jardins de Saint Exupéry la somme de 4 565,74 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 7 janvier 2013 ;

AUX MOTIFS QUE « le syndicat des copropriétaires de la résidence Saint Exupéry représentée par son syndic, la SARL Tagerim, sollicite le paiement de la somme de 4 565,74 euros, montant arrêté à la date du 16/11/2012 ; qu'il résulte de la résolution n° 16 du procès-verbal de l'assemblée générale du 6/07/2011 qu'à cette date et conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 les copropriétaires présents et représentés ont décidé à l'unanimité d'effectuer les travaux de ravalement de façades, effectuer les travaux d'étanchéité des balcons avec option carrelage, et ont autorisé le syndic à utiliser les sommes détenues "au titre des provisions travaux article 18.6" et à procéder pour le

reliquat aux appels de fonds suivant la clé de répartition des charges communes générales suivant des dates d'exigibilité fixées ; que par jugement du tribunal de grande instance en date du 31/03/2014 l'action de Lucien X... visant à voir déclarer nulle l'assemblée générale du 6/07/2011 a été déclarée irrecevable ; qu'il en ressort que Lucien X... ne peut plus remettre en question la résolution sus indiquée et en application de laquelle, suite à la réalisation des travaux, le syndic de la copropriété a procédé aux appels de fonds prévus ; que les documents produits et émanant du syndic permettent de constater que les appels de fonds auxquels il a été procédé ne concernent que le ravalement et l'étanchéité (travaux conformes au vote de l'assemblée générale et non pas d'autres travaux) et qu'ils sont intervenus selon les dates d'exigibilité prévues ; que la réclamation du syndicat des copropriétaires apparaît dans ces conditions parfaitement justifiée ; que pour la contester il appartient à Lucien X... de rapporter la preuve que les appels de fonds incluraient le coût d'autres travaux non visés dans la résolution n° 16, ce qu'il invoque puisqu'il fait état de travaux de rénovation du carrelage des balcons, travaux qui n'affecteraient pas l'ossature, mais sans l'établir ; que dès lors il ne saurait prétendre, compte tenu de la nature des travaux réalisés, la répartition à laquelle il a été procédé lors des appels de fonds n'est pas conforme aux dispositions légales et au règlement de copropriété ; que dans ces conditions, il apparaît que Lucien X... ne rapporte pas la preuve du bien fondé de ses contestations, et il convient de faire droit à la demande en paiement du syndicat des copropriétaires de la résidence les jardins de Saint Exupéry ; que les charges impayées et les sommes appelées à titre de provision sur charges et travaux portent intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure adressée au syndic au copropriétaire défaillant » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE les juges du fond ne peuvent dénaturer les conclusions des parties ; que la cour d'appel, qui a énoncé que M. X... invoquait que les appels de fonds incluraient le coût d'autres travaux non visés dans la résolution n° 16, alors qu'il soutenait que les travaux ne lui étaient pas opposables, au regard du règlement de copropriété et de la loi de 1965 (conclusions d'appel, pp. 4-5), a dénaturé les conclusions dont elle était saisie, en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

ALORS, D'AUTRE PART, QU'en affirmant, d'un côté, que M. X... fait état de travaux de rénovation du carrelage des balcons, travaux qui n'affecteraient pas l'ossature, mais sans l'établir, tout en relevant, d'un autre côté, qu'il résulte de la résolution n°16 du procès-verbal de l'assemblée générale du 6 juillet 2011 que les copropriétaires présents et représentés ont décidé à l'unanimité d'effectuer les travaux d'étanchéité des balcons avec option carrelage, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;