

6 novembre 2019
Cour d'appel de Paris
RG n° 16/13294

Pôle 4 - Chambre 2

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 06 NOVEMBRE 2019

(n° , 2 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/13294 - N° Portalis 35L7-V-B7A-BZB6C

Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Avril 2016 - Tribunal de Grande Instance d'EVRY - RG n° 14/00523

APPELANT

Monsieur [S] [U]

né le [Date naissance 1] 1985 à [Localité 6] ([Localité 6])

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représenté par Me Gotnadjı KOSSE DJOHONGONA, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau d'ESSONNE

INTIMÉS

SA SEGINE

N° SIRET : 642 032 130 00105

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentée par Me Jean-sébastien TESLER de la SELARL AD LITEM JURIS, avocat au barreau d'ESSONNE

Syndicat des copropriétaires LA [Adresse 5]

[Adresse 5]

[Adresse 5]

[Localité 4]

Représenté par Me Jean-sébastien TESLER de la SELARL AD LITEM JURIS, avocat au barreau d'ESSONNE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 03 Septembre 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Mme Nathalie BRET-PREVOT, Conseillère, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET-PREVOT, Conseillère

Greffier, lors des débats : M. Amédée TOUKO-TOMTA

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Jean-Loup CARRIERE , Président de chambre , et par Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

FAITS & PROCÉDURE

M. [S] [U] est propriétaire d'un appartement dans l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 4] qui fait partie de la copropriété La [Adresse 5].

C'est dans ces conditions que selon exploit d'huissier en date du 4 novembre 2013, il a fait assigner le syndicat des copropriétaires et la société Segine aux fins de voir prononcer la nullité de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 et de toutes les résolutions adoptées lors de cette assemblée.

Par jugement du 22 avril 2016, le tribunal de grande instance d'Evry a :

- débouté M. [S] [U] de l'ensemble de ses demandes,
- condamné M. [S] [U] à payer au syndicat des copropriétaires La [Adresse 5] la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. [S] [U] à payer à la SA Segine la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. [S] [U] aux dépens,
- rejeté les demandes plus amples ou contraires des parties.

M. [U] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 16 juin 2016.

La procédure devant la cour a été clôturée le 12 juin 2019.

Moyens

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 5 juin 2019 par lesquelles M. [U], appelant, invite la cour à :

- surseoir à statuer dans l'attente de l'arrêt que rendra la cour d'appel de céans, dans la contestation de l'assemblée générale du 6 septembre 2012, inscrite sous le RG N° 18/16018, après renvoi par la Cour de cassation,

- déclarer recevable et bien fondée l'action de l'appelant et y faisant droit,

- constater que les premiers juges ont statué sur la base de prétentions et d'arguments non contenus dans les conclusions de 1ère instance des intimés et infirmer le jugement rendu en toutes ses dispositions pour violation de l'article 16 du code de procédure civile,

statuant à nouveau,

- constater la nullité de plein droit du mandat de syndic Segine obtenu le 6 septembre 2012,

- prononcer la nullité de l'assemblée générale du 3 septembre 2013,

- à défaut annuler toutes les résolutions adoptées lors de cette assemblée générale du 3 septembre 2013,

- constater la nullité de plein droit du mandat de syndic Segine obtenu le 3 septembre 2013,

- subsidiairement, annuler les résolutions 3 à 7, 13, 16 à 20, 42 à 44, 54 à 56, 78 à 80 et 90

à 92 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013,

- condamner la société Segine à payer à l'appelant la somme de 4.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence La [Adresse 5] à lui payer la somme de 4.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la société Segine aux dépens, avec application de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 4 juin 2019 par lesquelles la société Segine et le syndicat des copropriétaires La [Adresse 5], intimés, invitent la cour, au visa des articles 73 et 74 du code de procédure civile, à :

- déclarer irrecevable M. [U] en sa demande de sursis à statuer,

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu,

en conséquence,

- débouter M. [S] [U] de l'ensemble de ses demandes fins et prétentions,

- le condamner aux dépens, ainsi qu'à payer à chacun des intimés la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, avec exécution provisoire ;

Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur la recevabilité de la demande de sursis à statuer

M. [U] sollicite de la cour, dans le dispositif de ses conclusions, de surseoir à statuer dans l'attente de l'arrêt que rendra cette cour, dans l'affaire relative à la contestation de l'assemblée générale du 6 septembre 2012, inscrite sous le RG N° 18/16018, après renvoi par la Cour de cassation;

A l'appui de sa demande de sursis à statuer, il expose que sa demande de nullité des résolutions de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 septembre 2013 est notamment fondée sur le moyen relatif à l'absence de qualité du syndic Segine qui a convoqué cette assemblée générale, et qu'il serait d'une bonne administration de la justice de surseoir à statuer, dans l'attente de la décision qui sera rendue dans l'instance en cours, relative à sa contestation de l'assemblée générale du 6 septembre 2012, qui a élu le cabinet Segine au poste de syndic;

La société Segine et le syndicat des copropriétaires sollicitent de déclarer M. [U] irrecevable en sa demande de sursis à statuer, sur le fondement des articles 73 et 74 du code de procédure civile, au motif que cette demande n'a pas été soulevée simultanément et avant toute défense au fond, puisque l'arrêt de la cour de cassation est intervenu le 22 mars 2018 et que dans la présente affaire, M. [U] a conclu pour la première fois à un sursis à statuer dans ses conclusions du 4 juin 2019 alors qu'il régularisé une déclaration d'appel le 27 juin 2018 et a conclu au fond notamment le 3 août 2018;

Aux termes de l'article 73 du Code de procédure civile, 'Constitue une exception de procédure tout moyen qui tend soit à faire déclarer la procédure irrégulière ou éteinte, soit à en suspendre le cours';

Aux termes de l'article 74 du même code, 'Les exceptions doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées simultanément

et avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir. Il en est ainsi alors même que les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public.

La demande de communication de pièces ne constitue pas une cause d'irrecevabilité des exceptions.

Les dispositions de l'alinéa premier ne font pas non plus obstacle à l'application des articles 103, 111, 112 et 118";

Les exceptions de procédure limitativement énumérées dans le livre I titre V chapitre II du Code de Procédure Civile sont les exceptions d'incompétence, les exceptions de litispendance et de connexité, les exceptions dilatoires et les exceptions de nullité;

Au sens des articles 73, 108, 377 et 378 du Code de Procédure Civile, il existe deux sortes de sursis : d'une part le sursis de droit qui impose une suspension de l'instance en vertu de la loi et s'analyse en une exception dilatoire de "délai d'attente en vertu de la loi" visée par l'article 108 du code de procédure civile, et d'autre part le sursis prononcé dans le seul intérêt d'une bonne administration de la justice qui nécessite une appréciation des faits et parfois du droit et qui est un incident d'instance;

Seul le sursis de droit qui constitue une exception dilatoire s'analyse comme une exception de procédure et est soumis aux dispositions de l'article 74 du code de procédure civile;

Il n'en est pas de même du sursis qui n'est pas de droit car la suspension de l'instance n'est pas automatique et peut être refusée par le juge;

Un tel sursis prononcé dans le seul intérêt d'une bonne administration de la justice ne relève donc pas des exceptions de procédure qui sont limitativement énumérées par l'article 73 du code de procédure civile et peut être invoqué en tout état de la procédure;

Le sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel de Paris relatif à la contestation de l'assemblée générale du 6 septembre 2012 n'est pas de droit mais facultatif;

Il convient donc de déclarer recevable la demande de sursis à statuer formée par M. [U];

Sur la demande de sursis à statuer

Dans leurs conclusions, les intimés confirment que les demandes de M. [U] portant sur la nullité des résolutions de

l'assemblée générale du 6 septembre 2012 sont pendantes devant la présente cour, dans la procédure 18/16018, après renvoi par la cour de cassation;

En l'espèce, l'intérêt d'une bonne administration de la justice ne commande pas de surseoir à statuer car une assemblée générale est valable tant qu'elle n'a pas été annulée ; actuellement l'assemblée de 2012 est toujours valable ;

M. [U] doit être débouté de sa demande de sursis à statuer ;

Sur la demande d'infirmer le jugement pour violation de l'article 16 du code de procédure civile

M. [U] allègue que les premiers juges ont statué sur la base de prétentions et d'arguments non contenus dans les conclusions de première instance des intimés en date du 22 mai 2014, que ces conclusions ne donnent aucune des explications reproduites par le tribunal en pages 4 et 5, quant aux résolutions 3 à 13, 16 à 20, 30 à 32, 42 à 44, 48 à 50, 54 à 56, 66 à 68 et 90 à 92 et que la seule explication semble être que les défendeurs ont inséré dans leur dossier de plaidoirie des conclusions différentes de celles notifiées ;

Le syndicat des copropriétaires oppose qu'en première instance, il a notifié ses conclusions récapitulatives n°1 en mai 2014 et ses conclusions récapitulatives n°2 le 11 septembre 2014;

Aux termes de l'article 16 du code de procédure civile, 'Le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction...';

En l'espèce, il ressort du jugement du tribunal de grande instance d'Evry du 22 avril 2016 et de la production par le syndicat des copropriétaires de ses conclusions intitulées 'conclusions récapitulatives n°2' notifiées au greffe le 11 septembre 2014 que c'est par une erreur matérielle que le jugement mentionne 'Par conclusions récapitulatives n°2 en date du 22 mai 2014' au lieu de 'Par conclusions récapitulatives en date du 11 septembre 2014';

Le syndicat des copropriétaires justifie par la copie du message RPVA que ses conclusions récapitulatives n°2 ont été notifiées à M. [U] par la voie électronique le 11 septembre 2014 ;

Le principe de la contradiction a été respecté ;

M. [U] sera donc débouté de sa demande d'infirmer le jugement pour violation de l'article 16 du code de procédure civile ;

Sur le fond

Les moyens soutenus par les parties, excepté celui relatif à la résolution numéro 9 de l'assemblée générale du 6 septembre 2012, ne font que réitérer, sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, excepté celui relatif aux résolutions numéro 16 et 17 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013, aux dépens et à l'article 700 du code de procédure civile, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Il convient seulement de souligner et d'ajouter les points suivants :

Sur la nullité de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 dans son ensemble

M. [U] fait valoir que l'assemblée générale du 3 septembre 2013 est nulle pour avoir été convoquée par un syndic, dont le mandat accordé par l'assemblée générale du 6 septembre 2012 à compter du 3 décembre 2012 est nul de plein droit, aux motifs des irrégularités de la résolution '9 (2nd) compte séparé (Article 25)' de l'assemblée générale du 6 septembre 2012 relatives au non respect de la résolution inscrite à l'ordre du jour et à l'amputation du dernier alinéa de la résolution dans l'ordre du jour (les conclusions visant manifestement par erreur l'assemblée générale de 2013 au lieu de celle de 2012) et au motif du caractère abusif de cette résolution ;

Le syndicat des copropriétaires oppose que les demandes portant sur la nullité des résolutions de 2012 sont actuellement pendantes, dans une autre procédure ;

En l'espèce, les résolutions d'une assemblée générale sont valables tant qu'elles n'ont pas été annulées ; actuellement les résolutions de l'assemblée du 6 septembre 2012 sont toujours valables ;

En conséquence, M. [U] sera débouté de sa demande de nullité de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 sur ces fondements ;

M. [U] fait valoir d'autre part que l'assemblée générale du 3 septembre 2013 a été convoquée par un syndic sans qualité, au regard de la contestation en cours relative à l'assemblée générale du 6 septembre 2012 ;

En l'espèce, l'assemblée générale est valable tant qu'elle n'a pas été annulée ; actuellement l'assemblée du 6 septembre 2012 est toujours valable ;

En conséquence, M. [U] sera débouté de sa demande de nullité de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 sur ce fondement ;

M. [U] invoque en sus les irrégularités relevées dans la représentation des copropriétaires, les intimés ayant refusé de fournir les pouvoirs présentés lors de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 ; subsidiairement il ajoute que les votes effectués au nom de Mme [X] et de M. [W] violent les dispositions de l'article 22 de la loi de 1965, la signature apposée sur la feuille de présence n'étant pas celle apposée sur le pouvoir;

Le syndicat des copropriétaires oppose qu'il a produit aux débats la feuille de présence de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 ainsi que les pouvoirs afférents; et que M. [U] n'a pas d'intérêt à agir quant à la contestation d'un pouvoir ;

En l'espèce, nonobstant le fait que la feuille de présence et les pouvoirs ont été versés aux débats, seuls les copropriétaires représentés par pouvoir sont recevables à contester le pouvoir établi lors de l'assemblée ; en l'espèce, aucun des copropriétaires dont les pouvoirs n'auraient pas été distribués n'a engagé d'action en contestation de la validité des votes ;

En conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. [U] de sa demande de prononcer la nullité de l'ensemble de l'assemblée du 3 septembre 2013 sur ce fondement ;

Sur la nullité des résolutions 3, 4 et 5 de l'assemblée générale de 2013: approbation des comptes 2010, 2011 et 2012

Aux termes de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au litige, 'Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour' ;

Aux termes de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, dans sa version applicable au litige, 'L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11" ;

En l'espèce, le procès-verbal de l'assemblée générale du 6 septembre 2012 stipule que 'les copropriétaires qui le désirent

pourront contrôler les comptes dans les bureaux du syndic et ce après avoir pris rendez-vous avec le syndic, entre la date de convocation et la tenue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes, durant les heures ouvrables' et la convocation à l'assemblée générale du 3 septembre 2013 précise que 'les comptes de gestion des années 2010/2011 et 2012 sont à la disposition des copropriétaires, pour consultation le 01/09/2013 sur rendez-vous' ;

S'il n'est pas contesté que le 1er septembre 2013 soit un dimanche, il est manifeste qu'il s'agit d'une erreur matérielle et M. [U] ne justifie pas, alors que la consultation était prévue sur rendez-vous, avoir sollicité un tel rendez-vous sur un autre jour correspondant à un jour ouvré et que ceci lui ait été refusé ;

En conséquence, M. [U], ne justifiant pas que l'article 18 de la loi de 1965 et l'article 13 du décret de 1967 n'aient pas été respectés, le jugement doit être confirmé en ce qu'il l'a débouté de sa demande de nullité des résolutions 3, 4 et 5 de l'assemblée générale de 2013 ;

Sur la nullité de la résolution 6 de l'assemblée générale de 2013: renouvellement du mandat du syndic

Aux termes de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au litige, 'Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24" ;

Aux termes de l'article 21 de la même loi, dans sa version applicable au litige, 'Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.' ;

En l'espèce, la résolution numéro 6 de l'assemblée générale de 2013 précise 'Renouvellement du mandat du syndic (article 25): L'assemblée générale, aux fonctions de syndic, le cabinet Segine exerçant [Adresse 3], à compter du 7 septembre 2013 expirant le 7 septembre 2014.

A défaut d'avoir obtenu la majorité requise.....

En tout état de cause, le contrat s'achèvera le 7 décembre 2014.

Les copropriétaires adhèrent également individuellement à ce contrat qui leur est opposable et mandatent Mme [Z] pour la signature du contrat';

A la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 3 septembre 2013 est annexé notamment le contrat de syndic à compter du 3 septembre 2013.

Il en ressort que la résolution porte sur un seul objet, à savoir l'examen de ce contrat annexé à la convocation, incluant nécessairement le mandat donné à un copropriétaire pour signer ledit contrat.

Cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, l'assemblée générale de 2013 était autorisée à procéder immédiatement à un second vote, le paragraphe 'à défaut d'avoir obtenu la majorité requise' ne s'appliquant qu'au cas prévu par l'article 25-2 alinéa 2 où l'assemblée générale n'aurait pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, ce qui n'était pas le cas en l'espèce;

Le contrat de syndic n'est pas visé par l'alinéa 2 de l'article 21 de la loi de 1965 aux termes duquel le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur 'toute question concernant le syndicat'.

Le contrat de syndic n'est donc pas soumis à avis préalable du conseil syndical.

En conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. [U] de sa demande de nullité de la résolution numéro 6 de l'assemblée générale de 2013.

Sur la nullité des résolutions 7 à 7-6 de l'assemblée générale de 2013: élection des membres du conseil syndical

En l'espèce, l'article 59 du règlement de copropriété prévoit que 'les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans'.

Cette disposition n'empêche pas l'assemblée générale de les nommer pour une durée inférieure.

En conséquence, les résolutions numéro 7 à 7-6 qui élisent les membres du conseil syndical pour une durée d'un an ne sont pas contraires au règlement de copropriété.

Ainsi le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. [U] de sa demande de nullité des résolutions numéro 7 à 7-6 de l'assemblée générale de 2013 sur ce fondement.

Sur la nullité de la résolution 13 de l'assemblée générale de 2013: compte bancaire séparé

Aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable au litige, 'Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous:

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ...';

En l'espèce, la résolution numéro 13 ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, l'assemblée générale de 2013 était autorisée à procéder immédiatement à un second vote, en application des articles 18 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965;

En conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. [U] de sa demande de nullité de la résolution numéro 13 de l'assemblée générale de 2013;

Sur la nullité des résolutions 16 et 17 de l'assemblée générale de 2013

Aux termes de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au litige, 'Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire....';

En l'espèce, la résolution numéro 16 est relative à 'la fixation du seuil du montant des marchés et contrats (Article 25)' et la résolution numéro 17 à 'la mise en concurrence (Article 25)';

Les deux résolutions précisent '70/179 présents ou représentés soit 140 148/348 440

récapitulatif du vote:

140 148/ 140 148 voix pour (70)

0/140 148 voix contre (0)

Cette résolution est adoptée';

Le nombre de voix 'pour' de 140 148 est inférieur au quantum fixé par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable en l'espèce, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires, de 174 220 (348 440:2);

En l'absence d'un second vote dans les conditions de l'article 25-1 de la même loi, les dispositions de l'article 25 étant impératives, il y a lieu d'infirmier le jugement sur ce point et de faire droit à la demande de nullité des résolutions 16 et 17 de l'assemblée générale de 2013 ;

Sur la nullité des résolutions 18 à 20, 42 à 44, 54 (2nd), 55(2nd), 56 (2nd), 78 (2nd), 79 et 80

En l'espèce, ces résolutions sont afférentes aux travaux de conformité des ascenseurs, aux honoraires du syndic et au financement relatifs à ces travaux, concernant le bâtiment 10 (résolutions 18 à 20) et le bâtiment 14 (résolutions 42 à 44), ainsi qu'aux travaux de modernisation des ascenseurs, aux honoraires du syndic et au financement relatifs à ces travaux, concernant le bâtiment 10 (résolutions 54 à 56) et le bâtiment 14 (résolution 78 à 80) ;

Il ressort des pièces produites par le syndicat des copropriétaires que, contrairement aux allégations de M. [U], il est possible de déterminer pour chaque résolution quels sont les copropriétaires concernés, quel est le nombre de tantièmes correspondant à chacun de ces copropriétaires et quels copropriétaires étaient présents à l'assemblée générale du 3 septembre 2013;

En effet, le règlement de copropriété (extrait produit en pièce numéro 5) permet de déterminer pour le bâtiment 10 (Bâtiment F escalier 1), les lots concernés et pour chacun d'eux le nombre de tantièmes correspondant aux charges communes spéciales relatives aux ascenseurs, le total de tantièmes correspondant à celui mentionné sur les résolutions afférentes du procès-verbal d'assemblée générale du 3 septembre 2013;

La feuille de présence des copropriétaires à l'assemblée générale du 3 septembre 2013 (pièce numéro 1) mentionne la liste des copropriétaires, les numéros des lots qui leur sont attribués et la liste des copropriétaires présents à l'assemblée générale;

Il en est de même pour le bâtiment 14 (bâtiment J escalier 1);

En conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. [U] de sa demande de nullité des résolutions 18 à 20, 42 à 44, 54 (2nd), 55(2nd), 56 (2nd), 78 (2nd), 79 et 80 de l'assemblée générale de 2013;

Sur la nullité des résolutions 90, 91 (2nd) et 92 (2nd) de l'assemblée générale de 2013: financement des travaux de réfection des allées

En l'espèce, le devis du 29 mars 2013 annexé à la convocation de l'assemblée générale de 2013 précise qu'il s'agit de travaux de réfection de voirie 'nids de poule, allée avec racines';

Il est ainsi justifié qu'il s'agissait de travaux urgents, correspondant aux travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, pour lesquels le syndic peut faire procéder à leur exécution, de sa propre initiative, sur le fondement de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965;

Ainsi le syndic n'était pas tenu de mettre en oeuvre les dispositions de la résolution numéro 13 de l'assemblée générale de 2012, relatives à la mise en concurrence, et l'article 37 du décret du 17 mars 1967 ne lui imposait pas de convoquer une nouvelle assemblée générale, le vote ayant été régulièrement réalisé lors de l'assemblée générale du 3 septembre 2013;

En conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. [U] de sa demande de nullité des résolutions 90, 91 (2nd) et 92 (2nd) de l'assemblée générale de 2013;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à laisser à la charge de chacune des deux parties les dépens par elles exposés en première instance et en appel et il n'apparaît pas inéquitable de rejeter la demande de chacune des parties relative aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en première instance et en appel;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant publiquement ;

Déclare recevable la demande de sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt définitif rendu par la cour d'appel de Paris dans le cadre de l'instance enregistrée sous le numéro 18/16018 formée par M. [U];

Déboute M. [U] de sa demande de sursis à statuer;

Confirme le jugement sauf en ce qu'il a débouté M. [U] de sa demande de nullité des résolutions 16 et 17 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 et l'a condamné aux dépens et au paiement d'une somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Statuant à nouveau sur les chefs réformés et y ajoutant,

Prononce la nullité de la résolution numéro 16 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 relative à la fixation du seuil du montant des marchés et contrats ;

Prononce la nullité de la résolution numéro 17 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 relative à la mise en concurrence ;

Laisse à la charge de chacune des deux parties les dépens par elles exposés en première instance et en appel, qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Rejette la demande de chacune des parties relative aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en première instance et en appel;

Rejette toute autre demande;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

.

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 7 décembre 2022

VOIR LA DÉCISION 

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 07-12-2022
- Cour d'appel de Paris G2 06-11-2019