

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 janvier 2018

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 30 F-D

Pourvoi n° Q 16-27.470

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°/ M. Jean X..., domicilié [...],

2°/ la société Rejos, société civile immobilière, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 22 septembre 2016 par la cour d'appel d'[...] chambre A), dans le litige les opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses de Tassigny, dont le siège est [...],
représenté par son syndic en exercice, la société Century [...] immobilier, dont le siège est [...],

2°/ à la société Cabinet Cap immo Sud, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 5 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Y..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Y..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat de M. X... et de la société Rejos, de la SCP Boullez, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses de Tassigny, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 22 septembre 2016), que M. X... et la SCI Rejos, propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Les [...] et la société Cap immo Sud, son syndic, en annulation des résolutions n° 11, 14, 17, 18 et 19 de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2011, en remise en état des locaux et en condamnation du syndicat et de la société Cap immo Sud au paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X... et la SCI Rejos font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation de la résolution n° 11 relative à l'aménagement du local à poubelles de la copropriété ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que le local à poubelles était régulièrement dégradé ou souillé et que les travaux votés, consistant à l'aménager et à l'entretenir, permettaient d'y remédier en le fermant pour limiter son accès aux seuls copropriétaires, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il s'agissait de travaux d'entretien relevant de la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que le représentant de la société JPV, propriétaire de lots au moment de la tenue de l'assemblée générale, avait signé la feuille de présence et que la résolution avait été adoptée par 6 684/10 000 tantièmes, la cour d'appel, a pu, sans être tenue de procéder à une recherche assortie d'aucune offre de preuve et relative à l'identité du gérant de la société JPV, en déduire qu'il n'y avait pas lieu d'annuler la résolution ;

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

Sur les troisième et quatrième moyens, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu les articles 24 et 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans leur rédaction applicable au litige ;

Attendu que, pour rejeter la demande en annulation de la résolution n° 14, l'arrêt retient, qu'en principe, le remplacement de la moquette par du carrelage relève de travaux soumis à la majorité simple de l'article 24 ;

Qu'en statuant ainsi, sans analyser les raisons pour lesquelles ces travaux avaient été décidés ni leurs conséquences pour les copropriétaires, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande en annulation de la résolution n° 14 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 23 mai 2011 et déboute la SCI Rejos, M. Jean X..., M. Gilles E... , Mme Marie-Noëlle Z..., épouse E... , et M. Olivier A... de leur demande tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence Les [...] à faire enlever le carrelage à tous les étages, l'arrêt rendu le 22 septembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les [...] 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 dix-huit janvier deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour M. X... et la société Rejos.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué infirmatif d'avoir rejeté la demande des exposants en annulation de la résolution n° 11 de l'assemblée générale du 23 mai 2011 ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande d'annulation de la résolution n° 11 de l'assemblée générale du 23 mai 2011 : par cette résolution, a été voté par 6 684/10 000 tantièmes l'aménagement du local poubelles avec les rehausses des murs, mises en place d'un portillon, suivant devis de l'entreprise FJL pour un montant prévisionnel de 1700 € TTC ; qu'il s'était avéré que le local poubelles était régulièrement dégradé et souillé et que les travaux votés permettraient de remédier à ce problème en le fermant pour limiter son accès aux seuls copropriétaires ; qu'alors que le local poubelles préexistait et que les travaux votés consistaient à l'aménager et l'entretenir afin que son usage ne soit pas détourné ni public, il ne peut être considéré qu'il s'agissait de « travaux comportant transformation, addition ou amélioration » relevant de la majorité de l'article 26, ni même de celle de l'article 25 dans leur version applicable au 23 mai 2011 ; qu'il s'agissait de travaux d'entretien qui l'amélioreraient et qui doivent être considérés comme mixtes et relevant de la majorité simple et de principe de l'article 24 ; que la feuille de présence de l'assemblée générale du 23 mai 2011 mentionne la société FRUCTICOMI avec une signature identique à celle figurant sur la feuille de présence de l'assemblée générale du 10 janvier 2011 ou le mandataire B... (société JPV) était intervenu ; qu'il s'avère que par levée de l'option suite à crédit-bail, la société JPV est devenue propriétaire des lots de la société FRUCTICOMI le 20 mai 2011, 3 jours avant la tenue de l'assemblée générale, et qu'en réalité c'est son représentant qui a signé la feuille de présence établie par erreur au nom de l'ancien propriétaire ; cette erreur de nom du propriétaire des lots sur la feuille de présence est sans incidence sur la validité du vote de la société JPV, propriétaire des lots au moment de la tenue de l'assemblée générale ; la résolution n° 11 adoptées par 6 684/10 000 tantièmes n'a donc pas lieu d'être annulée ;

1./ ALORS QUE constitue une amélioration devant être approuvée à la double majorité prévue par l'article 26 de la loi du

10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014, les travaux de transformation d'un équipement existant, qui ne sont pas justifiés par sa simple vétusté et qui apporte un confort accru aux copropriétaires ; que dès lors, en retenant, pour considérer que les travaux d'aménagement du local poubelles, qui devaient pourtant seulement permettre, en assurant sa fermeture complète, d'éviter qu'il ne soit dégradé par des tiers, et alors qu'il n'était pas vétuste, ne constituaient pas des travaux d'amélioration devant être approuvés à la double majorité de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé ce texte ;

2./ ALORS QUE la feuille de présence, qui indique les noms et domicile de chaque copropriétaire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, doit être émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire ; qu'une société civile immobilière est représentée par son gérant, sauf mandat spécial donné à un tiers pour l'assemblée en question ; que dès lors, en affirmant que la feuille de présence de l'assemblée générale du 23 mai 2011, qui comporte la signature de M. B..., était régulière, au motif inopérant que ce dernier avait été le mandataire de la société JPV lors de l'assemblée générale du 10 janvier 2011, sans rechercher, comme elle était invitée, si M. B..., qui n'était pas le gérant de la société JPV, disposait d'un mandat de représentation pour l'assemblée litigieuse, ce qui ne ressortait pas de la feuille de présence et ne pouvait résulter du seul fait qu'il ait, lors d'une assemblée précédente, représenté la société JPV, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande des exposants tendant à voir déclarer nul la résolution numéro 14 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 23 mai 2011 et d'avoir en conséquence débouté la SCI REJOS, M. Jean X..., M. Gilles BUREAU, Mme Marie-Noëlle Z..., épouse BUREAU, et M. Olivier A... de leur demande tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence « LES TERRASSES DE TASSIGNY » à faire enlever le carrelage à tous les étages ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur la demande d'annulation de la résolution n° 14 de l'assemblée générale du 23 mai 2011 : pour la résolution n° 14, le remplacement des moquettes des coursives par du carrelage, suivant devis de l'entreprise LUIS MARBRE pour un montant TTC de 9 862,60 €, a été voté par 7 304/10 000 tantièmes ; il a été précisé : « l'assemblée prenant bonne note qu'elle ne pourra plus se prévaloir du label QUALITEL » ; qu'il est en premier lieu soutenu qu'il s'agissait de « travaux comportant transformation, addition ou amélioration » relevant de la double majorité de l'article 26 ; mais en principe, le remplacement de la moquette par du carrelage relève de travaux d'entretien soumis à la majorité simple de principe de l'article 24 ; que s'il ressort de la résolution votée que ces travaux entraînaient la perte du label QUALITEL qui avait été accordé notamment sur la base d'un confort acoustique, ce label dont le promoteur a fait état pour la commercialisation des lots, n'a pas été mentionné dans le règlement de copropriété et n'a donc aucun caractère contractuel ou obligatoire entre les copropriétaires ; qu'il n'est d'ailleurs pas démontré par le rapport SOCOTEC produit que le niveau acoustique ait été modifié du fait de la réalisation des travaux litigieux, de telle manière que cela enfonce le règlement de copropriété prévoyant « il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la tranquillité des occupants » ; c'est à juste titre et par des motifs pertinents que le Premier juge a rejeté la demande de nullité de cette résolution ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la SCI REJOS, M. Olivier A..., M. Gilles E... et Mme Marie-Noëlle Z..., épouse E... fondent leur demande tendant à voir prononcer la nullité de la résolution n° 14 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 23 mai 2011 sur l'inobservation des règles de majorité applicables ; qu'aux termes de la résolution n° 14, l'assemblée générale des copropriétaires s'est prononcée à la majorité absolue sur la réalisation de travaux tendant au remplacement des moquettes des coursives par du carrelage ; que la résolution précise que l'assemblée générale des copropriétaires prend bonne note qu'à la suite de la pose du carrelage, la copropriété ne pourra plus se prévaloir du label QUALITEL délivré à la construction ; que l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 précise que l'assemblée générale ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou modalités de leur jouissance, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ; la SCI REJOS, M. Olivier A..., M. Gilles E... et Mme Marie-Noëlle Z..., épouse E... précisent que le remplacement de la moquette des coursives par du carrelage est de nature à entraîner une modification des conditions de jouissance de leurs parties privatives dans la mesure où ils subiront les nuisances sonores liées au passage des coursives, le bruit

n'étant plus atténué par le revêtement en moquette ; que pour établir le risque de nuisances sonores, les demandeurs invoquent, d'une part, la perte du label QUALITEL expressément visé dans la résolution critiquée et, d'autre part, le rapport du bureau de contrôle SOCOTEC en date du 20 septembre 2012 ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence [...] et la SARL CAP IMMO SUD ne peuvent valablement soutenir que les demandeurs ne rapportent pas la preuve de la perte du label QUALITEL puisque cette perte est visée dans la résolution n° 14 ; que les demandeurs produisent attestation de certification QUALITEL délivrée pour l'appartement n° 23 ; qu'elle a pour objet de certifier les caractéristiques de performance acoustique et thermique de cet appartement ; qu'il n'est nullement justifié de ce que les lots appartenant à la SCI REJOS, M. Olivier A..., M. Gilles E... et Mme Marie-Noëlle Z..., épouse E... ont également obtenu ce label ; que le rapport SOCOTEC établit par ailleurs aucune augmentation des nuisances sonores liées au remplacement de la moquette des coursives ; si effectivement, il a été constaté dans quatre appartements, l'existence d'un bruit supérieur au seuil de tolérance, la société SOCOTEC indique que ces mesures ne sont pas significatives, la propagation du bruit s'expliquant par une absence d'isolation de la porte palière ; que le bureau SOCOTEC a alors conclu à la conformité des locaux à la réglementation en vigueur en matière d'isolement au bruit de choc ; que dans ces conditions, dans la mesure où la SCI REJOS, M. Olivier A..., M. Gilles E... et Mme Marie-Noëlle Z..., épouse E... ne rapporte pas la preuve de ce que les travaux autorisés sont de nature à entraîner une modification des conditions de jouissance des parties privatives, ils ne peuvent soutenir que les travaux devaient être autorisés à l'unanimité des voix des copropriétaires ; dans ces conditions, leur demande d'annulation de la résolution n° 14 pour ce motif sera rejetée ;

1./ ALORS QUE l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification aux modalités de jouissance de ses parties privatives telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et qu'en l'espèce, le règlement de copropriété stipulait que « de façon générale il ne devra rien être fait qui puisse () nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants » ; que tous travaux de nature à augmenter le volume du bruit entendu à l'intérieur des parties privatives constituent une atteinte à la tranquillité des occupants et, partant, une modification des conditions de jouissance des parties privatives en contravention du règlement de copropriété ; que dès lors en retenant, pour considérer que n'était pas rapportée la preuve de ce que les travaux de remplacement de la moquette des coursives par du carrelage avaient entraîné une modification des conditions de jouissance des parties privatives, qu'il résultait du rapport du bureau SOCOTEC que les lieux demeuraient conformes à la réglementation en vigueur en matière d'isolement au bruit de choc, circonstance qui n'était pourtant pas de nature à exclure qu'il ait été porté atteinte à la tranquillité des occupants, qui ne bénéficiaient plus, comme cela était antérieurement le cas, d'une isolation phonique supérieure à celle imposée par la réglementation en vigueur, la cour d'appel, qui s'est fondée sur une circonstance inopérante, a violé l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2./ ALORS, en tout état de cause, QUE constitue une transformation devant être approuvée à la double majorité prévue par l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la modification d'un équipement existant qui n'est pas justifiée par sa simple vétusté et qui est de nature à entraîner une moins-value pour les copropriétaires ; qu'en l'espèce, les travaux de remplacement de la moquette des coursives par du carrelage entraînaient une augmentation de la transmission des bruits d'impact sur le sol ainsi qu'une diminution de l'étouffement des bruits aériens et partant la perte d'un label attestant que les appartements bénéficiaient d'une isolation phonique excédant celle imposée par la réglementation en vigueur, et par là même la perte de la valeur ajoutée que le label offrait à ces derniers ; que dès lors la cour d'appel ne pouvait affirmer le contraire, en se bornant à énoncer que le remplacement de la moquette par du carrelage relevait par principe de travaux d'entretien soumis à la majorité simple de l'article 24, sans analyser les raisons pour lesquelles ces travaux avaient été entrepris ni leurs conséquences concrètes pour les copropriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article précité.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande des exposants tendant à voir déclarée nulle les résolutions n° 17, 18 et 19 adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 23 mai 2011 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le syndicat des copropriétaires entend voir déclarer cette demande irrecevable sur la base du protocole d'accord conclu avec les sociétés LEADER SUD et JPV le 30 mai 2014 suivant l'acceptation de ce protocole par la résolution 9 de l'assemblée générale du 24 avril 2014, qui aurait rendu sans objet l'ensemble des questions évoquées par les trois résolutions litigieuses ; or, eu égard au nombre de points évoqués dans les résolutions dont l'annulation est

sollicitée, il n'est pas établi que le protocole évoqué portait sur l'ensemble de ces points ; que de plus, c'est au jour de l'acte introductif d'instance du 22 juillet 2011 que l'objet du litige est déterminé et que l'intérêt à agir doit s'apprécier, suivant les dispositions de l'article 4 du code de procédure civile ; que la demande d'annulation est donc recevable ; sur son bien-fondé ; que l'article 10 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction applicable au jour de la tenue de l'assemblée générale a prévu que : à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale ; le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale ; sur la résolution 17 : que les courriers de la SCI REJOS des 16 août 2010 et 26 février 2011 ayant donné lieu à la rédaction de la résolution 17 en 19 points de a) à s) ont été joints aux convocations adressées aux copropriétaires ; ils ont ainsi pu apprécier par eux-mêmes les éventuelles différences entre les deux versions ; le second de ces courriers qui comportait 11 points repris des lettres a) à k) correspondait à des demandes de précisions du syndic relativement au litige en cours à l'encontre des sociétés Leader Sud et JPV et non à des projets de résolutions ; s'il a été voté sur chacun des 11 points, ces votes ne correspondent pas à des prises ou rejets de décisions et ne peuvent donc être annulés ; que le premier de ces courriers qui comportait 8 points repris des lettres 1) à s) correspondait à des demandes de précisions du syndic sur les points p) à r) (5, 6 et 7 du courrier) et non à des projets de résolutions susceptibles d'annulation ; que sur les autres points (1), m), n) o)), il a été procédé au vote point par point avec mention à chaque fois des tantièmes recueillis pour ou contre, suivis des noms et tantièmes de chacun des votants dans un sens ou dans l'autre, et mention également des abstentionnistes : néant ; que la SCI REJOS qui était présente et a voté favorablement était en situation de fournir toutes explications utiles éventuelles en cas de difficulté ; qu'elle ne justifie par aucune pièce avoir été empêchée d'exposer son point de vue ; qu'il n'est pas non plus établi que les questions aient été dénaturées dans leur transcription ; que le seul défaut de mention de la majorité requise pour l'adoption de l'ensemble de ces résolutions ne saurait entraîner leur nullité alors que les votes favorables n'ont jamais atteint la majorité de l'article 24 ; quant au fait que les résultats de votes aient été identiques pour toutes les questions posées, il n'en découle aucune nullité ; sur la résolution 18 : le courrier de la SCI REJOS du 26 février 2011 ayant donné lieu à la rédaction de la résolution 18 en 4 points de a) à d) a été joint aux convocations adressées aux copropriétaires ; ils ont ainsi pu apprécier par eux-mêmes qu'il n'existait pas de différence entre les deux versions ; qu'il a été procédé au vote sur chacun des quatre points, avec mention à chaque fois des tantièmes recueillis Pour ou Contre suivis des noms et tantièmes de chacun des votants dans un sens ou dans l'autre et mention également des abstentionnistes : Néant ; que le seul défaut de mention de la majorité requise pour l'adoption de l'ensemble de ces résolutions ne saurait entraîner leur nullité alors que les votes favorables n'ont jamais atteint la majorité de l'article 24 ; quant au fait que les résultats de votes aient été identiques pour toutes les questions posées, il n'en découle aucune nullité ; sur la résolution 19 : les courriers de Jean X... ou son épouse, Francine C... des 30 août 2010, 20 novembre 2010 et 21 février 2011 ayant donné lieu à la rédaction de la résolution 19 en 15 points de a) à o) ont été joints aux convocations adressées aux copropriétaires ; ils ont ainsi pu apprécier par eux-mêmes les éventuelles différences entre les deux versions ; qu'une partie des points repris aux lettres a) à h) correspondait à des demandes de précisions du syndic relativement aux litiges en cours ou à l'avancement de travaux et non à des projets de résolutions ; s'il a été voté sur chacun de ces 8 points, ces votes ne correspondent pas à des prises ou rejets de décisions et ne peuvent donc être annulés ; sur les autres points i) à o) , il a été procédé à des votes séparés, avec mention à chaque fois des tantièmes recueillis Pour ou Contre suivis des noms et tantièmes de chacun des votants dans un sens ou dans l'autre et mention également des abstentionnistes : Néant ; que les époux X... qui étaient présents et ont voté favorablement étaient en situation de fournir toutes explications utiles éventuelles en cas de difficulté. Ils ne justifient par aucune pièce avoir été empêchés d'exposer leur point de vue ; qu'il n'est pas non plus établi que les questions aient été dénaturées dans leur transcription ; que le seul défaut de mention de la majorité requise pour l'adoption de l'ensemble de ces résolutions ne saurait entraîner leur nullité alors que les votes favorables peuvent être comptabilisés et qu'ils n'ont jamais atteint la majorité de l'article 24 ; quant au fait que les résultats de votes aient été identiques pour toutes les questions posées, il n'en découle aucune nullité ; que le jugement ayant rejeté la demande d'annulation des résolutions 17, 18 et 19 sera donc confirmé ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le motif invoqué pour emporter l'annulation de ces trois résolutions est identique ; il est reproché au syndicat des copropriétaires de la résidence [...] et au syndic ne pas avoir porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale les copropriétaires l'ensemble des questions soumises par la SCI REJOS et monsieur X..., de ne pas avoir annexé à la convocation des projets de résolution présentés, d'avoir en regroupant les questions posées en une seule résolution, dénaturé leur sens et d'avoir fait procéder au vote dans des conditions de majorité qui ne sont pas déterminées sur de simples demandes d'information ; que Monsieur Jean X... a sollicité l'inscription à l'ordre du jour de

l'assemblée générale des copropriétaires, de questions complémentaires, suivant courrier en date du 16 août 2010 et 26 février 2011 ; qu'il ressort de la lecture comparée de ses courriers et du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires versés aux débats, que l'intégralité des questions et demandes d'informations sollicitées par Monsieur X... ont été soumises à l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 23 mai 2011, sous la résolution n°19 et que l'intégralité des questions et demandes d'informations sollicitées par la SCI REJOS ont été soumises à cette assemblée, sous les résolutions n° 17 et 18 ; que les diverses questions au fait l'objet d'un débat heures séparés ; qui n'est pas contestable que certaines questions constituaient de simple demande d'informations n'impliquant pas un vote ; que c'est demandes d'informations sur lesquels l'assemblée générale des copropriétaires s'est exprimée par un vote ne constituent pas une décision ; qu'en conséquence il ne peut être sollicité leur annulation ; que si le procès-verbal ne mentionne pas les conditions de majorité, il précise toutefois pour chacune des questions soumises au vote, le nombre de voix en faveur de la délibération et celui des opposants, de telle sorte qu'il peut en être déduit si la majorité requise effectivement était obtenue ; que les demandeurs ne soutiennent au demeurant pas que quelle résolution n'a pas été adoptée aux bonnes conditions de majorité ; qu'enfin, le syndicat des copropriétaires de la résidence [...] a communiqué le courrier de convocation à l'assemblée générale des copropriétaires fixée le 23 mai 2011 et les documents qui y étaient annexées ; que l'ensemble des questions complémentaires présentées par la SCI REJOS et Monsieur X... figure à l'ordre du jour de l'assemblée et les courriers des copropriétaires précisant les questions devant être débattues et contenant les projets de résolution notamment sur l'habilitation à donner au syndic pour agir en justice proposée par la SCI REJOS figurent en annexe de la convocation ; que dans ces conditions, il n'y a pas lieu de prononcer l'annulation des résolutions n° 17, 18 et 19 ;

1./ ALORS QUE le syndic doit inscrire à l'ordre du jour figurant dans la convocation à l'assemblée générale, tous les projets de résolution qui lui sont régulièrement adressés par les copropriétaires sans en modifier les termes ni les résumer par des formules vagues ou imprécises ne permettant pas à l'assemblée de statuer valablement ; que dès lors, en se bornant à retenir, pour rejeter la demande d'annulation des résolutions n° 17 et 19, que les questions posées par la SCI REJOS et les époux X... dans leurs courriers avaient été reprises dans l'ordre du jour de l'assemblée générale du 23 mai 2011 et qu'il n'était pas établi qu'elles avaient été dénaturées, sans rechercher si elles n'avaient pas été simplement résumées et reformulées de façon vague et imprécise par le syndic, ce qui avait empêché tout véritable débat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 9, 10 et 13 du décret du 17 mars 1967 ;

2./ ALORS en outre, QUE le syndic doit inscrire à l'ordre du jour figurant dans la convocation à l'assemblée générale, tous les projets de résolution qui lui sont régulièrement adressés par les copropriétaires et que l'assemblée générale ne peut prendre de décision valide que sur les questions telles qu'elles sont inscrites à cet ordre du jour ; que dès lors en retenant, pour considérer que l'assemblée générale avait régulièrement statué sur les résolutions n° 17 et 19 correspondant à des questions soumises par la SCI REJOS et les époux X..., malgré des différences importantes entre leur formulation initiale et leur formulation imprécise et tronquée à l'ordre du jour, que les courriers de la SCI REJOS et des époux X... avaient été joints à la convocation, circonstance pourtant inopérante dans la mesure où le vote ne porte que sur l'ordre du jour tel que figurant dans la convocation, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants, a violé les articles 9 et 13 du décret du 17 mars 1967 ;

3./ ALORS QUE le rejet, par un vote, d'une demande d'information d'un copropriétaire n'appelant aucun vote, constitue une irrégularité emportant la nullité de la résolution ; que dès lors, en retenant, pour considérer que les résolutions n° 17 et n° 19 ne pouvait être annulée, que le courrier de la SCI REJOS, en date du 26 février 2011 et le courrier des époux X..., en date du 21 février 2011, comportaient respectivement 11 et 8 points correspondant à des demandes de précisions du syndic relativement au litige en cours ou à l'avancement des travaux et non à des points de résolution, de sorte que s'il avait été voté sur ces points, ces votes ne correspondaient pas à des prises ou rejets de décision, quand le rejet par un vote de demandes d'information n'appelant aucun vote justifie, en soi, l'annulation de la résolution, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses constatations, a violé, ensemble, les articles 9, 10 et 13 du décret du 17 mars 1967 ;

4./ ALORS QUE, il est interdit au juge de dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce, dans le point 4 de son courrier du 16 août 2010, la SCI REJOS proposait que le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son avocat, demande à l'expert judiciaire, M. D..., de fournir différentes informations quant à l'éventuelle fragilisation de l'immeuble à la suite des travaux d'agrandissement de la porte et la réalisation d'une tranchée dans la dalle, ce qui impliquait que l'expert soit interrogé, et que la question soumise au vote des copropriétaires (résolution n° 17, point o) a été la suivante

« demande d'information de l'expert judiciaire concernant la fragilisation due à l'agrandissement de la porte et la tranchée de la dalle » ce qui impliquait que la question émanait de l'expert ; que dès lors, en énonçant néanmoins qu'il n'était pas établi que les questions formulées dans la résolution n° 17 aient été dénaturées dans leur transcription, la cour d'appel, qui a méconnu les termes clairs et précis du courrier du 16 août 2010 et de la convocation à l'assemblée générale du 23 mai 2011, a violé le principe sus rappelé et l'article 1134 du code civil ;

5./ ALORS QUE M. X... et la SCI REJOS faisaient valoir, dans leurs conclusions d'appel, que l'absence de tout débat et de vote indépendant sur chacune des 38 questions posées dans les projets de résolutions n° 17, 18 et 19, contrairement à ce que laissait croire le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 mai 2011, résultait du fait que chacun de ces points avait obtenu exactement le même résultat défavorable, y compris ceux qui n'appelaient pourtant pas de vote, tels que ceux consistant en des demandes d'information au syndic ou en une simple demande de respect du règlement de copropriété et ceux qui, ayant été également soulevés par d'autres copropriétaires, avaient fait l'objet d'un vote favorable; que dès lors, en se bornant à énoncer, pour considérer que ces trois résolutions avaient été régulièrement rejetées, que le fait que les résultats de votes aient été identiques pour toutes les questions posées n'emportait aucune nullité, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cette circonstance, au regard de la diversité des points composant les résolutions, n'était pas de nature à exclure l'absence de débats et de vote distinct pour chacune des questions posées, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

La SCI REJOS et M. X... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leurs demandes de dommages et intérêts dirigées contre la société CAP IMMO SUD ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE Jean X... et la SCI REJOS qui entendent obtenir la condamnation solidaire du syndicat des copropriétaires et du syndic à des dommages et intérêts doivent établir les fautes commises par eux, le préjudice qu'ils subissent et le lien causal entre les deux ; que Jean X... et la SCI REJOS évoquent des fautes commises par le syndicat des copropriétaires le syndic pour violation des articles 26 et 11 du 17 mars 1967, non-respect du règlement de copropriété, défaut de contrôle du syndic par le conseil syndical, défaut de conseil du syndicat des copropriétaires par le syndic ; que Jean X... et la SCI REJOS décrivent leur préjudice par le temps passé à rédiger des questions pour l'assemblée générale puis à la contester avec les frais qui en découlent et la dégradation d'ambiance en résultant au sens de la copropriété ; que dans la mesure où leur action tendant à l'annulation de certaines résolutions de l'assemblée générale a échoué, ils ne peuvent être indemnisés du préjudice qu'ils invoquent ; qu'en ce qui concerne le défaut d'annexion du rapport du conseil syndical à la convocation à l'assemblée générale, le premier jugé a répondu par des motifs pertinents, et en toute hypothèse, cette carence n'était pas susceptible d'entraîner l'annulation des résolutions discutées alors qu'il n'est pas justifié du préjudice en découlant pour Jean X... et la SCI REJOS ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article 1382 du Code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'il est reproché à la SARL CAP IMMO SUD, d'une part, d'avoir dénaturé les termes des questions complémentaires présentées par Monsieur Jean X... et la SCI REJOS et, d'autre part, de ne pas avoir fait rapport de l'exécution de la mission du conseil syndical ; que sur le premier point, Monsieur X... et la SCI REJOS n'ont pas rapporté la preuve de ce que le syndic a dénaturé les questions complémentaires qui lui avaient soumises en vue de leur inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2011, ces diverses questions ayant été portées à l'ordre du jour figurant à la convocation adressée au copropriétaire avec copie en annexe des courriers adressés par la SCI REJOS et monsieur X... au syndic présentant ses questions et projet de résolution ; que sur le second, l'article 22 du décret du 17 mars 1967 précise que le conseil syndical rend compte chaque année, à l'assemblée, de l'exécution de sa mission ; que l'article 11 de ce décret prévoit que doit être annexé à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires, pour l'information de ces derniers, le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au second alinéa de l'article 22 ; qu'il n'est pas contesté que le syndic n'a pas annexé à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2011, le compte rendu de l'exécution de la mission confiée au conseil syndical ; pour autant, ce compte rendu n'est annexé à la convocation que si lors de l'assemblée générale, le conseil syndical rend compte de sa mission ; que lors de l'assemblée générale du 23 mai 2011, il n'a pas été porté à l'ordre du jour le rapport du conseil syndical sur l'exécution de sa mission, étant précisé que ce rapport est annuel ; que dans ces conditions, il ne peut être reproché au syndic de ne pas avoir joint à la convocation

le compte rendu précité ; qu'au demeurant, les demandeurs ne rapportent nullement la preuve du préjudice que leur aurait causé cet éventuel manquement ;

1./ ALORS QU'en application des articles 624 et 625 du code de procédure civile, la cassation qui interviendra sur le fondement du troisième moyen de cassation entraînera la cassation par voie de conséquence du chef de dispositif de l'arrêt qui a débouté M. X... et la SCI REJOS de leurs demandes de paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice causé par le rejet irrégulier des résolutions n° 17, 18 et 19 au motif que, dans la mesure où leur action tendant à l'annulation de certaines résolutions de l'assemblée générale avait échoué, il ne pouvait être indemnisé du préjudice qu'ils invoquaient ;

2./ ALORS, en tout état de cause, QUE le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission qu'à cette fin ; que le compte-rendu de l'exécution de sa mission doit être notifié à chaque copropriétaire, au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle; que dès lors, en retenant, pour considérer que le défaut d'annexion à la convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle des copropriétaires du 23 mai 2011, du compte rendu de l'exécution de la mission confiée au conseil syndical, ne pouvait être reproché au syndic, au prétexte que ce rapport ne devait être annexé que si, lors de l'assemblée générale, le conseil syndical rend compte de sa mission et qu'en l'occurrence le rapport du conseil syndical sur l'exécution de sa mission n'avait pas été porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 23 mai 2011, circonstance pourtant inopérante dans la mesure où l'assemblée générale du 23 mai 2011 était une assemblée ordinaire annuelle appelée à statuer sur l'approbation des comptes pour 2010 et sur la gestion de la copropriété, ce qui impliquait que le conseil syndical rende compte de sa mission, la cour d'appel a violé, ensemble, les articles 22 et 11 du décret du 17 mars 1967 ;

3./ ALORS, enfin, QUE M. X... et la SCI REJOS faisaient valoir, dans leurs conclusions d'appel, que les manquements du syndicat des obligations d'information, notamment en omettant d'annexer le compte rendu de mission du conseil syndical à la convocation leur avait causé un préjudice tant moral que financier en leur faisant perdre du temps, en les empêchant d'exposer correctement leurs points de vue à l'assemblée générale et les obligeant à exposer des frais d'avocats pour assurer le respect de leurs droits ; que dès lors, en se bornant à énoncer que M. X... et la SCI REJOS ne justifiaient pas d'un préjudice, sans répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.