

4 juin 2009

Cour de cassation

Pourvoi n° 08-14.385

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2009:C300699

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 20 décembre 2007), que M. X..., propriétaire de lots de copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Quatre Vents à Liévin (le syndicat) et à titre personnel le syndic bénévole, Mme Y..., en annulation de l'acte notarié du 15 décembre 1988 contenant résolution amiable de la vente des lots devant constituer la loge de concierge, et de dispositions transitoires annexées à l'acte relatives à la poursuite par Mme Y... de ses fonctions de syndic et à la répartition de certaines charges de copropriété ; qu'il a sollicité l'annulation des contrats de cession de biens mobiliers conclus entre le syndicat et Mme Y..., le remboursement des sommes perçues à ce titre et la condamnation du syndicat à lui payer des dommages et intérêts ; que ce dernier et Mme Y... ont appelé la société civile professionnelle Dubus Z...

A...

B... (la SCP), dont l'un des notaires avait établi l'acte de résolution amiable, en intervention et garantie ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande d'annulation des assemblées générales convoquées par Mme Y... postérieurement au 16 mars 1988, alors, selon le moyen, que les parties peuvent expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; que la cour d'appel constate que M. X... avait demandé au premier juge de dire que Mme Y... n'avait pas la qualité de syndic entre le 16 mars et le 17 septembre 1990, ce dont il résultait la conséquence qu'elle était sans qualité pour convoquer les assemblées générales de copropriétaires, lesquelles s'avéraient nulles ; qu'en déclarant dès lors nouvelle la demande d'appel tendant à l'annulation d'assemblées générales convoquées par Mme Y..., la cour d'appel a violé par fausse application l'article 564 du code de procédure civile et l'article 566 du même code par refus d'application ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, devant les premiers juges, M. X... demandait qu'il soit dit que Mme Y... n'avait pas qualité de syndic entre le 16 mars 1988 et le 17 septembre 1990 et que, devant la cour d'appel, il demandait de constater que Mme Y... avait perdu la qualité de syndic provisoire à compter du 16 mars 1988 et d'en tirer "telles conséquences que de droit" touchant à la validité des assemblées convoquées par Mme Y... postérieurement à cette date, la cour d'appel a pu retenir que cette dernière demande tendant à l'annulation d'assemblées générales autonomes les unes par rapport aux autres était nouvelle et donc irrecevable ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation des dispositions transitoires du 15 décembre 1988, alors, selon le moyen, que la durée des fonctions de syndic, dont la désignation relève de la seule compétence de l'assemblée générale des copropriétaires, ne peut excéder trois ans ou un an pendant le délai prévu à l'article 1792 du code civil lorsque le syndic a participé à la construction de l'immeuble ; qu'est réputée non écrite et ainsi censée n'avoir jamais existé toute désignation d'un syndic effectuée autrement que par une assemblée générale de copropriétaires et pour une durée dont le terme déterminé est incertain ; que la cour d'appel a constaté que les dispositions transitoires annexées à l'acte authentique stipulaient que Mme Y... devait exercer les fonctions de syndic jusqu'à la mutation des 7/8èmes des lots, ce qui n'avait pas été approuvé par une assemblée générale des copropriétaires ; d'où il suit que la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en refusant d'annuler lesdites dispositions transitoires et violé les articles 17 de la loi du 10 juillet 1965 et 28 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que si cette disposition entraînait une modification de la durée du mandat du syndic provisoire par rapport au règlement de copropriété qui n'avait pas été approuvée en tant que telle par une assemblée générale des copropriétaires, la désignation de Mme Y... avait été ratifiée par les copropriétaires, dont M. X..., lors des assemblées générales des 17 septembre et 4 décembre 1990 de même que tous les actes accomplis par celle-ci dans le cadre de sa mission de syndic non professionnel, la cour d'appel en a déduit à bon droit que celui-ci ne pouvait contester l'exercice des fonctions de Mme Y... ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation des dispositions transitoires du 15 décembre 1988, alors, selon le moyen :

1°/ qu'est réputée non écrite, partant censée n'avoir jamais existé, toute modification de la répartition des charges de copropriété décidée autrement qu'en assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires ; que la cour d'appel constate que les dispositions transitoires annexées à l'acte authentique du 15 décembre 1988 qui modifiaient le règlement de copropriété quant à la répartition des charges auraient dû être décidées par une assemblée générale de copropriétaires ; d'où il suit que ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations la cour d'appel qui refuse d'annuler ces dispositions annexes et viole l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que la loi du 10 juillet 1965 régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ; que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges ; que toute modification du règlement de copropriété ayant pour objet ou pour effet d'exonérer de charges certains lots en cours de construction est contraire aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ; que la cour d'appel constate que les dispositions transitoires litigieuses avaient pour effet d'exonérer certains lots en cours de construction des frais de chauffage, des charges d'eau froide et des charges afférentes aux services communs telles que définies au règlement de copropriété ; d'où il suit que la cour d'appel ne tire pas les conséquences de ses propres constatations en refusant d'annuler ces dispositions transitoires manifestement illégales et viole les articles 1er et 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant retenu que ces dispositions tenant à la modification de la répartition des charges répondaient au critère d'utilité énoncé par l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, en ce sens que les charges visées étaient réparties en fonction de l'utilité que les services et éléments d'équipement commun correspondant présentaient à l'égard de chaque lot, et relevé que lors de l'assemblée générale du 17 septembre 1991 les copropriétaires à la double majorité des 2/3 - M. X... ayant voté pour l'adoption de cette résolution - s'étaient prononcés contre toute modification des dispositions transitoires contenues dans l'annexe, objet de la résolution n° 4, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la conséquence immédiate était l'application et donc l'entérinement des dispositions transitoires quant à la répartition des charges ;

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

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que dans ses conclusions devant le premier juge M. X... contestait alors seulement que le prix d'acquisition ait pu être versé à Mme Y... qui selon lui n'avait pu conserver la propriété privative des boîtiers de télécommande à la création de la copropriété et dans ses dernières conclusions, devant la cour d'appel, que M. X... demandait l'annulation de la 3e "résolution" de l'assemblée générale du 20 juin 1992 en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a pu retenir qu'il s'agissait d'une demande nouvelle irrecevable ;

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

Sur le cinquième moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité de l'acte authentique du 16 décembre 1987, alors, selon le moyen, que le règlement de copropriété du 10 décembre 1987 stipulait que ses dispositions "seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit ou ayants cause ; elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer" ; qu'il stipulait encore qu'il entrerait en vigueur dès que les lots composant les immeubles appartiendront à au moins deux personnes ; qu'ainsi, l'engagement pris par Mme Y... dans le règlement de copropriété de vendre les lots 58, 45 et 137 avait force obligatoire à l'égard des copropriétaires, sans que soit nécessaire une quelconque acceptation de l'assemblée des copropriétaires ; qu'en annulant dès lors la vente, libérant ainsi Mme Y... de son engagement, motif pris de l'absence de décision de l'assemblée générale quand le syndic devait assurer l'exécution du règlement, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé à bon droit que si le règlement de copropriété en date du 10 décembre 1987 contenait l'engagement unilatéral de Mme Y... de vendre les lots de copropriété n° 58, 45 et 137 au syndicat des copropriétaires, ce dernier ne pouvait consentir à cette acquisition qu'autorisé par l'assemblée générale, la cour d'appel en a exactement déduit que, la copropriété existant dès le 10 décembre 1987, la vente conclue en dehors de toute décision de l'assemblée générale était nulle ;

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

Sur le sixième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que, par sa demande, M. X... remettait en cause la décision prise par l'assemblée générale du 26 mars 1994, en contestant le poste "boîte aux lettres" alors qu'il avait été débouté de sa demande d'annulation de cette décision par arrêt du 27 septembre 2004, la cour d'appel a, sans violer l'article 1351 du code civil, légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Quatre Vents et à Mme Y..., ensemble, la somme de 2 500 euros et à la SCP Daniel Dubus - Benoît Z... - Francis A... - Xavier B... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre juin deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande formée par Monsieur X... d'annulation des assemblées générales convoquées par Madame Y... postérieurement au 16 mars 1988 ;

AUX MOTIFS QUE « étaient annexées à l'acte authentique du 15 décembre 1988 des dispositions transitoires signées de Madame Y... modifiant le règlement de copropriété quant à la répartition des charges, et quant au syndic provisoire ; qu'en ce qui concerne la désignation du syndic devant les premiers juges, Monsieur X... demandait qu'il soit dit que Madame Y... n'avait pas la qualité de syndic entre le 16 mars 1988 et le 17 septembre 1990 ; que devant la Cour, il demande de constater que Madame Y... a perdu la qualité de syndic provisoire à compter du 16 mars 1988 et d'en tirer "telles conséquences que de droit" touchant la validité des assemblées convoquées par Madame Y... postérieurement à cette date ; que Madame Y... et le syndicat des copropriétaires soutiennent que cette demande d'annulation des assemblées générales convoquées par Madame Y... postérieurement au 16 mars 1988 est irrecevable en application de l'article 564 du nouveau Code de procédure civile ; qu'effectivement cette demande tendant à l'annulation d'assemblées générales autonomes les unes par rapport aux autres est nouvelle et donc irrecevable » ;

ALORS QUE les parties peuvent expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; que la Cour d'appel constate que M. X... avait demandé au premier juge de dire que Madame Y... n'avait pas la qualité de syndic entre le 16 mars et le 17 septembre 1990, ce dont il résultait la conséquence qu'elle était sans

qualité pour convoquer les assemblées générales de copropriétaires, lesquelles s'avéraient ainsi nulles ; qu'en déclarant dès lors nouvelle la demande d'appel tendant à l'annulation d'assemblées générales convoquées par Madame Y..., la Cour d'appel a violé par fausse application l'article 564 du Code de procédure civile et l'article 566 du même Code par refus d'application.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur X... de sa demande tendant à l'annulation des dispositions transitoires annexées à l'acte du 15 décembre 1988 et des demandes subséquentes ;

AUX MOTIFS QUE « étaient annexées à l'acte authentique du 15 décembre 1988 des dispositions transitoires signées de Madame Y... modifiant le règlement de copropriété quant à la répartition des charges, et quant au syndic provisoire ; qu'en ce qui concerne la désignation du syndic devant les premiers juges, Monsieur X... demandait qu'il soit dit que Madame Y... n'avait pas la qualité de syndic entre le 16 mars 1988 et le 17 septembre 1990 ; que devant la Cour, il demande de constater que Madame Y... a perdu la qualité de syndic provisoire à compter du 16 mars 1988 et d'en tirer "telles conséquences que de droit" touchant la validité des assemblées convoquées par Madame Y... postérieurement à cette date ; que Madame Y... et le syndicat des copropriétaires soutiennent que cette demande d'annulation des assemblées générales convoquées par Madame Y... postérieurement au 16 mars 1988 est irrecevable en application de l'article 564 du nouveau Code de procédure civile ; qu'effectivement cette demande tendant à l'annulation d'assemblées générales autonomes les unes par rapport aux autres est nouvelle et donc irrecevable ; que le règlement de copropriété stipulait que le syndic provisoire Madame Y... exercerait ses fonctions à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement et jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires qui devait avoir lieu au plus tard trois mois après la naissance du syndicat ; qu'or, aucune assemblée générale n'était convoquée, dans le délai ainsi fixé ; que cette situation était de nature à rendre annulables les assemblées générales convoquées postérieurement par un syndic dont le mandat était arrivé à expiration ; qu'or si par acte délivré le 29 novembre 1990, six copropriétaires (dont ne faisait pas partie Monsieur X...) saisissaient le tribunal, c'était uniquement pour voir déclarer nulle la 5ème résolution de l'assemblée générale du 17 septembre 1990 demande qui d'ailleurs était déclarée irrecevable ; que donc à défaut de demande d'annulation diligentée dans les délais les assemblées générales des 17 septembre et 4 décembre 1990, ne peuvent plus être remises en cause au motif d'une convocation irrégulière ; qu'aux termes des dispositions transitoires Madame Y... devait exercer les fonctions de syndic sans honoraires ni frais pour les copropriétaires jusqu'à la mutation des 7/8èmes au moins des lots ; que certes cette disposition entraînait une modification de la durée du mandat du syndic provisoire par rapport au règlement de copropriété, qui n'a pas été approuvée en tant que telle par une assemblée générale des copropriétaires ; mais que la désignation de Madame Y... était ratifiée par les copropriétaires dont Monsieur X... lors des assemblées générales des 14 septembre et 4 décembre 1990 de même que tous les actes accomplis par celle-ci dans le cadre de sa mission de syndic non professionnel, et ce à la requête et sur rapport de Monsieur X... alors président du conseil syndical, et que d'autre part n'a pas agi pour qu'une assemblée générale soit convoquée plus tôt » ;

ALORS QUE la durée des fonctions de syndic, dont la désignation relève de la seule compétence de l'assemblée générale des copropriétaires, ne peut excéder trois ans ou un an pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code civil lorsque le syndic a participé à la construction de l'immeuble ; qu'est réputée non écrite et ainsi censée n'avoir jamais existé toute désignation d'un syndic effectuée autrement que par une décision d'assemblée générale de copropriétaires et pour une durée dont le terme déterminé est incertain ; que la Cour d'appel a constaté que les dispositions transitoires annexées à l'acte authentique stipulaient que Madame Y... devait exercer les fonctions de syndic jusqu'à la mutation des 7/8èmes des lots, ce qui n'avait pas été approuvé par une assemblée générale de copropriétaires ; d'où il suit que la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en refusant d'annuler lesdites dispositions transitoires et violé les articles 17 de la loi du 10 juillet 1965 et 28 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur X... de sa demande tendant à l'annulation des dispositions transitoires annexées à l'acte du 15 décembre 1988 et des demandes subséquentes ;

AUX MOTIFS QUE « étaient annexées à l'acte authentique du 15 décembre 1988 des dispositions transitoires signées de Madame Y... modifiant le règlement de copropriété quant à la répartition des charges, et quant au syndic provisoire ; que les dispositions transitoires avaient pour effet d'exonérer certains lots en cours de construction des frais de chauffage, des charges d'eau froide et des charges afférentes aux services communs telles que définies au règlement de copropriété ; que cette modification de la répartition des charges aurait dû être décidée par une assemblée générale de copropriétaires ; mais qu'il convient d'observer que sur le fond ces dispositions répondent au critère d'utilité retenu par l'article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 en ce sens que les charges visées sont réparties en fonction de l'utilité que les services et éléments d'équipement commun correspondant présentent à l'égard de chaque lot ; que d'autre part lors de l'assemblée générale du 17 septembre 1991, les copropriétaires à la double majorité des 2/3 – et Monsieur X... a voté pour l'adoption de cette résolution – se sont prononcés contre toute modification des dispositions transitoires contenues dans l'annexe, objet de la résolution n° 4 ; que la conséquence immédiate de cette résolution était l'application et donc l'entérinement des dispositions quant à la répartition des charges, dont le conseil syndical (Monsieur X... en étant membre) disait, dans un rapport lu à l'assemblée générale : "Il s'agit de dispositions dictées par le bon sens le plus élémentaire et par un souci d'équité, en effet nul n'ignore la méthode suivant laquelle est conduite la rénovation et la réhabilitation de la résidence ... les équipements en circulation d'eau, d'électricité, de chaleur ne sont en place qu'après commande ferme sous forme de régularisation d'une promesse de vente ; qu'en l'état actuel, les entrées n° 3 -5 et 7 sont totalement dépourvues d'équipement et ne peuvent être consacrées à l'habitation, que dès lors, il serait inéquitable de faire supporter par ces appartements des charges de fourniture de chaleur, d'eau, d'électricité qu'ils ne reçoivent pas et des services qui ne leur sont pas dispensés ; qu'il est constant que les charges ne doivent être supportées que dans la mesure et en contrepartie d'un service effectif et d'une fourniture réelle... » ; que Monsieur X..., qui dans le cadre de cette procédure a manifesté une aisance certaine dans le maniement des règles régissant la copropriété d'immeubles ainsi qu'une parfaite maîtrise de la langue française, ne peut soutenir qu'il se serait laissé impressionner par les époux C... majoritaires au sein de la copropriété pour donner un vote positif et qu'il n'aurait pas alors perçu la portée exacte de la 4ème résolution votée par l'assemblée générale du 17 septembre 1990 ; et que les copropriétaires confirmaient leur volonté en ce sens en approuvant les comptes de la copropriété : pour la période du 1er décembre 1987 au 30 juin 1990 (assemblée générale du 17/09/90), pour le second semestre 1990 (assemblée générale du 29/01/91), pour l'exercice 1991 (assemblée générale du 9/3/92), pour l'exercice 1992 (assemblée générale du 25/3/95) ; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu à annulation des dispositions transitoires et Monsieur X... sera débouté de ses prétentions en rapport avec celles-ci » ;

1°) ALORS QU 'est réputée non écrite, partant censée n'avoir jamais existé, toute modification de la répartition des charges de copropriété décidée autrement qu'en assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires ; que la Cour d'appel constate que les dispositions transitoires annexées à l'acte authentique du 15 décembre 1988 modifiaient le règlement de copropriété quant à la répartition des charges aurait dû être décidé par une assemblée générale de copropriétaires ; d'où il suit que ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations la Cour d'appel qui refuse d'annuler ces dispositions annexes et viole l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE la loi du 10 juillet 1965 régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ; que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges ; que toute modification du règlement de copropriété ayant pour objet ou pour effet d'exonérer de charges certains lots en cours de construction est contraire aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ; que la Cour d'appel constate que les dispositions transitoires litigieuses avaient pour effet d'exonérer certains lots en cours de construction des frais de chauffage, des charges d'eau froide et des charges afférentes aux services communs telles que définies au règlement de copropriété ; d'où il suit que la Cour

d'appel ne tire pas les conséquences de ses propres constatations en refusant d'annuler ces dispositions transitoires manifestement illégales et viole les articles 1er et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande de Monsieur X... tendant à l'annulation de la 3ème résolution votée par l'assemblée générale du 20 juin 1992 et débouté Monsieur X... de ses demandes en paiement du prix d'acquisition des trois boîtiers de télécommandes d'accès aux parkings ;

AUX MOTIFS QUE « Madame Y... et le syndicat des copropriétaires soulèvent également l'irrecevabilité de la demande d'annulation de la délibération en question comme étant nouvelle ; que dans ses conclusions devant le premier juge, Monsieur X... demande "qu'en tant que de besoin il soit constaté que l'acquisition par le syndicat des boîtiers de télécommande en date du 20 juin 1992 est devenue définitive et en conséquence condamner le syndicat des copropriétaires à verser à Monsieur X..., propriétaire antérieur des trois boîtiers de télécommande accessoires des lots 145, 162 et 165 représentant trois parkings qui étaient la propriété incontestée de Monsieur X... avant le 20 juin 1992, la somme de 3 700,32 francs soit 564 euros représentant le prix de cession desdits boîtiers" ; que Monsieur X... contestait alors seulement que le prix d'acquisition ait pu être versé à Madame Y... qui selon lui n'avait pu conserver la propriété privative de ces boîtiers, à la création de la copropriété ; que dans ses dernières conclusions devant la Cour, Monsieur X... demande l'annulation de la 3ème résolution de l'assemblée générale du 20 juin 1992 aux termes de laquelle les boîtiers étaient désignés comme des éléments inséparables du portail électronique d'accès à la résidence (partie commune) et le syndicat des copropriétaires devait acquérir les boîtiers, et ce en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il s'agit effectivement d'une demande nouvelle qui doit être déclarée irrecevable en application de l'article 564 du nouveau Code de procédure civile » ;

ALORS QUE les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent ; que la Cour d'appel constate que Monsieur X... demandait au tribunal de condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 564 euros représentant le prix de cession des boîtiers de télécommande ; qu'elle constate également qu'il sollicitait devant elle le remboursement de ces trois boîtiers, mais que cette demande était désormais fondée sur la nullité de la l'assemblée générale du 20 juin 1992 ; qu'ainsi, seul le fondement juridique de la demande avait changé et qu'en statuant comme elle le fait, la Cour d'appel a violé l'article 565 du Code de procédure civile.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la nullité de l'acte authentique du 16 décembre 1987 intervenue entre Madame Y... et le syndicat des copropriétaires ;

AUX MOTIFS QUE « suivant acte authentique du 16 décembre 1987, Madame Y..., promoteur immobilier, cédait au syndicat des copropriétaires alors constitué de quatre copropriétaires les lots 58, 45, 137 moyennant le prix d'un franc ; or si le règlement de copropriété en date du 10 septembre 1987 contenait l'engagement unilatéral de Madame Y... de vendre ces lots au syndicat des copropriétaires, ce dernier ne pouvait consentir à cette acquisition qu'autorisée par l'assemblée générale, la copropriété existant dès le 10 décembre 1987 ; la vente, conclue en dehors de toute décision de l'assemblée générale, doit être annulée » ;

ALORS QUE le règlement de copropriété du 10 décembre 1987 stipulait que ses dispositions « seront obligatoires pour

tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit ou ayants cause ; elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer » (p. 4) ; qu'il stipulait encore qu'il entrerait en vigueur dès que les lots composants les immeubles appartiendront à au moins deux personnes (p. 4) ; qu'ainsi, l'engagement pris par Mme Y... dans le règlement de copropriété (art. 4, p. 11) de vendre les lots 58, 45 et 137 avait force obligatoire à l'égard des copropriétaires, sans que soit nécessaire une quelconque acceptation de l'assemblée des copropriétaires ; qu'en annulant dès lors la vente, libérant ainsi Mme Y... de son engagement, motif pris de l'absence de décision de l'assemblée générale quand le syndic devait assurer l'exécution du règlement, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

SIXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande de Monsieur X... tendant à l'annulation de l'acquisition par le syndicat des copropriétaires des boîtes à lettre individuelles

AUX MOTIFS QUE « Monsieur X... remet en fait en cause la résolution prise par l'assemblée générale du 26 mars 1994 qui a approuvé le budget prévisionnel de 1994, en contestant le poste "boîtes à lettres" (acquisition) pour 21.473 francs ; qu'il avait formulé cette même demande devant le tribunal de grande instance de Béthune qui l'en avait débouté par jugement du 27 octobre 1998 ; que par arrêt rendu le 27 septembre 2004 entre les mêmes parties, la cour confirmait ledit jugement et déboutait Monsieur X... de sa demande d'annulation d'approbation du budget prévisionnel 1994 ; qu'en conséquence, l'autorité de la chose jugée attachée à cette décision rend irrecevable la demande de Monsieur X... de ce chef, et donc il doit être débouté de sa demande de remboursement » ;

ALORS QUE ni le tribunal de grande instance de Béthune dans son jugement du 27 octobre 1998, ni la cour d'appel dans son arrêt du 27 septembre 2004 n'ont été saisis d'une contestation relatives à l'acquisition par le syndicat des copropriétaires des boîtes à lettres individuelles et de remboursement du prix de cession de ces boîtes à lettre, d'où il suit qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé l'article 1351 du Code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de douai
20 décembre 2007