

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 février 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 142 F-D

Pourvoi n° X 21-10.408

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 FÉVRIER 2022

1°/ Mme [E] [F],

2°/ M. [A] [C],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° X 21-10.408 contre l'arrêt rendu le 10 novembre 2020 par la cour d'appel de Dijon (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 4], dont le siège est [Adresse 2], représenté par son syndic la société Nexity, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à Mme [D] [B], domiciliée [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de Mme [F] et de M. [C], de la SCP Alain Bénabent, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 4], après débats en l'audience publique du 4 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à Mme [F] et M. [C] du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme [B].

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Dijon, 10 novembre 2020), Mme [F] et M. [C] sont propriétaires de lots dans une résidence soumise au régime de la copropriété.

3. Les copropriétaires réunis en assemblée générale le 12 janvier 2016 ayant décidé, par résolutions n° 8 et 9, de faire procéder au ravalement de façade du « bâtiment bande », incluant des travaux de serrurerie touchant les garde-corps et des travaux d'étanchéité, Mme [F] et M. [C] ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 4] en annulation de ces décisions.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa quatrième branche, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première, deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

5. Mme [F] et M. [C] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes en annulation des résolutions n° 8 et 9 prises par les copropriétaires réunis en assemblée générale le 12 janvier 2016, alors :

« 1°/ que la convocation doit, à peine de nullité, préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale et être rédigée de manière aussi précise que possible que la cour d'appel, qui a constaté que la convocation était limitée à la formule « ravalement du bâtiment » et a validé la convocation pour les travaux à effectuer sur le lot « serrurerie », les balcons et les garde-corps des façades au motif que des réunions d'information préparatoires s'étaient tenues au cours desquelles ces travaux avaient été évoqués, que des comptes-rendus de ces réunions d'information avaient été communiqués par affichage dans les halls de la résidence et qu'un rapport du maître d'oeuvre avait été joint à la convocation, a violé les articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ que lorsque l'assemblée des copropriétaires est amenée à approuver un marché de travaux, les conditions essentielles du marché doivent être jointes à la convocation et à l'ordre du jour ; qu'en s'étant fondée sur le rapport du maître d'oeuvre joint à la convocation qui aurait pris soin d'examiner les devis pour chacun des trois lots considérés sans se prononcer, comme elle y était invitée, sur l'absence de mention dans ce rapport des balcons et des garde-corps et de l'étendue exacte des travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 11 et 13 du décret du 11 mars 1967 ;

3°/ que chaque résolution proposée et votée par l'assemblée générale ne doit avoir qu'un seul objet, sauf indivisibilité des travaux qu'il appartient à la cour d'appel de caractériser ; que la cour d'appel a retenu l'indivisibilité des travaux de rénovation de la façade avec ceux consistant à « porter remède aux défauts affectant certains balcons et garde-corps », en précisant que le règlement de copropriété prévoyait la répartition entre les copropriétaires des charges afférentes aux frais de « réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes et gardes corps et fenêtres de chaque appartement » bien que ces choses soient parties privatives, de sorte que l'opération de ravalement général avait été décidé en application des clauses précises du règlement intérieur et qu'il n'y avait pas lieu de prévoir un vote séparé ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher en quoi les travaux de « remplacement » pur et simple des garde-corps auraient été indivisibles des travaux de ravalement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 17 de la loi du 10 juillet 1965 et 9 du décret du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

6. D'une part, la cour d'appel a relevé qu'il n'était pas contesté que les convocations à l'assemblée générale du 12 janvier 2016 comportaient le projet des résolutions devant être évoquées, y compris celles critiquées, portant les numéros 8 et 9.

7. Elle a souverainement retenu que les documents joints à la convocation permettaient aux copropriétaires d'être correctement informés de la nature des travaux prévus, s'agissant du ravalement de façade du bâtiment bande, et qu'il ne pouvait notamment pas leur échapper que l'opération indivisible de ravalement du bâtiment bande consistait à procéder non seulement à la rénovation de la façade proprement dite, mais aussi aux travaux de réfection des balcons et garde-corps ainsi que d'étanchéité, dès lors que le rapport du maître d'oeuvre joint à la convocation prenait soin d'examiner les devis pour chacun des trois lots de travaux considérés.

8. Elle a pu en déduire que le grief tenant à l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale devait être écarté.

9. D'autre part, ayant constaté que l'opération de ravalement général projetée consistait en une opération unique et indivisible, nécessitant non seulement la rénovation de la façade du bâtiment, mais également de porter remède aux défauts d'étanchéité et à ceux affectant certains balcons et garde-corps, elle en a exactement déduit qu'il ne pouvait être soutenu qu'il y avait lieu de prévoir un vote séparé sur chaque lot de travaux projetés.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [F] et M. [C] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [F] et M. [C] et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 4] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience

publique du neuf février deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour Mme [F] et M. [C]

Mme [F] et M. [C] reprochent à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leur demande en annulation des convocations à l'assemblée générale des copropriétaires du 12 janvier 2016 et des résolutions n° 8 et 9 prises par cette assemblée générale ;

Alors 1°) que la convocation doit, à peine de nullité, préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale et être rédigée de manière aussi précise que possible ; que la cour d'appel, qui a constaté que la convocation était limitée à la formule « ravalement du bâtiment » et a validé la convocation pour les travaux à effectuer sur le lot « serrurerie », les balcons et les garde-corps des façades au motif que des réunions d'information préparatoires s'étaient tenues au cours desquelles ces travaux avaient été évoqués, que des comptes-rendus de ces réunions d'information avaient été communiqués par affichage dans les halls de la résidence et qu'un rapport du maître d'oeuvre avait été joint à la convocation, a violé les articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967 ;

Alors 2°) que lorsque l'assemblée des copropriétaires est amenée à approuver un marché de travaux, les conditions essentielles du marché doivent être jointes à la convocation et à l'ordre du jour ; qu'en s'étant fondée sur le rapport du maître d'oeuvre joint à la convocation qui aurait pris soin d'examiner les devis pour chacun des trois lots considérés sans se prononcer, comme elle y était invitée, sur l'absence de mention dans ce rapport des balcons et des garde-corps et de l'étendue exacte des travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 11 et 13 du décret du 11 mars 1967 ;

Alors 3°) que chaque résolution proposée et votée par l'assemblée générale ne doit avoir qu'un seul objet, sauf indivisibilité des travaux qu'il appartient à la cour d'appel de caractériser ; que la cour d'appel a retenu l'indivisibilité des travaux de rénovation de la façade avec ceux consistant à « porter remède aux défauts affectant certains balcons et garde-corps », en précisant que le règlement de copropriété prévoyait la répartition entre les copropriétaires des charges afférentes aux frais de « réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes et gardes corps et fenêtres de chaque appartement » bien que ces choses soient parties privatives, de sorte que l'opération de ravalement général avait été décidé en application des clauses précises du règlement intérieur et qu'il n'y avait pas lieu de prévoir un vote séparé ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher en quoi les travaux de « remplacement » pur et simple des garde-corps auraient été indivisibles des travaux de ravalement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 17 de la loi du 10 juillet 1965 et 9 du décret du 17 mars 1967 ;

Alors 4°) que le règlement de copropriété ne prévoyait pas, au titre des charges d'entretien payées par tous les copropriétaires, les travaux de serrurerie ni le « remplacement » des gardes corps ; qu'en validant les résolutions portant sur le lot « serrurerie » et prévoyant le remplacement des garde-corps et mettant ces travaux à la charge de tous les copropriétaires, la cour d'appel a méconnu la force obligatoire du règlement de copropriété et violé l'article 1103 du code civil.