

9 juin 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-19.470

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2016:C300703

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 juin 2016

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 703 F-D

Pourvoi n° Y 15-19.470

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. R... M...,

2°/ Mme T... M...,

domiciliés [...],

contre l'arrêt rendu le 24 mars 2015 par la cour d'appel de Caen (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la Villa Mount Vernon, dont le siège est [...], représenté par son syndic la société par actions simplifiée Foncia Bastard, dont le siège est [...],

2°/ à la société Foncia Bastard, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 mai 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, Mme Fossaert, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de M. et Mme M..., de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la société Foncia Bastard, de la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat du syndicat des copropriétaires de la Villa Mount Vernon, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 24 mars 2015), que M. et Mme M..., propriétaires d'un appartement dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la Villa Mount Vernon (le syndicat) et la société Foncia Bastard, syndic, en annulation des résolutions de l'assemblée générale tenue le 4 octobre 2008, relatives à l'approbation des comptes et au quitus donné au syndic, et en condamnation du syndic à leur payer diverses sommes du fait de ses fautes de gestion ;

Moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme M... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation des résolutions de l'assemblée générale ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu qu'il n'était nullement établi que des documents, dont la communication était légalement ou réglementairement imposée, avaient été omis ou que certaines mentions y incluses avaient été délibérément erronées et que les devis présentés aux assemblées générales de 2006 et 2007 avaient fait l'objet d'une régularisation lors de l'assemblée générale de mai 2008, dont aucune décision n'avait été contestée dans le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à la possibilité d'un lien entre les travaux sur parties privatives et ceux réalisés sur les parties communes et à leur portée financière limitée, a pu en déduire que l'abus de majorité n'était pas établi ;

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

Moyens

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa troisième branche :

Motivation

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages et intérêts formée par M. et Mme M..., l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que ceux-ci n'apportent aucun élément permettant de considérer qu'ils auraient subi un préjudice personnel ;

Qu'en statuant ainsi, tout en reconnaissant que l'appel de fonds injustifié de la part d'un syndic auprès d'un copropriétaire entraîne nécessairement un préjudice personnel à celui-ci, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa quatrième branche :

Motivation

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ;

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages et intérêts formée par M. et Mme M..., l'arrêt retient que le préjudice de jouissance et moral lié à la tardiveté des travaux de reprise de la toiture n'est nullement établi, pas plus que le coût des travaux de peinture non couverts par une assurance, que rien ne permet de le relier à la tardiveté des travaux de reprise, qui provient pour partie de l'expertise mise en oeuvre, à l'initiative de M. et Mme M... ;

Qu'en statuant ainsi, sans examiner le rapport d'expertise du 12 juillet 2006 et les lettres de la compagnie d'assurance de M. et Mme M... refusant de prendre en charge les travaux liés à la fuite de la toiture, s'agissant d'un sinistre non accidentel, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa cinquième branche :

Motivation

Vu l'article 37 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que, lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ;

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages et intérêts formée par M. et Mme M..., l'arrêt retient que Mme M... avait donné formellement son accord pour la démolition immédiate de la cheminée et qu'une assemblée générale extraordinaire a été convoquée en avril 2009 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic avait avisé les copropriétaires de la nécessité d'effectuer des travaux sur la cheminée dès le 5 août 2008, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa septième branche :

Motivation

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages et intérêts formée par M. et Mme M..., l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que M. et Mme M... n'établissent pas avoir subi un préjudice du fait de l'absence d'inscription à l'ordre du jour de certaines questions qu'ils souhaitaient poser et que le refus du syndic de porter la question de son remplacement à l'ordre du jour de l'assemblée générale d'octobre 2008 n'est nullement fautif ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme M... soutenant que le syndic avait engagé sa responsabilité en n'inscrivant pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 4 octobre 2008 la question du remboursement de la consommation d'eau de M. et Mme O..., dont le compteur d'eau n'avait pas été installé, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Moyens

Et sur le troisième moyen :

Motivation

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour condamner M. et Mme M... à payer des dommages et intérêts et une indemnité pour frais irrépétibles, l'arrêt retient que la copropriété subit depuis plusieurs années une procédure à laquelle elle ne s'est jamais associée, que l'erreur commise avait été rectifiée dès le mois de mai 2008 à la satisfaction de quatre de ses membres et que la durée des travaux de reprise incombait essentiellement à M. et Mme M..., initiateurs de la procédure de référé-expertise ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser la faute de M. et Mme M... de nature à faire dégénérer en abus le droit d'ester en justice, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande de M. et Mme M... d'annulation des résolutions n° 1, 2 et 15 de l'assemblée générale du 4 octobre 2008, l'arrêt rendu le 24 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, sur le surplus, 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 Rouen ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Villa Mount Vernon et la société Foncia Bastard aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la Villa Mount Vernon

et de la société Foncia Bastard et les condamne à payer à M. et Mme M... la somme globale de 3 000 euros ;

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 neuf juin deux mille seize.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour M. et Mme M....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes formulées par monsieur et madame M... d'annulation des résolutions n° 1 et n° 2 prises lors de l'assemblée générale de la copropriété de la Villa Mount Vernon à Villers sur mer le 4 octobre 2008 et d'avoir condamné les époux M... à verser au syndicat de copropriété 2500 € à titre de dommages et intérêts et 3 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

AUX MOTIFS QUE, il est constant qu'à la suite de la découverte de mères dans cet immeuble de cinq copropriétaires, d'importants travaux de rénovation ont été votés en 2006 et 2007 pour les parties communes, mais au vu de devis concernant tant ces parties communes que les parties privatives, et que des appels de fonds ont été émis ; qu'il est également constant que le syndic a reconnu cette erreur et l'assemblée générale du 16 mai 2008 a voté en conséquence la rectification et le remboursement des appels indus, les époux M... ayant en ce qui les concerne récupéré la somme de 31 124,26 euros en juillet 2008 ; que l'expert désigné en référé sur demande des époux M... (ordonnances des 24 janvier et 22 mai 2008) a déposé son rapport en janvier 2011 sans avoir obtenu communication des pièces comptables utiles à la reddition des comptes entre les parties (points 4 ou 7 de sa mission) ; Sur la nullité des trois votes, qu'il ne peut être retenu que le retard mis à la reprise des désordres et à la réfection de l'immeuble résulte de la seule carence du syndic, deux expertises ayant été rendues nécessaires (2004 et 2008) pour apprécier l'ampleur de ces désordres et les moyens d'y remédier et les opérations n'ayant été closes qu'en 2011 ; que pour fonder globalement leur demande d'annulation de trois des résolutions votées, les époux M... se prévalent de l'abus de majorité dont se serait rendue coupable l'assemblée générale ; que l'erreur, ou la faute, commise par le syndic - et consistant à avoir fait des appels de fonds en 2006 et 2007 sur la base du montant global des devis des entreprises sans distinguer parties communes et privatives - a été réparée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2008 ; que les époux M... soutiennent cependant que le remboursement intervenu, et qu'ils ne contestent pas, porte sur les travaux non effectués alors que le syndic n'aurait jamais régularisé les appels de fonds correspondant à des travaux réalisés dans des parties privatives sans l'accord de la copropriété et payés par le syndicat de copropriété ; que ce qu'ils considèrent comme irrégulier vise en fait d'une part l'étalement d'une mezzanine par bastaing avec empochement dans le mur et linoir (186 €), la fourniture et livraison de bloc-portes, la pose de serrures et béquilles, la mise en jeu d'une porte (276 € et 108 €) facturés par l'entreprise Beltier le 20 mars 2008, d'autre part, la réfection d'un balcon au rez-de-chaussée (que le règlement de copropriété inclus dans les parties privatives mais qui par sa structure relève des parties communes) et la pose d'une cloison (595 € et 54,14 €) facturées en février 2008 ; qu'ils contestent également la pose de plinthes et de carrelages pour quelques 700 € et d'autres travaux réalisés par l'entreprise A... pour 270 €, lesquels ont été respectivement facturés le 30 mai 2008 et le 17 juillet 2009 ; que ceci étant, en l'état des éléments fournis, rien ne permet d'exclure que ces travaux spécifiques (d'une portée financière très limitée eu égard au coût de la remise en état globale de l'ensemble immobilier), ne soient pas la conséquence directe et indissociable des travaux rendus nécessaires sur les parties communes, au même titre que le traitement du linteau dans l'appartement M... ; que ceci étant, l'abus de majorité suppose que des intérêts particuliers aient déterminé le sens des votes au détriment de l'intérêt général ; que pour en apporter la preuve, les appelants contestent d'abord la véracité des documents annexés à la convocation de l'assemblée générale d'octobre, ce qui aurait

faussé le vote des copropriétaires ; qu'ainsi que retenu par le tribunal, il n'est nullement établi que des documents dont la communication était légalement ou réglementairement imposée auraient été omis ou que certaines mentions y incluses aient été délibérément erronées ; que par ailleurs, les devis présentés aux assemblées générales de 2006 et 2007 ont fait l'objet d'une régularisation lors d'une assemblée générale de mai 2008, dont aucune décision n'a été contestée dans le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'à la suite d'une panne d'électricité le syndic avait accepté d'acquitter en 2006 la facture d'hôtel d'un des copropriétaires, soit la somme de 83,64 €, et l'avait incluse dans les dépenses générales ; que cette dépense a été contestée et le syndic s'était engagé à régulariser la situation en la répercutant dans le compte du copropriétaire concerné ; que ce n'était pas encore fait en juin 2008, mais la situation a été régularisée en janvier 2009 ; que le compte de dépenses présenté lors de l'assemblée générale d'octobre 2008 n'était donc pas erroné en ce qu'il incluait encore au titre des dépenses cette somme de 83,64 euros ; qu'en août 2007, l'assemblée générale vote la réfection de la toiture mais le syndic n'ayant annexé à sa convocation qu'un seul devis de 50 000 euros, l'assemblée générale sollicite une mise en concurrence et un autre devis réduisant la facture de près de moitié est accepté à l'unanimité par l'assemblée générale d'octobre ; que le 5 août 2008, le syndic avise les copropriétaires de la nécessité de démolir une cheminée menaçant ruine, fait établir un devis validé en septembre 2008 et convoque une assemblée générale extraordinaire en avril 2009 ; que Mme M... donne par écrit du 6 août son accord pour démolition en précisant qu'il convenait de garder la possibilité de la reconstruire ; qu'aucune faute de gestion ne saurait être reprochée au syndic au motif que cette question n'aurait pas été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale d'octobre 2008, compte tenu de la date du sinistre et de l'accord donné pour la démolition eu égard à la dangerosité de cette cheminée ; que l'absence de remise à l'expert des pièces comptables relatives aux travaux ne vise nullement la gestion de l'immeuble ; que la résolution n° 15 relative à la réfection de l'accès à la cave a été acceptée malgré l'absence de devis joint à la convocation mais le procès-verbal relève que sa réalisation est subordonnée à la présentation de devis, dans la limite d'un budget de 3 000 euros et les appels de fonds ne devant pas être faits avant le 1er janvier 2009, le choix de l'entreprise étant laissé à l'initiative du conseil syndical dont fait partie Mme M... ; que la résolution n'était dès lors qu'une décision de principe laquelle n'engageait le syndicat des copropriétaires qu'après l'acceptation préalable du conseil syndical ; que par suite, c'est à bon droit que le tribunal a considéré que l'assemblée générale d'octobre avait pu, au vu de la régularisation faite en mai 2008 et des pièces jointes à convocation, d'une part approuver les comptes, d'autre part, donner quitus au syndic au titre de sa gestion en l'absence de preuve rapportée que ces votes positifs aient porté effectivement atteinte aux droits collectifs des copropriétaires, de dernière part considéré comme valable le vote de la résolution n° 15 ; que le jugement sera confirmé ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE l'abus de majorité, invoqué par les demandeurs au soutien de leur demande d'annulation des résolutions, suppose que des intérêts particuliers aient déterminé le sens des votes au détriment de l'intérêt général ; qu'ainsi, le vote de l'approbation des comptes ou d'un quitus donné au syndic ne saurait être annulé du simple fait que seraient constatées des erreurs de gestion de la part de celui-ci ; que les pièces produites aux débats montrent que les époux M... étaient opposants aux résolutions n° 1, n° 2 et n° 15, et que leur action a été intentée avant l'expiration du délai prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il est établi par les pièces versées aux débats, et admis au moins partiellement par la société Foncia Bastard, que des appels de fonds ont été effectués de manière erronée pour des travaux de nature privative qui étaient inclus dans les devis relatifs aux travaux de réfection votés par l'assemblée générale en 2006, et ceci alors que celle-ci avait expressément émis une réserve sur son approbation en ce qui concernait les travaux portant sur lesdites parties privatives ; que la société Foncia Bastard fait valoir que ces appels de fonds injustifiés auraient fait l'objet d'une régularisation à l'occasion de l'assemblée générale du 16 mai 2008 au cours de laquelle a été voté le remboursement d'une somme de 100 000 euros aux copropriétaires, dont 31 124,26 euros aux époux M... ; que cette imputation à la copropriété de travaux portant sur des parties privatives, malgré les réserves expresses qui avaient été formulées par l'assemblée générale, constituait bien une faute de gestion de la part du syndic, faute qui n'a pas été effacée par la « régularisation » survenue après intervention d'un expert judiciaire ; que cependant, l'existence de cette régularisation, votée le 16 mai 2008 sur la base d'une répartition soumise à l'appréciation des copropriétaires, et ayant notamment donné lieu au remboursement d'une somme de 31 124,26 euros aux époux M..., a pu conduire l'assemblée générale du 4 octobre 2008 à approuver les comptes et donner quitus au syndic sans qu'un abus de majorité fût commis ; que la question du caractère commun ou privatif d'un balcon dont la réfection a été mise à la charge de la copropriété n'a pas d'incidence sur la validité des résolutions critiquées par les demandeurs ; que les époux M... font valoir que l'état des travaux présenté en annexe 5 de la convocation à l'assemblée générale du 4 octobre 2008 présente des anomalies, en ce que le montant de travaux indiqués comme ayant été votés ne correspondraient pas aux montants effectivement votés lors de l'assemblée générale ; que le syndic fait valoir que les annexes à la convocation

pour l'assemblée générale du 4 octobre 2008, font apparaître les appels de fonds conformément à la réalité du déroulement des travaux, l'assemblée générale du 25 novembre 2006 prévoyant l'éventualité d'une révision de ces devis ; que s'il est vrai que les termes de cette annexe 5 peuvent laisser penser de manière erronée que les montants indiqués sont ceux qui avaient été initialement votés, les montants indiqués correspondent bien aux travaux finalement mis à la charge de la copropriété conformément aux réserves émises par celle-ci, et les nouveaux montants sont inférieurs à ceux qui avaient été initialement votés ; que ce problème de rédaction n'a en réalité aucune incidence sur l'appréciation des comptes présentés par le syndic et ne peut en aucun cas justifier une critique sérieuse ; que rien ne permet de considérer que des documents dont la communication aux copropriétaires était légalement ou réglementairement imposée auraient été omis, ni que certaines mentions relatives au montant de travaux votés auraient été remplies après ladite assemblée ; que M. et Mme M... reprochent au syndic d'avoir manqué de diligence pour mettre à exécution la résolution n° 12 votée le 11 août 2007, portant sur la réfection de la toiture ; que le syndic fait valoir que cette résolution aurait été annulée lors de l'assemblée générale du 4 octobre 2008 (résolution n° 5) au cours de laquelle a été accepté un nouveau devis pour ces travaux, largement moindre que celui initialement voté en août 2007 ; que constitue bien une faute de gestion de la part du syndic le délai très important qui s'est écoulé pour que soit choisie l'entreprise pour ces travaux de réfection de la toiture, travaux dont tous s'accordaient à souligner l'urgence ; que cependant rien ne permet de considérer que le vote des résolutions n° 1 et 2 malgré cette difficulté ait été motivé par la volonté de favoriser des intérêts particuliers plutôt que l'intérêt général de la copropriété ; que les époux M... reprochent l'absence de mise en concurrence pour les résolutions n° 10, n° 13, n° 14 et n° 15 (réfection de l'accès à la cave), tout en ne sollicitant une annulation que pour la dernière d'entre elles ; que cependant, la résolution critiquée mentionne expressément que si le principe de la réfection est admis, le vote du montant des travaux sera reporté à une étude par le conseil syndical au vu des devis qui seront proposés ; que dès lors, la critique formulée par les époux M... apparaît sur ce point particulièrement fallacieuse ; qu'il n'est pas établi que la démolition d'une cheminée menaçant ruine, avant proposition de ratification à l'assemblée générale, ait constitué une irrégularité ou une faute de gestion de la part du syndic ; que la décision de l'assemblée générale, prise en avril 2009, de report de cette ratification n'effaçait pas l'urgence de l'intervention destinée à préserver les immeubles voisins ; qu'enfin, les dépenses liées à une prestation de nettoyage et à remplacement d'une serrure étaient d'un montant inférieur à celui prévu par le règlement de copropriété pour l'exigence d'une mise en concurrence, et font en outre partie des dépenses courantes d'administration de la copropriété dont le syndic peut prendre l'initiative sans autorisation spécifique de l'assemblée générale ; que les demandes d'annulation des résolutions n° 1, n° 2 et n° 15 prises lors de l'assemblée générale du 4 octobre 2008 seront donc rejetées ;

1/ ALORS QUE, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à approuver les comptes et à donner quitus au syndic de sa gestion, l'information donnée aux copropriétaires doit leur permettre de délibérer en toute connaissance de cause sur ces deux questions ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que l'expert désigné en référé à la demande des époux M... pour « donner son avis sur les comptes entre les parties » et notamment sur le compte de travaux, avait déposé son rapport en janvier 2011 sans qu'il ait pu obtenir du syndic qu'il lui transmette le décompte des travaux litigieux, de sorte qu'il n'avait pu arrêter les comptes entre les parties, la cour a néanmoins décidé que l'assemblée générale du 4 octobre 2008 avait pu valablement approuver les comptes de la copropriété et donner quitus au syndic au titre de sa gestion, dès lors qu'il n'était pas prouvé que ces votes positifs aient porté atteinte aux droits collectifs des copropriétaires ; qu'en statuant ainsi, quand en l'état de la carence du syndic à communiquer à l'expert le décompte des travaux - seul de nature à déterminer si les appels de fonds correspondant aux travaux réalisés dans des parties privatives sans l'accord de la copropriété et payés par le syndicat de copropriété, avaient fait l'objet d'une régularisation lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2008 - la cour n'a pu s'assurer que les copropriétaires avaient délibéré en toute connaissance de cause sur l'approbation des comptes et sur le quitus à donner au syndic et qu'il n'avait pas été porté atteinte aux droits collectifs des copropriétaires, en violation de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 ;

2/ ALORS QUE, le juge ne peut se prononcer par des motifs dubitatifs ; qu'en l'espèce, après avoir rappelé les prétentions des époux M... ayant fait valoir que le remboursement de la somme de 31 124,26 € portait sur des travaux non effectués, alors que les appels de fonds correspondant à des travaux réalisés dans les parties privatives sans l'accord de la copropriété et payés par le syndicat de copropriété n'avaient fait l'objet d'aucune régularisation, la cour a énoncé que « rien ne permet d'exclure que ces travaux spécifiques (d'une portée financière très limitée eu égard au coût de la remise en état globale de l'ensemble immobilier), ne soient pas la conséquence directe et indissociable des travaux rendus nécessaires sur les parties communes, au même titre que le traitement du linteau dans l'appartement M... » (arrêt p. 4, § 8) ; qu'en statuant de la sorte, au motif dubitatif que « rien ne permet d'exclure » que les travaux sur les parties privatives

ne soient pas indissociables de ceux réalisés sur les parties communes, la cour d'appel a privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

3/ ALORS QUE, les comptes soumis à l'approbation des copropriétaires doivent être exacts ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 1 portant approbation des comptes de la copropriété, la cour a énoncé que la portée financière des travaux en litige était très limitée eu égard au coût de la remise en état globale de l'ensemble immobilier ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à justifier la validité de la résolution portant approbation des comptes, la cour d'appel a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de dommages et intérêts formulée par monsieur et madame M... ;

AUX MOTIFS QUE, sur la responsabilité du syndic, le quitus et l'approbation des comptes n'affectent en rien les situations individuelles et chaque copropriétaire conserve la possibilité d'engager la responsabilité délictuelle du syndic qui leur a causé un préjudice personnel ; que dans le cadre de cette demande particulière, les époux M... reprennent pour partie mais sous une autre forme leurs critiques telles que formulées ci-dessus sans pour autant caractériser en quoi elles leur causeraient un préjudice personnel puisqu'il a été jugé notamment que les travaux exécutés dans les parties privatives pouvaient être la conséquence directe et indissociable de ceux exécutés dans les parties communes ; que leur demande tendant au paiement de la somme de 2 539,87 euros, laquelle représenterait selon eux ce que l'expert aurait pu, en présence des comptes de travaux, leur reconnaître au titre des travaux réalisés dans les parties privatives doit être rejetée, le montant n'étant que spéculatif ; que les époux M... se sont acquittés de l'appel de fonds au titre des travaux litigieux en plusieurs fois puisqu'à leur courrier de février 2008 a été joint le règlement de 15 025,75 euros ; que l'intégralité des fonds (31 124,26 €) leur a été restituée le 10 juillet 2008, soit dans les deux mois de l'assemblée générale ayant rectifié les comptes ; que le préjudice de jouissance et moral lié à la tardiveté des travaux de reprise de la toiture, n'est nullement établi, pas plus que le coût de travaux de peinture non couverts par une assurance et dont rien ne permet de le relier à la tardiveté des travaux de reprise, dont il a été rappelé ci-dessus qu'elle a découlé pour partie de l'expertise mise en oeuvre à l'initiative des appelants ; que la demande tendant à indemniser un préjudice découlant de l'absence de convocation d'une assemblée générale après la découverte de la dangerosité de la cheminée est spécieuse, puisque Mme M... avait donné formellement son accord pour sa démolition immédiate et une assemblée générale extraordinaire ayant été convoquée en avril 2009 ; que celle visant l'impossibilité d'accéder au compteur d'eau avec privation d'eau ne ressort d'aucun élément, sachant que les époux M... demeurent habituellement dans la région parisienne ; que les époux M... enfin n'ont jamais contesté l'assemblée générale ayant désigné la société Foncia Bastard comme syndic de la copropriété jusqu'à la fin de l'année 2009 ; que le refus du syndic de porter la question de son remplacement à l'ordre du jour de l'assemblée générale d'octobre 2008 n'est donc nullement fautif ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, si certaines fautes de gestion ont pu être retenues à l'égard de la société Foncia Bastard, les époux M... n'apportent aucun élément permettant de considérer qu'ils auraient effectivement subi un préjudice personnel ; que l'absence de communication des documents concernant les comptes entre les parties, au cours de l'expertise effectuée par M. I..., ferait obstacle à ce que le syndic contredise ensuite une argumentation développée par les époux M... concernant les sommes qui leur seraient dues au titre de remboursement des appels de fonds injustifiés ; mais que les demandeurs, tout en émettant des doutes sur l'évaluation de la somme qui leur a été versée à ce titre à la suite de l'assemblée générale du 16 mai 2008, n'indiquent pas, même de manière approximative, quel serait le montant des appels de fonds qu'ils auraient versés indûment et qui ne leur aurait pas été remboursé, alors que la résolution prise lors de l'assemblée générale du 16 mai 2008 sur ce point se fondait sur une proposition de répartition des sommes entre les copropriétaires concernés ; que par ailleurs, si on doit regretter le long délai qui s'est écoulé entre le vote des travaux de réfection de la toiture (août 2007) et la recherche d'un second devis à la demande de l'assemblée générale, les époux M... ne fournissent aucun élément permettant de considérer qu'ils auraient subi un préjudice personnel du fait de cette défaillance du syndic ; qu'enfin, les époux M... n'établissent pas avoir subi un préjudice du fait de l'absence d'inscription à l'ordre du jour de certaines questions qu'ils souhaitent poser, alors que, tout en contestant l'interprétation faite par le syndicat des copropriétaires des décisions de l'assemblée générale concernant la durée du mandat confié à la société Foncia Bastard, ils n'ont pas remis en cause la validité du mandat à la suite de l'assemblée générale litigieuse ; que la

demande de dommages et intérêts formulée par les époux M... sera donc rejetée ;

1/ ALORS QUE, le juge ne peut se prononcer par des motifs dubitatifs ; qu'en l'espèce, pour décider que le syndic n'avait pas causé de préjudice aux époux M... en appelant des fonds correspondant à des travaux réalisés dans les parties privatives, la cour a énoncé que « les travaux exécutés dans les parties privatives pouvaient être la conséquence directe et indissociable de ceux exécutés dans les parties communes » (arrêt p. 6, § 4) ; qu'en statuant de la sorte, au motif dubitatif que les travaux en litige « pouvaient être » indissociables de ceux exécutés dans les parties communes, la cour d'appel a privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE, les conséquences du défaut de communication de pièces à l'expert sont imputables à celui qui fait obstruction à l'accomplissement par l'expert de sa mission ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que l'expert désigné sur demande des époux M... avait déposé son rapport sans avoir obtenu communication des pièces comptables utiles à la reddition des comptes entre les parties, la cour a rejeté la demande des exposants tendant au paiement de la somme de 2 539,87 € représentant ce que l'expert aurait pu leur reconnaître au titre des travaux réalisés dans les parties privatives, si les comptes de travaux lui avaient été remis par le syndic, au motif que le montant réclamé était spéculatif ; qu'en statuant de la sorte, alors qu'il résultait de ses propres constatations, que le caractère approximatif du montant réclamé par les époux M... était la conséquence de la faute du syndic, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

3/ ALORS QUE, les juges du fond ne peuvent refuser d'évaluer le montant d'un dommage dont ils constatent l'existence en son principe, en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui leur sont fournies par les parties ; qu'en l'espèce, après avoir énoncé que « l'appel de fonds injustifié de la part d'un syndic auprès d'un copropriétaire entraîne nécessairement un préjudice personnel à celui-ci » (jugement p. 3), la cour a, encore par motifs adoptés, rejeté leur demande de dommages et intérêts au motif que les époux M... « n'apportent aucun élément permettant de considérer qu'ils auraient effectivement subi un préjudice personnel » (jugement p. 5) ; qu'en statuant de la sorte, alors qu'elle ne pouvait refuser d'évaluer le montant du préjudice résultant de l'appel de fonds erroné, dont elle a constaté l'existence en son principe, en se fondant sur une prétendue insuffisance de preuves, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

4/ ALORS QUE, les juges sont tenus d'examiner tous les éléments de preuve soumis à leur appréciation par les parties ; qu'en l'espèce, après avoir déploré le long délai s'étant écoulé entre le vote des travaux de réfection de la toiture lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 août 2007, et la recherche d'un nouveau devis accepté lors de l'assemblée générale du 4 octobre 2008, soit quatorze mois plus tard, la cour a considéré que les époux M... n'établissaient pas qu'ils avaient subi un préjudice personnel du fait de la défaillance du syndic ; qu'en statuant de la sorte, sans examiner le rapport d'expertise du 12 juillet 2006 (C.... 8) préconisant la « suppression des infiltrations en toiture, en partie courante et au droit des cheminées », ainsi que les lettres de l'assureur des époux M... du 12 novembre 2008 (C.... 9) refusant de garantir le dégât des eaux du 4 août 2008 au motif qu'il n'était pas accidentel, et du 16 janvier 2013 (C.... 10) dressant la liste des dégâts des eaux déclarés par les époux M... entre 2006 et 2009, dont il résultait qu'ils avaient subi un préjudice personnel du fait de la défaillance du syndic, la cour a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

5/ ALORS QUE, lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ; qu'en l'espèce, pour décider qu'aucune faute de gestion ne pouvait être reprochée au syndic, la cour a constaté que le 5 août 2008, le syndic avait avisé les copropriétaires de la nécessité de démolir une cheminée menaçant ruine, qu'il avait fait établir un devis validé en septembre 2008 et convoqué une assemblée générale extraordinaire en avril 2009 ; qu'en refusant de retenir une faute à l'encontre du syndic, alors qu'il résultait de ses propres constatations qu'il n'avait pas convoqué immédiatement une assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 37 du décret du 17 mars 1967 ;

6/ ALORS QUE, le juge ne peut dénaturer les documents de la cause ; qu'en énonçant que Mme M... avait donné formellement son accord le 6 août 2008 pour la démolition immédiate de la cheminée menaçant ruine, alors que, répondant au courrier du syndic du 5 août 2008 (C.... 11), proposant deux solutions, soit la réfection de la cheminée à l'identique, celle-ci devant alors être mise en sécurité avant travaux, soit la démolition pure et simple de la cheminée,

Mme M... avait opté pour la première solution par lettre du 6 août 2008, consistant à « supprimer sa dangerosité immédiate » et à « garder la possibilité de la reconstruire », la cour d'appel a dénaturé la lettre du 6 août 2008 (C.... 12), en violation de l'article 1134 du code civil ;

7/ ALORS QUE, le syndic qui omet d'inscrire, à la demande des copropriétaires, des questions à l'ordre du jour d'une assemblée générale engage sa responsabilité ; qu'en ne répondant pas aux écritures des époux M... (C.... 7, p. 35 et 36) faisant valoir que le syndic avait engagé sa responsabilité en n'inscrivant pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 4 octobre 2008 la question du remboursement de la consommation d'eau de M. et Mme O... dont le compteur d'eau n'avait pas été installé pendant la période du 18 avril au 31 juillet 2008, la cour d'appel a privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION, en toute hypothèse

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. et Mme M... à verser au syndicat de copropriété la somme de 2 500 euros à titre de dommages et intérêts et à 3 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE la copropriété subit depuis plusieurs années une procédure à laquelle elle ne s'est jamais associée, de près ou de loin, considérant que si erreur il y avait pu avoir, elle avait été rectifiée dès le mois de mai 2008 à la satisfaction de quatre de ses membres et que la durée des travaux de reprise incombait essentiellement aux époux M..., initiateurs de la procédure de référé-expertise ; qu'elle subit un incontestable préjudice lequel sera réparé par l'allocation d'une somme de 2 500 € à titre de dommages et intérêts ;

1/ ALORS QUE l'exercice d'une action en justice constitue un droit fondamental et ne dégénère en abus que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol ; qu'en condamnant les époux M... à verser des dommages et intérêts au syndicat des copropriétaires, aux motifs qu'ils avaient initié la procédure de référé-expertise, de sorte que la durée des travaux de reprise leur incombait essentiellement, sans caractériser la faute qu'auraient commise les époux [...] dans l'exercice de leur droit d'agir en justice, la cour d'appel a violé ensemble les articles 32-1 du code de procédure civile et 1382 du code civil ;

2/ ALORS QUE la cassation du chef de l'arrêt portant condamnation à payer des dommages et intérêts pour procédure abusive emportera l'annulation de celui portant condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en application de l'article 624 du même code.

Textes appliqués

Article 455 du code de procédure civile.

Article 1382 du code civil.

Article 37 du décret du 17 mars 1967.