

28 avril 2011

Cour de cassation

Pourvoi n° 10-15.264

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2011:C300443

## Titres et sommaires

COPROPRIETE - syndicat des copropriétaires - assemblée générale - président - election - résultat de chaque vote - inscription au procès - verbal - nom et nombre de voix de tous les copropriétaires opposants - défaut - portée - procès - mentions - nom et nombre de voix de tous le spropriétaires opposants - portée copropriete - décision - nullité - irrégularité du procès - conditions - préjudice - nécessité (non)

L'absence dans le procès-verbal du nom et du nombre de voix de tous les copropriétaires opposants, entraîne, dès lors qu'elle concerne l'élection du président de séance, la nullité de l'assemblée générale, sans que le copropriétaire soit tenu de justifier de l'existence d'un grief

## Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 novembre 2009), que Mme Yvonne X... divorcée Y..., propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a, par acte du 22 juin 2005 auquel plusieurs autres copropriétaires se sont joints, assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence La Baie des Anges à Nice, en annulation de l'assemblée générale du 22 mars 2005 ; que reconventionnellement, le syndicat a demandé leur condamnation au paiement de charges ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :

Vu les articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu qu'au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs ;

Qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée et que ce procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix ;

Attendu que pour rejeter la demande des copropriétaires l'arrêt retient que le syndicat ne conteste pas l'absence de mention dans le procès-verbal des votes de Mme Hélène Y...-A..., de Mme Mélanie Y... et de M. Fabrice Y... et que les personnes omises représentaient 2 574 millièmes, que le procès-verbal indique que le président de séance a été élu avec

79 380 millièmes contre 11 884 millièmes, que si l'on rajoute à ce dernier chiffre les 2 574 millièmes oubliés, l'issue du scrutin ne change pas puisque 14 458 millièmes restent inférieurs à 79 380 millièmes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence dans le procès-verbal du nom et du nombre de voix de tous les copropriétaires opposants, entraîne, dès lors qu'elle concerne l'élection du président de séance, la nullité de l'assemblée générale, sans que le copropriétaire soit tenu de justifier de l'existence d'un grief, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le cinquième moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner les copropriétaires au paiement des charges, l'arrêt retient que les comptes de copropriété ont été régulièrement approuvés par l'assemblée générale du 22 mars 2005 de même que les budgets provisionnels pour les exercices 2004-2005 et 2005-2006, que le choix des entreprises chargées de ravalier les façades de la résidence suite à la mise en demeure de la commune de Nice a été régulièrement approuvé de même que la délibération relative aux modalités de règlement des appels de fonds ; qu'en outre, les charges de copropriété réclamées par le syndicat des copropriétaires résultent des résolutions non contestées prises par l'assemblée générale du 28 mars 2006, laquelle a ratifié la mission de contrôle technique confié au bureau APAVE dans le cadre du ravalement des façades, ratifié les travaux de mise en place de polycarbonates sur les murs du pignon nord ou sud de chacun des bâtiments par l'entreprise TMB pour un montant de 9 199, 60 euros lors de la réalisation des travaux de ravalement et qu'en conséquence les comptes individuels de chacun des copropriétaires premiers appelants sont conformes aux décisions prises par les assemblées générales successives ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des copropriétaires selon lesquelles les charges réclamées par le syndicat avaient été calculées sur la base d'un règlement de copropriété qui leur était inopposable en raison de la rétractation de l'homologation de ce règlement ordonné par l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 20 février 2009, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens du pourvoi principal et du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 novembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 la Baie des Anges aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence La Baie des Anges à payer à Mme Yvonne X..., aux époux B..., aux consorts Y..., aux époux C..., à Mme D... et à la SCI de La Baie de Anges, ensemble, la somme totale de 2 500 euros ; rejette les autres 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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour Mme Yvonne X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Mme Yvonne Y... de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 22 mars 2005 ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat des copropriétaires ne conteste pas l'absence de mention dans le procès-verbal des votes de Mme Hélène Y...- A... (890 millièmes), de Mme Mélanie Y... (842 millièmes) et de M. Fabrice Y... (842 millièmes) et que les personnes omises représentaient 2574 millièmes ; que le procès-verbal indique que le président de séance a été élu avec 79380 millièmes contre 11884 millièmes ; que si l'on rajoute à ce dernier chiffre les 2574 millièmes oubliés, l'issue du scrutin ne change pas puisque 14. 458 millièmes restent inférieurs à 79380 millièmes ; qu'il en est de même pour l'élection du scrutateur et que dans ces conditions, il n'y avait pas lieu d'annuler l'assemblée générale dans son ensemble ; que le jugement sera réformé sur ce point ;

ALORS D'UNE PART QU'au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président et le cas échéant son bureau et le procès-verbal indique le résultat de chaque vote et précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix ; que l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraîne la nullité de l'assemblée générale ; qu'ayant constaté l'absence de mention, dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2005, des votes de Mme Y...- A..., de Mme Mélanie Y... et de M. Fabrice Y..., opposant à l'élection du président et du scrutateur, la cour d'appel, qui a cependant rejeté la demande d'annulation de cette assemblée générale, a violé les articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraîne la nullité de l'assemblée générale indépendamment de l'existence d'un grief ; qu'en statuant comme elle l'a fait, au motif inopérant que l'indication, dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2005, des millièmes oubliés des copropriétaires opposants, ne change pas l'issue du scrutin en ce qui concerne l'élection du président et celle du scrutateur, la cour d'appel a violé les articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme Yvonne Y... de sa demande d'annulation des résolutions 4, 5, et 6 de l'assemblée générale du 22 mars 2005 de la résidence la Baie des Anges ;

AUX MOTIFS QUE Mme Hélène Y...

A... reproche encore au syndicat des copropriétaires de ne pas avoir mentionné son vote négatif pour les résolutions 4, 5 et 6 ; qu'en cause d'appel, elle déclare intervenir tant en son nom personnel qu'ès qualités de représentant légal de ses deux enfants mineurs, Yaël et Yona, mais qu'en première instance, lors des conclusions récapitulatives déposées le 30 mai 2006, elle apparaît également comme co-liquidatrice de la SCI de la Baie des Anges avec Mme Yvonne Y... ; que dans la mesure où Mme Hélène Y...- A... ne représenterait que 890 millième, le sens du vote des résolutions numéros 4, 5 et 6 n'aurait pas été modifié ;

ALORS D'UNE PART QUE le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote ; qu'il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix ; qu'en statuant comme elle l'a fait, cependant que l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraînait la nullité des résolutions concernées et qu'à défaut de constater que le procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2005 contenait, s'agissant des résolutions 4, 5 et 6, les indications prescrites sur les conditions des votes et leurs résultats, la cour d'appel a violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraîne la nullité de la délibération indépendamment de l'existence d'un grief ; qu'en statuant comme elle l'a fait, au motif inopérant que le sens du vote des résolutions numéro 4, 5 et 6 n'aurait pas été modifié dans la mesure où Mme Y...- A... ne représenterait que 890 millièmes, la cour d'appel a violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme Yvonne Y... de sa demande d'annulation de la résolution 9 de l'assemblée générale du 22 mars 2005 de la résidence la Baie des Anges ;

AUX MOTIFS QUE la convocation à l'assemblée générale du 22 mars 2005 telle qu'elle figure dans le dossier des conjoints Y... contient un rapport d'analyse des offres pour le ravalement des façades effectué par l'architecte Bernard F... en indiquant le détail et le coût de prestations proposées par six entreprises ; que le document tel qu'il a été proposé par le syndic contient bien les conditions essentielles des contrats proposés au sens de l'article 11 paragraphe 3 du décret du 17 mars 1967 et qu'il n'y a pas lieu d'annuler la délibération numéro 9 puisque les copropriétaires ont pu se prononcer en toute connaissance de cause ;

ALORS D'UNE PART QUE dans ses conclusions d'appel (p. 5 dernier § et 6), Mme Y... faisait valoir qu'elle avait soumis au syndic et à l'architecte, avant l'assemblée générale litigieuse, deux autres devis moins-disant relatifs aux travaux faisant l'objet de la résolution n° 9 qui n'ont pas été inclus dans les études de l'architecte et qui ne figuraient pas non plus dans l'ordre du jour adressé aux différents copropriétaires, de sorte que ces derniers n'avaient pu se prononcer en toute connaissance de cause ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions péremptoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE Mme Y... faisait en outre valoir, dans ses conclusions d'appel (p. 6, § 4 et s.) qu'avait également été approuvé, dans le cadre de la résolution n° 9, en même temps que le ravalement des façades, le devis de l'entreprise Etanche 06 qui n'avait pas été joint à l'ordre du jour, lequel mentionnait simplement un tableau établi par l'architecte prévoyant un montant de 42. 700 € pour l'entreprise 06 Etanche et un devis de 47. 500 € pour l'entreprise Galinelli, sans aucune autre précision, de sorte que les copropriétaires n'avaient pas été complètement informés ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions péremptoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme Yvonne Y... de sa demande d'annulation de la résolution 12 de l'assemblée générale du 22 mars 2005 de la résidence la Baie des Anges ;

AUX MOTIFS QUE par la délibération numéro 12, la majorité des copropriétaires a décidé pour des raisons d'hygiène de procéder à la fermeture des gaines de vide-ordures et que cette résolution est conforme aux exigences du paragraphe i de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 2 juillet 2003 ;

ALORS QUE la suppression du vide-ordure, élément d'équipement commun, ne peut être décidé qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires ; qu'elle peut n'être décidée à la majorité des voix des copropriétaires que pour des impératifs d'hygiène ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans caractériser d'impératifs d'hygiène qui seuls justifiaient la suppression des vide-ordures à la majorité des voix des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 par refus d'application, ensemble l'article 25- i par fausse application.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement déferé en ce qu'il a condamné Mme Y... à payer au syndicat des copropriétaires de la copropriété dénommée « la Baie des Anges » la somme de 39. 032, 03 € ;

AUX MOTIFS QU'il est justifié de ce que les comptes de la copropriété pour l'exercice ayant couru du 1er octobre 2003 au 30 septembre 2004 ont été régulièrement approuvés par l'assemblée générale du 22 mars 2005 de même que les budgets provisionnels pour les exercices 2004-2005 et 2005-2006 ; que le choix des entreprises chargées de ravalier les façades de la résidence suite à la mise en demeure de la ville de Nice a été régulièrement approuvé de même que la délibération relative aux modalités de règlement des appels de fonds ; qu'en outre, les charges de copropriété réclamées par le syndicat des copropriétaires résultent des résolutions non contestées prises par l'assemblée générale du 28 mars 2006, laquelle a ratifié la mission de contrôle technique confié au bureau APAVE dans le cadre du ravalement des façades, ratifié les travaux de mises en place de polycarbonates sur les murs du pignon nord ou sud de chacun des bâtiments par entreprise TMB pour un montant de 9. 199, 60 € lors de la réalisation des travaux de ravalement et qu'en

conséquence les comptes individuels de chacun des copropriétaires premiers appelants sont conformes aux décisions prises par les assemblées générales successives ; qu'il convient en conséquence de confirmer intégralement le jugement contesté sur ce point ;

ALORS D'UNE PART QUE la condamnation de Mme Y... à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 39. 032, 03 € étant fondée sur les décisions adoptées au cours de l'assemblée générale du 22 mars 2005 et notamment sur les résolutions 4 et 5 ayant approuvé les budgets provisionnels pour les exercices 2004-2005 et 2005-2006 et la résolution 9 ayant adopté le choix des entreprises chargées de ravalier les façades de la résidence, la cassation qui interviendra sur les premier, deuxième et troisième moyens du présent pourvoi entraînera la cassation par voie de conséquence du chef de l'arrêt condamnant Mme Y... à payer cette somme, conformément à l'article 624 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE Mme Y... faisait valoir, dans ses conclusions d'appel (p. 8, in fine), que les charges réclamées par le syndicat des copropriétaires avaient été calculées sur la base d'un règlement de copropriété qui, à défaut d'avoir été adopté à la majorité requise par l'assemblée générale des copropriétaires, avait été homologué à la demande de certains d'entre eux par un jugement du tribunal de grande instance de Nice en date du 23 janvier 2003 dont la cour d'appel d'Aix en Provence, par arrêt du 20 février 2009, a ordonné la rétractation ; qu'elle en déduisait que les charges réclamées, établies en application d'un règlement de copropriété inopposable aux copropriétaires, devaient être recalculées ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans répondre à ces conclusions péremptoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS ENFIN QU'en condamnant Mme Y... à payer au syndicat des copropriétaires des charges réparties entre les copropriétaires selon un règlement de copropriété inapplicable et qui leur est inopposable, la cour d'appel a violé l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour les époux B..., les consorts Y..., les époux C..., Mme D... et la SCI la Baie des Anges.

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir refusé d'annuler l'assemblée générale de la copropriété de la résidence immobilière La Baie des Anges du 22 mars 2005 ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat des copropriétaires ne conteste pas l'absence de mention dans le procès-verbal des votes de Mme Hélène Y...- A... (890 millièmes), de Mme Mélanie Y... (842 millièmes) et de M. Fabrice Y... (842 millièmes) et que les personnes omises représentaient 2574 millièmes ; que le procès-verbal indique que le président de séance a été élu avec 79380 millièmes contre 11884 millièmes ; que si l'on rajoute à ce dernier chiffre les 2574 millièmes oubliés, l'issue du scrutin ne change pas puisque 14. 458 millièmes restent inférieurs à 79380 millièmes ; qu'il en est de même pour l'élection du scrutateur et que dans ces conditions, il n'y avait pas lieu d'annuler l'assemblée générale dans son ensemble ; que le jugement sera réformé sur ce point ;

ALORS D'UNE PART QU'au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président et le cas échéant son bureau et le procès-verbal inique le résultat de chaque vote et précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix ; que l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraîne la nullité de l'assemblée générale ; qu'ayant constaté l'absence de mention, dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2005, des votes de Mme Y...- A..., de Mme Mélanie Y... et de M. Fabrice Y..., opposant à l'élection du président et du scrutateur, la cour d'appel, qui a cependant rejeté la demande d'annulation de cette assemblée générale, a violé les articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraîne la

nullité de l'assemblée générale indépendamment de l'existence d'un grief ; qu'en statuant comme elle l'a fait, au motif inopérant que l'indication, dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2005, des millièmes oubliés des copropriétaires opposants, ne change pas l'issue du scrutin en ce qui concerne l'élection du président et celle du scrutateur, la cour d'appel a violé les articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir refusé d'annuler les résolutions 4, 5, et 6 de l'assemblée générale du 22 mars 2005 de la résidence la Baie des Anges ;

AUX MOTIFS QUE Mme Hélène Y...

A... reproche encore au syndicat des copropriétaires de ne pas avoir mentionné son vote négatif pour les résolutions 4, 5 et 6 ; qu'en cause d'appel, elle déclare intervenir tant en son nom personnel qu'ès qualités de représentant légal de ses deux enfants mineurs, Yaël et Yona, mais qu'en première instance, lors des conclusions récapitulatives déposées le 30 mai 2006, elle apparaît également comme co-liquidatrice de la SCI de la Baie des Anges avec Mme Yvonne Y... ; que dans la mesure où Mme Hélène Y...- A... ne représenterait que 890 millième, le sens du vote des résolutions numéros 4, 5 et 6 n'aurait pas été modifié ;

ALORS D'UNE PART QUE le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote ; qu'il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix ; qu'en statuant comme elle l'a fait, cependant que l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraînait la nullité des résolutions concernées et qu'à défaut de constater que le procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2005 contenait, s'agissant des résolutions 4, 5 et 6, les indications prescrites sur les conditions des votes et leurs résultats, la cour d'appel a violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraîne la nullité de la délibération indépendamment de l'existence d'un grief ; qu'en statuant comme elle l'a fait, au motif inopérant que le sens du vote des résolutions numéro 4, 5 et 6 n'aurait pas été modifié dans la mesure où Mme Y...- A... ne représenterait que 890 millièmes, la cour d'appel a violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir refusé d'annuler la résolution 9 de l'assemblée générale du 22 mars 2005 de la résidence la Baie des Anges ;

AUX MOTIFS QUE la convocation à l'assemblée générale du 22 mars 2005 telle qu'elle figure dans le dossier des consorts Y... contient un rapport d'analyse des offres pour le ravalement des façades effectué par l'architecte Bernard F... en indiquant le détail et le coût de prestations proposées par six entreprises ; que le document tel qu'il a été proposé par le syndic contient bien les conditions essentielles des contrats proposés au sens de l'article 11 paragraphe 3 du décret du 17 mars 1967 et qu'il n'y a pas lieu d'annuler la délibération numéro 9 puisque les copropriétaires ont pu se prononcer en toute connaissance de cause ;

ALORS D'UNE PART QUE tout jugement doit être motivé ; que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motif ; que dans leurs conclusions d'appel (p. 5 dernier § et 6), les copropriétaires faisaient valoir que Mme Y... avait soumis au syndic et à l'architecte, avant l'assemblée générale litigieuse, deux autres devis moins-disant relatifs aux travaux faisant l'objet de la résolution n° 9 qui n'ont pas été inclus dans les études de l'architecte et qui ne figuraient pas non plus dans l'ordre du jour adressé aux différents copropriétaires, de sorte que ces derniers n'avaient pu se prononcer en toute connaissance de cause ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions péremptoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE les copropriétaires faisaient en outre valoir, dans leurs conclusions d'appel (p. 6, § 4 et s.) qu'avait également été approuvé, dans le cadre de la résolution n° 9, en même temps que le ravalement des façades, le

devis de l'entreprise Etanche 06 qui n'avait pas été joint à l'ordre du jour, lequel mentionnait simplement un tableau établi par l'architecte prévoyant un montant de 42. 700 € pour l'entreprise 06 Etanche et un devis de 47. 500 € pour l'entreprise Galinelli, sans aucune autre précision, de sorte que les copropriétaires n'avaient pas été complètement informés ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions péremptoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir refusé d'annuler la résolution 12 de l'assemblée générale du 22 mars 2005 de la résidence la Baie des Anges ;

AUX MOTIFS QUE par la délibération numéro 12, la majorité des copropriétaires a décidé pour des raisons d'hygiène de procéder à la fermeture des gaines de vide-ordures et que cette résolution est conforme aux exigences du paragraphe i de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 2 juillet 2003 ;

ALORS QUE la suppression du vide-ordure, élément d'équipement commun, ne peut être décidé qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires ; qu'elle peut n'être décidée à la majorité des voix des copropriétaires que pour des impératifs d'hygiène ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans caractériser d'impératifs d'hygiène qui seuls justifiaient la suppression des vide-ordures à la majorité des voix des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 par refus d'application, ensemble l'article 25- i par fausse application.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement déféré en ce qu'il a condamné les époux Jean B..., M. Fabrice Y..., Mme Hélène Y...

A... agissant tant en son nom personne que comme représentante légale de ses deux enfants mineurs Yaël et Yona Y...- A..., M. Jean-Pierre Y..., Mme Mélanie Y..., les époux Jean-Claude C..., Mme Marcelle D..., la SCI la Baie des Anges actuellement en liquidation et représentée par ses liquidatrices, Mmes Hélène Y... A... et Yvonne Y..., à payer au syndicat des copropriétaires de la copropriété dénommée « la Baie des Anges » diverses sommes ;

AUX MOTIFS QU'il est justifié de ce que les comptes de la copropriété pour l'exercice ayant couru du t " octobre 2003 au 30 septembre 2004 ont été régulièrement approuvés par l'assemblée générale du 22 mars 2005 de même que les budgets provisionnels pour les exercices 2004-2005 et 2005-2006 ; que le choix des entreprises chargées de ravalier les façades de la résidence suite à la mise en demeure de la ville de Nice a été régulièrement approuvé de même que la délibération relative aux modalités de règlement des appels de fonds ; qu'en outre, les charges de copropriété réclamées par le syndicat des copropriétaires résultent des résolutions non contestées prises par l'assemblée générale du 28 mars 2006, laquelle a ratifié la mission de contrôle technique confié au bureau APAVE dans le cadre du ravalement des façades, ratifié les travaux de mies en place de polycarbonates sur les murs du pignon nord ou sud de chacun des bâtiments par entreprise TMB pour un montant de 9. 199, 60 € lors de la réalisation des travaux de ravalement et qu'en conséquence les comptes individuels de chacun des copropriétaires premiers appelants sont conformes aux décisions prises par les assemblées générales successives ; qu'il convient en conséquence de confirmer intégralement le jugement contesté sur ce point ;

ALORS D'UNE PART QUE la condamnation des copropriétaires à payer au syndicat des copropriétaires certaines sommes étant fondée sur les décisions adoptées au cours de l'assemblée générale du 22 mars 2005 et notamment sur les résolutions 4 et 5 ayant approuvé les budgets provisionnels pour les exercices 2004-2005 et 2005-2006 et la résolution 9 ayant adopté le choix des entreprises chargées de ravalier les façades de la résidence, la cassation qui interviendra sur les premier, deuxième et troisième moyens du présent pourvoi incident entraînera la cassation par voie de conséquence du chef de l'arrêt condamnant les copropriétaires à payer ces sommes, conformément à l'article 624 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE les copropriétaires faisaient valoir, dans leurs conclusions d'appel (p. 8, in fine), que les

charges réclamées par le syndicat des copropriétaires avaient été calculées sur la base d'un règlement de copropriété qui, à défaut d'avoir été adopté à la majorité requise par l'assemblée générale des copropriétaires, avait été homologué à la demande de certains d'entre eux par un jugement du tribunal de grande instance de Nice en date du 23 janvier 2003 dont la cour d'appel d'Aix en Provence, par arrêt du 20 février 2009, a ordonné la rétractation ; qu'ils en déduisaient que les charges réclamées, établies en application d'un règlement de copropriété inopposable aux copropriétaires, devaient être recalculées ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans répondre à ces conclusions péremptoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS ENFIN QU'en condamnant les copropriétaires à payer au syndicat des copropriétaires des charges réparties entre eux selon un règlement de copropriété inapplicable et qui leur est inopposable, la cour d'appel a violé l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence  
6 novembre 2009

## **Rapprochements de jurisprudence**

3e Civ., 20 novembre 1996, pourvoi n° 94-19.140, Bull. 1996, III, n° 220 (cassation)