

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 septembre 2021

Cassation partielle

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 912 F-D

Pourvoi n° B 20-15.813

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 SEPTEMBRE 2021

M. [H] [R], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° B 20-15.813 contre l'arrêt rendu le 23 janvier 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5) et les dispositions avant dire droit de l'arrêt rendu le 20 décembre 2018 par cette même cour d'appel (4e chambre A), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires [2], représenté par son nouveau syndic, le Cabinet [3], dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société [1], société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bohnert, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de M. [R], de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah, avocat de la société [1], de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat du syndicat des copropriétaires [2], après débats en l'audience publique du 7 juillet 2021 où étaient présents M. Pireyre, président, Mme Bohnert, conseiller référendaire rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 23 janvier 2020), M. [R], propriétaire d'un bien au sein d'une copropriété, a contesté la validité du bail, conclu le 3 juin 2016 entre le syndic et la société [1], pour l'installation en toiture d'équipements techniques de téléphonie.
2. Un tribunal a rejeté sa demande et, par arrêt du 20 décembre 2017, une cour d'appel a dit que le contrat de bail du 3 juin 2016, seul liant le syndicat des copropriétaires à la société [1], n'était pas conforme à la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires sur ce point et a ordonné la réouverture des débats pour permettre aux parties de conclure sur la nullité de ce contrat et ses conséquences de droit.
3. La cour d'appel, par un nouvel arrêt, a déclaré la demande de M. [R] irrecevable.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. M. [R] fait grief à l'arrêt de le déclarer irrecevable en ses demandes formulées à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [2] et de la société [1], alors « que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif, tandis que le jugement avant dire droit n'a pas autorité de chose jugée au principal ; que, pour refuser d'examiner la nature de la nullité affectant le bail, l'arrêt infirmatif attaqué s'est fondé sur l'autorité de chose jugée de l'arrêt partiellement avant dire droit, estimant qu'il avait définitivement jugé que ce bail était un acte passé au-delà des pouvoirs du syndic et était entaché de nullité relative ; qu'en statuant de la sorte, quand, dans ses motifs, l'arrêt partiellement avant dire droit avait soulevé d'office la nullité relative du contrat, puis, dans son dispositif, s'était borné à rouvrir les débats sur ce point et enjoignait aux parties de conclure sur la nullité et ses conséquences, la cour d'appel a violé l'article 1355 nouveau du code civil, ensemble les articles 480 et 482 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1355 du code civil et 480 du code de procédure civile :

5. Il résulte de ces textes que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et qui a été tranché dans son dispositif.
6. Pour déclarer M. [R] irrecevable en ses demandes, l'arrêt retient que, par arrêt du 20 décembre 2018, il a été

définitivement jugé que la nullité des actes passés au-delà de ses pouvoirs par le mandataire, en l'espèce le syndic, est une nullité relative, qui ne peut être sollicitée que par son mandant, soit le syndicat, qu'en conséquence le maintien du débat sur des nullités absolues est sans objet et que M. [R], qui ne justifie d'aucun autre préjudice personnel, est nécessairement irrecevable dans l'ensemble de ses demandes.

7. En statuant ainsi, alors qu'elle constatait que, dans son dispositif, cet arrêt se bornait à dire que le seul contrat de bail liant le syndicat des copropriétaires et la société [1] était celui du 3 juin 2016, qu'il n'était pas conforme à la résolution n° 20 de l'assemblée générale des copropriétaires, pour ordonner, ensuite, la réouverture des débats pour permettre aux parties de conclure sur la nullité de ce contrat et ses conséquences de droit, de sorte que cet arrêt ne s'était pas définitivement prononcé, dans son dispositif, sur la nullité du contrat de bail, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déboute le syndicat des copropriétaires et la société [1] de leurs demandes en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive, l'arrêt rendu le 23 janvier 2020, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires [2] et la société [1] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par le syndicat des copropriétaires [2] et la société [1] et les condamne à payer à M. [R] la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente septembre deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat aux Conseils, pour M. [R]

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré un copropriétaire (M. [R], l'exposant) irrecevable en ses demandes formulées à l'encontre d'un syndicat de copropriété (le syndicat de l'immeuble [2]) et d'un opérateur de téléphonie (la société [1]) ;

AUX MOTIFS QUE la cour avait définitivement jugé dans son arrêt du 20 décembre 2018 qui n'avait fait l'objet d'aucun recours que, en application des articles 1984 et suivants du code civil, la nullité des actes passés au-delà de ses pouvoirs par le mandataire, en l'espèce le syndic, était une nullité relative qui ne pouvait être sollicitée que par son mandant, soit le syndic ; qu'en conséquence, le maintien du débat sur des nullités absolues était sans objet et M. [R], qui ne justifiait d'aucun préjudice personnel que ce contrat, auquel il était tiers, aurait pu lui causer, était nécessairement irrecevable dans l'ensemble de ses demandes ;

ALORS QUE l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif, tandis que le jugement avant dire droit n'a pas autorité de chose jugée au principal ; que, pour refuser d'examiner la nature de la nullité affectant le bail, l'arrêt infirmatif attaqué s'est fondé sur l'autorité de chose jugée de l'arrêt partiellement avant dire droit, estimant qu'il avait définitivement jugé que ce bail était un acte passé au-delà des pouvoirs du syndic et était entaché de nullité relative ; qu'en statuant de la sorte, quand, dans ses motifs, l'arrêt partiellement avant dire droit avait soulevé d'office la nullité relative du contrat, puis, dans son dispositif, s'était borné à rouvrir les débats sur ce point et enjoignait aux parties de conclure sur la nullité et ses conséquences, la cour d'appel a

violé l'article 1355 nouveau du code civil, ensemble les articles 480 et 482 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, en tout hypothèse, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, l'arrêt avant dire droit avait soulevé d'office le caractère relatif de la nullité du bail et, afin que soit respecté le principe de la contradiction, avait estimé nécessaire que les parties concluent sur ce point et sur les conséquences ; qu'en privant néanmoins le copropriétaire de la faculté de débattre de la nature de la nullité de l'acte passé par le syndic au prétexte que, en ce qu'elle portait sur la nullité absolue du bail, ses écritures était sans objet, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction, en violation de l'article 16 du code de procédure civile.