

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 3 décembre 2013), que M. et Mme X..., propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires et la société Saint-Georges immobilier en qualité de syndic en annulation des décisions n° 3, 7, 9, 12, 13, 25 et 26 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 et en dommages et intérêts ; que Mme X... est décédée en cours d'instance ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de la décision n° 7 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 portant nomination de la société Saint-Georges immobilier en qualité de syndic, alors, selon le moyen :

1°/ que l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire ; que cette consultation s'impose pour tout contrat, y compris le contrat de syndic, dès lors que son montant excède celui arrêté par l'assemblée générale ; que dans ses conclusions d'appel, M. X... faisait valoir qu'une assemblée générale de 2004 avait fixé à 1 000 euros le montant des contrats au-delà duquel le conseil syndical devait être obligatoirement être consulté, et que le montant du contrat de syndic adopté par la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 s'élevait à 8 611,20 euros sur trois ans, de sorte que le conseil syndical aurait dû être consulté ; qu'en retenant, pour débouter M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 7, que le contrat de syndic n'entrait pas dans les contrats et marchés visés par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ que si l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967, en sa rédaction issue du décret du 20 avril 2010, prévoit que l'obligation de mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas au contrat de syndic, cette disposition ne concerne pas la consultation obligatoire du conseil syndical lorsque le contrat excède un certain seuil fixé par l'assemblée générale ; qu'en retenant en l'espèce que cette nouvelle rédaction de l'article 19-2 montrait bien que la nomination de la SARL Saint-Georges immobilier comme syndic ne requérait ni mise en concurrence, ni consultation préalable du conseil syndical, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ qu'en toute hypothèse, l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 en sa rédaction issue du décret du 20 avril 2010, excluant le contrat de syndic de l'obligation de mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, n'est pas applicable aux contrats de syndic conclus avant son entrée en vigueur ; qu'en l'espèce, l'obligation de mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 pour les contrats excédant le seuil fixé par l'assemblée générale, soit 2 000 euros comme le soutenait M. X..., était applicable au contrat de syndic adopté par la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009, d'un montant de 8 611,20 euros sur trois ans ; que la cour d'appel, qui a fait une application rétroactive de l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967, a violé ce texte, ensemble l'article 2 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le contrat de syndic n'entrait pas dans les contrats et marchés visés par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014, la cour d'appel, qui n'a pas

fait application de l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction issue du décret n°2010-391 du 20 avril 2010, en a déduit à bon droit que nonobstant l'absence de mise en concurrence et de consultation du conseil syndical, la décision portant nomination du syndic avait été valablement adoptée ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté qu'il était mentionné tant dans la convocation à l'assemblée générale que dans le procès-verbal « Projet de résolution : l'assemblée générale décide de renouveler les membres du conseil syndical », et relevé qu'il s'agissait ainsi de reconduire dans leurs fonctions les membres du conseil syndical sortant et non pas de désigner de nouveaux membres de sorte que la précision des noms de ces membres dans le procès-verbal ne revenait pas à créer une nouvelle résolution non inscrite à l'ordre du jour, la cour d'appel a pu en déduire que la demande d'annulation de la décision n° 9 relative au renouvellement du conseil syndical devait être rejetée ;

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

Sur le quatrième moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de la décision n° 12 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 relative à la « remise en cause du contrat de la société de nettoyage GMP et étude du devis de la société Extranet » et de sa demande de dommages et intérêts, alors, selon le moyen, que la mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'au moins deux devis différents ; qu'en l'espèce, M. X... faisait valoir qu'il n'y avait pas eu de mise en concurrence pour le remplacement de la société GMP, seule la société Extranet ayant été sollicitée ; qu'en retenant, pour débouter M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 12, que l'assemblée générale disposait du devis de la société Extranet et du contrat de la société GMP, de sorte qu'il y avait bien eu mise en concurrence, quand l'assemblée générale, qui avait décidé de remplacer la société GMP, devait disposer d'au moins deux devis d'autres sociétés, le contrat de la société GMP ne pouvant être pris en considération, la cour d'appel a violé les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 19-2 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'assemblée générale disposait du devis de la société Extranet et du contrat de la société GMP, la cour d'appel en a déduit à bon droit qu'il y avait bien eu mise en concurrence et que la demande d'annulation de la décision n° 12 devait être rejetée ;

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

Sur le cinquième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant exactement retenu qu'aucune disposition n'imposait la stricte identité de rédaction du projet de résolution et du texte définitivement adopté, sauf à nier la liberté de discussion et de vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale, constaté que le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour joint à la convocation indiquait « L'assemblée générale décide de faire les travaux de reprise de façade côté rue Saint-Georges et côté rue Saint-Antoine

selon devis Simonato d'un montant de 6 692,92 euros TTC », que la décision adoptée était la suivante « Seuls les travaux du côté rue Saint-Antoine seront réalisés. De nouveaux devis seront demandés : mise à jour pour Simonato, devis complets pour Barletta et Bruno. L'assemblée générale délègue mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise qui devra être de qualité identique. La date d'exigibilité des travaux est fixée au 01.03.2010 », et retenu que la résolution querellée retenait le principe de travaux pour un coût maximum qui ne dépassait pas ce qui était annoncé dans le projet, à réaliser dans une moindre étendue et après une consultation plus large d'entreprises permettant de choisir le mieux-disant, la cour d'appel a pu en déduire que la demande d'annulation de la décision n° 13 portant sur les travaux de reprise de la façade devait être rejetée ;

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

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 14-3, ensemble l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour rejeter la demande d'annulation de la décision n° 3 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 portant approbation des comptes de l'exercice 2008-2009, la cour d'appel retient que les frais de l'assemblée générale du 19 janvier 2009, convoquée à la demande de la SCI Les Chênes, constituent une charge personnelle de ce copropriétaire, lui ont été facturés comme tels et n'ont pas à figurer dans l'état des dépenses de la copropriété pour l'exercice 2008-2009 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les comptes du syndicat doivent comporter les charges et les produits de l'exercice et qu'est entachée de nullité une décision d'assemblée générale approuvant des comptes irréguliers, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le sixième moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de la décision n° 3 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009, l'arrêt rendu le 3 décembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Dijon, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 38 rue Saint-Georges, 9 rue Saint-Antoine et 15-17 rue du Jeu de Paume à Chalon-sur-Saône aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 38 rue Saint-Georges, 9 rue Saint-Antoine et 15-17 rue du Jeu de Paume à Chalon-sur-Saône à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 38 rue Saint-Georges, 9 rue Saint-Antoine et 15-17 rue du Jeu de Paume à Chalon-sur-Saône ;

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 quinze avril deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 3 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009, portant approbation des comptes arrêtés au 30 juin 2009, et d'AVOIR débouté M. X... de sa demande de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la résolution n° 3 portant approbation des comptes arrêtés au 30 juin 2009 pour la somme de 15.788,67 € : Attendu que les contestations concernent différents postes de dépenses, à savoir : des frais pour les procédures opposant M. X... et le syndicat des copropriétaires, la consommation d'eau, les dépenses de nettoyage et des frais d'assemblées générales tenues à la demande de la SCI Les Chênes ; Les frais de procédure : Mais attendu que l'assemblée générale du 10 décembre 2009 qui est seule objet de la présente instance a, par la résolution n° 3, statué sur l'approbation des comptes arrêtés au 30 juin 2009 ; qu'il n'est pas discuté que les époux X... ont bien été convoqués à cette assemblée générale, l'appelant lui-même pour d'autres points de contestation soulevant le fait que la résolution adoptée ne correspond pas à l'ordre du jour annexé à la convocation qu'il a donc bien reçue ; Que les critiques formulées par l'appelant pour ne pas avoir été convoqué aux assemblées générales précédentes de décembre 2008 et février 2009 sont ici sans emport dès lors qu'aux termes de ses conclusions l'appelant demande l'annulation exclusivement de résolutions de l'assemblée générale du 10 décembre 2009, d'autant que la résolution n° 3 ici querellée ne cause aucun préjudice à M. X... dès lors que les frais en question, se rattachant à une des procédures initiées par les époux X... contre le syndicat des copropriétaires, ont été répartis entre les copropriétaires à l'exclusion des époux X... auxquels aucune part de ces frais n'a donc été imputée conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; que M. X... n'a dès lors pas d'intérêt à poursuivre l'annulation de la résolution critiquée ; Qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu à annulation ainsi que l'a décidé à juste titre le tribunal ; sur la consommation d'eau : (...) Mais attendu que l'appelant prétend que 4 lots auraient été favorisés par le calcul fait de façon erronée par le syndic de la répartition entre les différents lots de la consommation d'eau ; qu'aux termes de ses conclusions, il ne critique pas la méthode de répartition adoptée, mais le calcul qui en a été tiré ; que cependant il ne rapporte pas la preuve du caractère erroné de ce calcul, et encore moins la preuve de la prétendue falsification ; Que surtout il est constant que parmi les dépenses de cet exercice, aucune consommation d'eau n'a été imputée à M. X... pour son lot n° 203 (l'appartement, étant précisé que l'autre lot est constitué d'une cave sans arrivée d'eau) ; qu'en effet il est reporté sur le décompte versé aux débats une consommation 0, et ce à différence des autres copropriétaires ; Qu'il s'ensuit que M. X... n'a pas d'intérêt à poursuivre l'annulation de la résolution critiquée ; que dès lors il n'y a pas lieu à annulation ainsi que l'a décidé à juste titre le tribunal ; frais de nettoyage : Attendu que pour rejeter ce chef de contestation, le tribunal s'est référé au règlement de copropriété et a constaté que l'état des dépenses 2008-2009, distinguant la répartition des charges entre le bâtiment 1, le bâtiment 2 et l'escalier C, est conforme à ce règlement ; (...) Mais attendu que la critique de l'absence de validation en assemblée générale du contrat passé avec l'entreprise de nettoyage est vaine dès lors que le règlement de copropriété prévoit expressément au titre de l'entretien que "le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires", étant précisé que l'accord préalable des copropriétaires n'est exigé que pour des travaux dépassant le cadre d'entretien normal ce qui n'est aucunement le cas d'espèce s'agissant de

l'entretien courant des parties communes ; Attendu que quoiqu'en dise l'appelant, il ressort du règlement de copropriété que selon la définition des choses et parties communes du bâtiment 2 qui y est précisée, elles comprennent expressément "l'escalier C, les cage(s) et palier(s), les couloirs, les gaines éventuelles" ; que ce règlement précise que "les charges afférentes aux parties communes générales sont réparties entre tous les copropriétaires en fonction de l'utilité qu'ils en ont, au prorata de leurs quotes-parts des tantièmes généraux" et ce conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; que ce règlement précise encore pour les charges afférentes aux escaliers A, B et C qu'elles incluent les frais d'entretien de ces escaliers et que les charges sont réparties entre lots concernés dans les proportions indiquées dans un tableau annexé au dit règlement, lequel tableau affecte l'escalier C aux lots 203 à 207 du bâtiment 2 et précise la répartition pour chacun de ces lots entre les charges générales, les charges spécifiques au bâtiment 2 et celles spécifiques à l'escalier C pour lequel est donc bien concerné le lot n° 203 de M. X... ; que l'état des dépenses litigieux a été établi en conformité avec ce tableau ; Qu'il s'ensuit que l'appelant n'est pas fondé en sa critique et qu'il ne peut y avoir lieu à annulation de la résolution ainsi que l'a décidé fort justement le tribunal ; les frais d'assemblée générale réunie à la demande de la SCI Les Chênes : Attendu que le tribunal a rejeté ce chef de contestation en relevant que les frais de l'assemblée générale du 19 janvier 2009 réunie à la demande de la SCI Les Chênes constituent une charge personnelle de ce copropriétaire, ont été facturés comme tels à ce copropriétaire et n'ont pas à figurer dans l'état des dépenses de la copropriété pour l'exercice 2008-2009, ajoutant que l'approbation des comptes est conforme tant aux dispositions légales qu'au règlement de copropriété ; (...) Attendu qu'il n'est pas discuté que ces frais de tenue d'assemblée générale ont effectivement été mis à la charge du copropriétaire qui a provoqué la réunion de l'assemblée ; qu'il ne s'agit donc pas d'une dépense de la copropriété, de sorte qu'ils n'ont pas à apparaître sur l'état des dépenses qui regroupent les dépenses de la copropriété ; que d'ailleurs M. X... n'aurait pas manqué de critiquer, et alors à juste titre, si ces frais avaient été intégrés "dans l'état des dépenses de la copropriété et répartis entre les différents copropriétaires ; Que M. X... est donc particulièrement mal fondé dans ce chef de critique de la résolution n°3 qui ne peut donner lieu à annulation ainsi que l'a décidé le tribunal à juste titre ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article 10-1 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention, déclarée fondée par le juge est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires » ; Qu'en l'espèce, les frais de procédure approuvés au titre des comptes 2008-2009, relatifs à deux instances initiées par les époux X... contre le syndicat des copropriétaires, actuellement pendantes devant le Tribunal de grande instance de Chalon-sur-Saône, sont supportés par l'ensemble des copropriétaires, à l'exclusion des demandeurs ; Que s'agissant des frais de procédure contestés, l'approbation des comptes respecte ainsi les prescriptions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; Attendu qu'aux termes du règlement de copropriété du 22 juin 2004 (page 31), les copropriétaires « devront (...) s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc... et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables » ; que ce règlement n'apporte pas davantage de précisions quant aux modalités d'établissement des consommations d'eau des copropriétaires ; qu'il n'est pas précisé par les parties à quelle date il a été décidé de procéder à l'installation de compteurs individuels par relevés à distance ; qu'il a été procédé à cette installation en février 2008 pour une partie des lots, en juillet 2008 pour une autre partie, et en novembre 2009 pour le lot n° 206, soit à une date largement postérieure à la fin de l'exercice ; Que dans ces conditions, l'installation du dernier compteur de relevé à distance étant postérieure à la fin de l'exercice comptable 2008-2009 (fixée au 30 juin 2009), il était impossible d'établir les consommations individuelles d'eau sur le seul fondement des relevés à distance des compteurs et qu'il était nécessaire de recourir à un calcul proportionnel ; qu'il convient de souligner que les relevés établis par la société ISTA le 31 août 2009 l'ont été après la fin de l'exercice, et qu'il ne ressort pas des écritures des époux X... que le calcul auquel a procédé le syndic est faussé, voire falsifié, au bénéfice de certains lots ; Qu'il convient d'observer au surplus que le mode de calcul retenu ne préjudicie en rien aux demandeurs, ces derniers ne s'étant vu facturer aucune consommation d'eau sur la période considérée ; Attendu que l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot » ; Que la répartition des charges d'entretien ne résulte pas du contrat passé avec l'entreprise de nettoyage, mais du règlement de copropriété, lequel comporte un tableau de répartition des charges (page 30), aux termes duquel chaque lot est tenu de participer aux charges soit au titre du bâtiment 1, soit au titre du bâtiment 2, et que les lots 203 à 207, qui relèvent du bâtiment 2, sont en outre tenus

de régler des charges au titre de l'escalier C ; Que l'état des dépenses 2008-2009, qui distingue la réparation des charges entre le bâtiment 1, le bâtiment 2 et l'escalier C, apparaît conforme au règlement de copropriété ; Attendu que les frais de l'assemblée générale du 19 janvier 2009, convoquée à la demande de la SCI Les Chênes, constituent une charge personnelle de ce copropriétaire, lui ont été facturés comme tels, et n'ont pas à figurer dans l'état des dépenses de la copropriété pour l'exercice 2008-2009 ; Attendu que l'approbation des comptes pour l'exercice 2008-2009 étant conforme tant aux dispositions légales qu'au règlement de copropriété, M. et Mme X... seront déboutés de leur demande tendant à l'annulation de la résolution n° 3 ;

1) ALORS QUE l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès d'une prétention ; qu'en retenant que M. X... était sans intérêt à demander l'annulation de la résolution n° 3, dès lors que les frais relatifs à la tenue de deux assemblées générales tenues irrégulièrement avaient été répartis entre les autres copropriétaires à l'exclusion des époux X..., et qu'aucune consommation d'eau ne leur avait été facturée, sans rechercher si M. X... n'avait pas un intérêt légitime, fut-il seulement moral, à solliciter l'annulation d'une résolution d'une assemblée générale approuvant des dépenses irrégulières, quand bien même ces dépenses ne lui auraient pas été imputées personnellement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 31 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à affirmer que M. X... ne rapportait pas la preuve du caractère erroné du calcul de la consommation d'eau effectué par le syndic et encore moins d'une falsification, sans s'expliquer sur les éléments déterminants invoqués par M. X... tirés de ce que le relevé des compteurs divisionnaires d'eau par la société Cis, qu'il avait lui-même mandatée, faisait apparaître une consommation de 770 m³ tandis que le syndic avait procédé à une facturation sous-évaluée de 640 m³, dans le seul but d'avantager les lots 201, 204, 205 et 207, au préjudice des autres copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

3) ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; que dans ses conclusions d'appel, M. X... faisait valoir que les charges de nettoyage de l'entrée B, qui se trouve dans le bâtiment 1, avaient été irrégulièrement imputées au bâtiment 2 dans lequel se trouve son lot n° 203, sous couvert d'une fausse prestation de nettoyage de l'escalier C, facturée deux fois ; qu'en se bornant à retenir que le tableau annexé au règlement de copropriété affectait les charges d'entretien de l'escalier C aux lots n° 203 à 207 du bâtiment 2, de sorte que la répartition était régulière, sans répondre aux conclusions d'appel de M. X... faisant valoir que cette prestation avait été facturée deux fois et incluait, en réalité, les frais de nettoyage de l'escalier B, qui auraient dû être affectés aux seuls copropriétaires du bâtiment 1, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4) ALORS QU'est entachée de nullité la résolution d'une assemblée générale approuvant des comptes irréguliers ; qu'en l'espèce, comme le faisait valoir M. X... dans ses conclusions d'appel les comptes arrêtés au 30 juin 2009 auraient dû faire apparaître les frais relatifs à la tenue de l'assemblée générale du 17 janvier 2009, quand bien même ces frais auraient été supportés par la SCI les Chênes, à l'initiative de la tenue de cette assemblée ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de M. X... en annulation de la résolution n° 3, que ces frais avaient été mis à la charge du copropriétaire qui avait provoqué cette assemblée générale, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'une dépense de la copropriété, la cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 portant nomination de la SARL Saint Georges immobilier en qualité de syndic pour la période du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2012, et d'AVOIR débouté M. X... de sa demande de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la résolution n° 7 portant nomination de la SARL Saint Georges Immobilier syndic pour la période du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2012 : Attendu que le tribunal a considéré que par application combinée des dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19-2 du décret d'application du 17 mars 1967, l'obligation de consultation du conseil syndical et de mise en concurrence ne s'impose pas au contrat de syndic et à la désignation de celui-ci, de sorte que la résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires est régulière ; (...) Mais attendu que le contrat de syndic n'entre pas dans les contrats et marchés visés par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ; que d'ailleurs, la précision apportée à l'article 19-2 du décret d'application par le décret du 20 avril 2010 à valeur interprétative, relative à la mise en concurrence "pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 » montre bien que contrairement à ce que prétend l'appelant, la nomination de la SARL Saint Georges Immobilier comme syndic de la copropriété ne requérait pas de mise en concurrence et la consultation préalable du conseil syndical ; qu'il sera ajouté que l'appelant ne peut se référer utilement à la décision de l'assemblée générale de 2004, laquelle ne fait que déterminer le montant des marchés et contrats prévus précisément par l'article 21 de la loi et ce en exécution de cet article, de sorte que ces résolutions n'ont pas davantage vocation à s'appliquer au contrat de syndic ; Attendu que par ailleurs la résolution a été adoptée à la majorité requise conformément à l'article 25 de la loi de 1965 ; Qu'il s'ensuit que M. X... n'est pas fondé en sa contestation, étant ajouté qu'il invoque en vain le fait qu'ait été annexé à la convocation, non "un véritable projet, mais un contrat pré-rempli" dès lors que le document renseigne précisément les copropriétaires sur le contenu de la résolution soumise à leur vote ; Que le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande en annulation de la résolution n° 7 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il résulte de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 que 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 ; qu'à la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire ; Que l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967, pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, dispose que : « la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises » ; Qu'il se déduit de cette disposition réglementaire que l'obligation de consultation du conseil syndical et de mise en concurrence ne s'applique qu'aux marchés de travaux et aux contrats de fourniture, et ne s'impose pas au contrat de syndic et à la désignation de ce dernier ; Que la résolution n° 7 votée par l'assemblée générale le 10 décembre 2009 est donc conforme aux prescriptions légales, et plus particulièrement à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ; que Monsieur et Madame X... seront par conséquent déboutés de leur demande tendant à l'annulation de cette résolution ;

1) ALORS QUE l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire ; que cette consultation s'impose pour tout contrat, y compris le contrat de syndic, dès lors que son montant excède celui arrêté par l'assemblée générale ; que dans ses conclusions d'appel, M. X... faisait valoir qu'une assemblée générale de 2004 avait fixé à 1.000 euros le montant des contrats au-delà duquel le conseil syndical devait être obligatoirement être consulté, et que le montant du contrat de syndic adopté par la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 s'élevait à 8.611,20 euros sur trois ans, de sorte que le conseil syndical aurait dû être consulté ; qu'en retenant, pour débouter M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 7, que le contrat de syndic n'entraîne pas dans les contrats et marchés visés par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

2) ALORS QUE si l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967, en sa rédaction issue du décret du 20 avril 2010, prévoit que l'obligation de mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas au contrat de syndic, cette disposition ne concerne pas la consultation obligatoire du conseil syndical lorsque le contrat excède un certain seuil fixé par l'assemblée générale ; qu'en retenant en l'espèce que cette nouvelle rédaction de l'article 19-2 montrait bien que la nomination de la SARL Saint-Georges immobilier comme syndic ne requérait ni mise en concurrence, ni consultation préalable du conseil syndical, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble l'article 21 de

la loi du 10 juillet 1965 ;

3) ALORS, en toute hypothèse, QUE l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 en sa rédaction issue du décret du 20 avril 2010, excluant le contrat de syndic de l'obligation de mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, n'est pas applicable aux contrats de syndic conclus avant son entrée en vigueur ; qu'en l'espèce, l'obligation de mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 pour les contrats excédant le seuil fixé par l'assemblée générale, soit 2.000 euros comme le soutenait M. X..., était applicable au contrat de syndic adopté par la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009, d'un montant de 8.611,20 euros sur trois ans ; que la cour d'appel, qui a fait une application rétroactive de l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967, a violé ce texte, ensemble l'article 2 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 9 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 relative au renouvellement du conseil syndical, et d'AVOIR débouté M. X... de sa demande de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la résolution n° 9 relative au renouvellement du conseil syndical : Attendu que le tribunal a rejeté cette contestation en considérant qu'il ne peut y avoir infraction aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, dès lors que les membres du conseil syndical ont été élus à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés et qu'il n'y avait donc pas lieu de mentionner sur le procès-verbal de votes "contre" ou d'abstentions ; (...) Mais attendu que l'appelant ne peut sérieusement soutenir qu'il y a eu modification du texte de la résolution entre ce qui est annoncé lors de la convocation à l'assemblée générale et ce qui est rapporté dans le procès-verbal dès lors que dans les deux cas il est mentionné "projet de résolution : l'assemblée générale décide de renouveler les membres du conseil syndical", qu'il s'agit ainsi de reconduire dans leurs fonctions les membres du conseil syndical sortant et non pas de désigner de nouveaux membres, de sorte que la précision des noms de ces membres dans le procès-verbal ne revient pas à créer une nouvelle résolution non inscrite à l'ordre du jour ; Que le procès-verbal mentionne nominativement les 12 copropriétaires totalisant 779/1050 tantièmes ayant voté pour cette résolution ; qu'il ressort de ce même procès-verbal qu'étaient présents ou représentés à cette assemblée générale ces mêmes 12 des 15 copropriétaires totalisant 779/1050 tantièmes généraux ; qu'il est ainsi établi, comme relevé par le tribunal, que la résolution a été adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, de sorte qu'il était non seulement inutile mais sans objet de mentionner les opposants ou les abstentionnistes lors du vote ; qu'enfin, il est prescrit à l'assemblée générale de procéder à la majorité de l'article 25 à la désignation des membres du conseil syndical, mais l'assemblée générale est libre de ses modalités de vote ; Qu'il s'ensuit que l'appelant n'est pas fondé en sa contestation, le jugement entrepris étant en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande en annulation de la résolution n° 9 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il ne résulte d'aucune disposition légale ou réglementaire que chaque candidature au conseil syndical doit être soumise aux votes de manière individuelle ; Que l'article 17 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 dispose que : « le procès-verbal des décisions de chaque assemblée 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 » ; Qu'en l'espèce, il ne saurait être reproché aux défendeurs le non-respect de cette disposition à l'occasion du vote de la résolution n° 9, dès lors que les membres du conseil syndical ont été élus à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, et qu'il n'y avait donc pas lieu de mentionner sur le procès-verbal d'assemblée de votes « contre » ou d'abstentions ; Que M. et Mme X... seront par conséquent déboutés de leur demande tendant à l'annulation de la résolution n° 9 ;

ALORS QUE la convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée ; que l'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ; qu'en l'espèce, comme le faisait valoir M. X... dans ses conclusions d'appel, le texte de la résolution n° 9 du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 différerait de celui figurant dans la convocation en ce que la convocation ne précisait pas le nom des candidats à l'élection au conseil syndical, de sorte que l'assemblée générale avait voté sur une résolution non inscrite à l'ordre du jour ; qu'en retenant, pour débouter M. X... de son action en nullité de la résolution n° 9, que la précision des noms dans le procès-verbal et non dans la convocation n'aboutissait pas à créer une nouvelle résolution non inscrite à l'ordre du jour, la cour d'appel a violé les articles 9 et 13 du décret du 17 mars 1967.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 relative à la « remise en cause du contrat de la société de nettoyage GMP et étude du devis de la société Extranet », et d'AVOIR débouté M. X... de sa demande de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la résolution n° 12 "remise en cause du contrat de la société de nettoyage GMP et étude du devis de la société Extranet" : Attendu que le tribunal pour rejeter cette contestation a considéré que la seule différence entre le projet de résolution et la résolution votée tient à l'ajout des dates d'effet de la résiliation du contrat avec GMP et de début des prestations de Extranet, toutes précisions indispensables à la mise en oeuvre de la décision prise par l'assemblée générale de changer d'entreprise de nettoyage ; que se référant à l'article 21 de la loi, le tribunal a retenu qu'il y avait eu mise en concurrence et a considéré que l'avis préalable du conseil syndical exigé dans un souci d'information des copropriétaires n'a pas à être transmis aux copropriétaires à peine de nullité de la résolution votée ; qu'il a ajouté qu'il doit être déduit du fait que les membres du conseil syndical, présents à l'assemblée générale, ont tous voté cette résolution, que le conseil syndical n'avait aucune objection à formuler sur le devis Extranet ; (...) Attendu qu'il était indiqué à l'ordre du jour joint à la convocation pour l'assemblée générale le projet de résolution en ces termes "l'assemblée générale décide de résilier le contrat de la société nettoyage et choisit la société Extranet comme nouvelle entreprise de nettoyage" ; que la critique de la non-conformité de la résolution telle qu'adoptée par l'assemblée générale est vaine, dès lors qu'effectivement la seule différence consiste dans la précision "le contrat de la société GMP sera résilié à la date du 31.12.2009. Le contrat d'entretien avec la société Extranet commencera le 01.01.2010", ce qui ne porte pas à préjudice dès lors que ces précisions sont l'accessoire nécessaire à la mise en application de la décision de l'assemblée générale ; Que contrairement à ce que prétend l'appelant, l'assemblée générale pouvait procéder au vote de cette résolution, sans qu'il soit nécessaire de scinder le vote en deux résolutions distinctes sur le principe et les dates d'effet ou sur la résiliation de l'ancien contrat et la conclusion du nouveau contrat ; Attendu que l'assemblée générale disposait du devis de la société Extranet et du contrat de GPM, de sorte qu'il y a bien eu mise en concurrence, ni la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application ni les modalités arrêtées en assemblée générale n'imposant de critères précis pour la mise en concurrence ; Que les allégations de favoritisme en faveur de Extranet ne sont pas démontrées par l'appelant, dont il faut d'ailleurs relever qu'il se plaignait de la qualité des prestations de nettoyage auparavant assurées par GPM (cf courrier de M. X... et procès-verbal de constat par huissier établi à la demandé du syndic suite à des réclamations de M. X...) ; Attendu qu'il s'ensuit que l'appelant n'est pas fondé en sa contestation, le jugement entrepris étant en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande en annulation de la résolution n° 12 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de la convocation à l'assemblée générale du 10 décembre 2009, le projet de résolution n° 12 a été libellé en ces termes : « l'assemblée générale décide de résilier le contrat de la société de nettoyage GMP et choisit la société Extranet comme nouvelle entreprise de nettoyage » ; Que la résolution n° 12 a été votée en ces termes : « le contrat de la société GMP sera résilié à la date du 31.12.2009. Le contrat d'entretien avec la société Extranet commencera le 01.01.2010 » ; Que la seule différence entre le projet de résolution et la résolution effectivement votée réside dans l'ajout de la date de résiliation du contrat GMP et de la date de prise d'effet du contrat Extranet ; que ces précisions étaient indispensables à la mise en oeuvre de la décision de l'assemblée générale de procéder à la désignation d'une nouvelle entreprise de nettoyage ; Attendu qu'en vertu de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précité, et au

regard du montant du marché enjeu, le choix d'une entreprise de nettoyage impliquait l'avis préalable du conseil syndical, ainsi qu'une mise en concurrence ; Qu'il n'est pas contesté par les demandeurs que le devis Extranet a été mis en concurrence avec le contrat GMP ; Que l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, et l'article 1 I-II du décret du 17 mars 1967 - qui dispose que l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'est pour l'information des copropriétaires, par opposition aux documents notifiés pour la validité de la décision-, n'imposent pas, à peine de nullité de la résolution votée, que soit transmis aux copropriétaires l'avis préalable du conseil syndical ; qu'il doit être déduit du fait que les membres du conseil syndical, présents à l'assemblée générale du 31 décembre 2009, ont tous voté la résolution n° 12, que le conseil syndical n'avait aucune objection à formuler sur le devis Extranet ; Que M. et Mme X... seront par conséquent déboutés de leur demande tendant à l'annulation de la résolution n° 12 ;

ALORS QUE la mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'au moins deux devis différents ; qu'en l'espèce, M. X... faisait valoir qu'il n'y avait pas eu de mise en concurrence pour le remplacement de la société GMP, seule la société Extranet ayant été sollicitée ; qu'en retenant, pour débouter M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 12, que l'assemblée générale disposait du devis de la société Extranet et du contrat de la société GMP, de sorte qu'il y avait bien eu mise en concurrence, quand l'assemblée générale, qui avait décidé de remplacer la société GMP, devait disposer d'au moins deux devis d'autres sociétés, le contrat de la société GMP ne pouvant être pris en considération, la cour d'appel a violé les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 19-2 du décret du 17 mars 1967.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 13 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 portant sur les travaux de reprise de la façade côté rue Saint-Georges et côté rue Saint-Antoine, et d'AVOIR débouté M. X... de sa demande de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la résolution n° 13 portant sur les travaux de reprise de la façade côté Rue Saint Georges et côté Rue Saint Antoine : Attendu que pour rejeter cette contestation, le tribunal a considéré au visa de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qu'aucune disposition n'impose une identité entre les projets de résolution et les résolutions effectivement adoptées, l'objet d'une assemblée générale étant précisément de soumettre à la discussion des copropriétaires les points inscrits à l'ordre du jour ; qu'il n'y a pas lieu à annulation de cette résolution qui a retenu le principe de travaux et prévu que de nouveaux devis devraient être demandés en donnant mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise ; (...) Attendu que le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour joint à la convocation indiquait « l'assemblée générale décide de faire les travaux de reprise de façade côté Rue Saint Georges et côté Rue Saint Antoine selon devis SIMONATO d'un montant de 6.692,92 € TTC » ; que la résolution adoptée est la suivante : "l'assemblée générale décide de faire les travaux de reprise de façade côté Rue Saint Georges et côté Rue Saint Antoine pour un montant maximum de 6 692,92 € ttc. Seuls les travaux du côté de la rue Saint Antoine seront réalisés. De nouveaux devis seront demandés : mise à jour pour Simonato, devis complets pour Barletta et Bruno. L'assemblée générale délègue mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise qui devra être de qualité identique. La date d'exigibilité des travaux est fixée au 01.03.2010" ; Attendu qu'outre qu'aucune disposition n'impose la stricte identité de rédaction du projet de résolution et du texte définitivement adopté ainsi que l'a rappelé le tribunal - sauf à nier la liberté de discussion et de vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale -, force est de constater que la résolution querellée retient le principe de travaux, pour un coût maximum qui ne dépasse ce qui était annoncé dans le projet, à réaliser dans une moindre étendue et après une consultation plus large d'entreprises ce qui permettra de choisir le mieux disant ; que l'appelant ne peut à la fois critiquer le manque de concurrence lors du projet basé sur le devis Simonato et reprocher à l'assemblée générale précisément de demander de nouveaux devis à d'autres entreprises en vue d'un meilleur jeu de la concurrence ; que le mandat donné au conseil syndical est couramment pratiqué pour les marchés de travaux et ne

souffre pas de discussion eu égard aux limites dont il est assorti ; que la résolution enfin a été adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ; Qu'il s'ensuit que l'appelant n'est pas fondé en sa contestation, le jugement entrepris étant en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande en annulation de la résolution n° 13 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de la convocation à l'assemblée générale du 10 décembre 2009, le projet de résolution n° 13 a été libellé en ces termes : « L'assemblée générale décide défaire les travaux de reprise de façade côté rue Saint Georges et côté rue Saint Antoine selon devis Simonato d'un montant de 6 692, 92 € TTC » ; Que la résolution n° 13 telle qu'elle a été votée a retenu le principe des travaux côté rue Saint Antoine, prévu que de nouveaux devis devraient être demandés, et délégué mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise ; Attendu que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée » ; qu'aucune disposition légale n'impose une identité entre les projets de résolution prévus à l'ordre du jour, et les résolutions effectivement adoptées, l'objet d'une assemblée générale étant précisément de soumettre à la discussion des copropriétaires les points prévus à l'ordre du jour ; Que M. et Mme X... seront par conséquent déboutés de leur demande tendant à l'annulation de la résolution n° 13 ;

ALORS QUE la convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée ; que l'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ; qu'en l'espèce, comme le soutenait M. X... dans ses conclusions d'appel, la résolution n° 13 avait été adoptée dans des termes différents de ceux figurant dans la résolution à l'ordre du jour, de sorte que l'assemblée générale avait voté sur une résolution non inscrite à l'ordre du jour ; qu'en déboutant M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 13, tout en constatant que le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour portait sur la décision d'effectuer les travaux de reprise de façade côté rue Saint-Georges et côté sur Saint-Antoine selon devis Simonato pour un montant de 6.692,92 euros TTC, quand la résolution adoptée prévoyait que seuls les travaux de la rue Saint-Antoine seraient réalisés et que de nouveaux devis seraient demandés, la cour d'appel a violé les articles 9 et 13 du décret du 17 mars 1967.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande d'annulation des résolutions n° 25 et 26 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 relative à l'occupation illégale de parties communes par les propriétaires des lots n° 107 et 108, et d'AVOIR débouté M. X... de sa demande de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur les résolutions n° 25 et 26 : Attendu que ces résolutions, inscrites à l'ordre du jour à la demande de M. X..., ont trait à l'occupation privative d'une partie commune qui serait faite illicitement par les propriétaires des lots n° 107 et 108 ; qu'elles n'ont pas été soumises au vote de l'assemblée générale, le procès-verbal indiquant "résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote" ; Que pour rejeter l'annulation de ces deux résolutions et débouter M. X... de sa demande tendant à ordonner le vote de l'assemblée générale sur les deux projets de résolution, le tribunal a relevé que l'appropriation d'une partie commune dénoncée par M. X... fait l'objet d'un litige pendant le tribunal à l'époque où s'est tenue l'assemblée générale et qu'il n'appartient pas au tribunal d'imposer le vote d'une résolution par l'assemblée générale des copropriétaires ; Attendu qu'il est constant que la question de l'occupation par les propriétaires des lots 107 et 108 d'une partie commune afin de relier les deux lots, objet des projets de résolution présentés par M. X..., donnait lieu à une instance judiciaire portée par celui-ci, à l'époque de l'assemblée générale contestée, devant le Tribunal de Grande Instance de Chalon-sur-Saône, lequel a statué par un jugement actuellement déféré en appel à la Cour ; que dans de telles circonstances, le fait de ne pas soumettre au vote des copropriétaires les projets de résolution présentés par M. X... n'apparaît pas contraire à l'intérêt collectif, ni faite dans une intention malveillante ou de nuire à M. X..., ni dans l'intérêt personnel exclusif du ou des propriétaires des lots visés, dès lors qu'il est bien de l'intérêt de tous, y compris M. X..., que ce litige soit tranché judiciairement ; Qu'ainsi il n'y a pas lieu à annulation, et en l'absence d'abus

dans le refus de mise aux voix des copropriétaires, d'ordonner le déroulement du vote ; Qu'il s'ensuit que l'appelant n'est pas fondé en sa contestation, le jugement entrepris étant en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande en annulation des résolutions n° 25 et 26 ; sur les autres demandes : Attendu que l'appelant ne rapporte pas la preuve d'un abus de majorité, ni d'une faute du syndicat des copropriétaires et du syndic ; qu'il doit en conséquence être débouté de sa demande en dommages-et-intérêts, le jugement entrepris étant dès lors confirmé également sur ce point ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il ne saurait être reproché au syndicat des copropriétaires de n'avoir pas voté des projets de résolution inscrits à l'ordre du jour à la demande de M. X..., et qui ont vocation à tirer les conséquences d'une appropriation prétendument frauduleuse des parties communes par certains copropriétaires, dès lors que cette appropriation faisait l'objet d'un litige pendant devant le Tribunal de grande instance lorsque l'assemblée générale du 10 décembre 2009 s'est tenue ; Qu'au surplus, il n'appartient pas au tribunal d'imposer le vote d'une résolution par l'assemblée générale des copropriétaires ; Que les époux X... seront par conséquent déboutés de leur demande tendant à voir ordonner le vote des projets de résolution n° 25 et 26 ;

ALORS QUE l'assemblée générale est tenue de statuer sur les questions inscrites à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire ; qu'en déboutant en l'espèce M. X... de sa demande d'annulation des résolutions n° 25 et 26, tout en constatant qu'il s'agissait de résolutions portées à l'ordre du jour à la demande de M. X... qui n'avaient pas été soumises au vote, la cour d'appel a violé l'article 10 du décret du 17 mars 1967.