

30 novembre 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-21.579

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300777

Titres et sommaires

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Syndicat secondaire - Constitution - Assemblée spéciale des seuls copropriétaires concernés - Convocation du syndicat principal (non)

Il résulte de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que les copropriétaires des lots concernés par un syndicat secondaire décident seuls de sa constitution dans le cadre d'une assemblée générale spéciale à laquelle le syndicat principal n'est pas convoqué. Dès lors, l'instance qui a pour objet l'annulation d'une telle assemblée et la suppression consécutive du syndicat secondaire qui y a été créé a pour finalité de juger, au sens de l'article 14 du code de procédure civile, ce seul syndicat secondaire, et le syndicat principal n'a pas à y être entendu ou appelé

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Syndicat secondaire - Constitution - Assemblée spéciale des seuls copropriétaires concernés - Action en nullité - Droits de la défense - Partie ni appelée en cause ni entendue - Syndicat principal - Portée

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 novembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 777 FS-B

Pourvoi n° K 22-21.579

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 30 NOVEMBRE 2023

Le syndicat secondaire du bâtiment A de l'immeuble [Adresse 1] à [Localité 8], représenté par son syndic la société Immo de France Paris Ile-de-France, domicilié [Adresse 6], a formé le pourvoi n° K 22-21.579 contre l'arrêt rendu le 6 juillet 2022 par la cour d'appel de Versailles (4ème chambre, 2ème section), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [Z] [D], domiciliée [Adresse 7],

2°/ à Mme [K] [V], épouse [N], domiciliée [Adresse 5],

3°/ à Mme [I] [O],

4°/ à M. [L] [M],

5°/ à Mme [G] [E], veuve [B],

6°/ à Mme [T] [R], divorcée [II],

domiciliés tous quatre [Adresse 2],

7°/ à Mme [H] [C], domiciliée [Adresse 4],

8°/ à Mme [A] [U], veuve [X], domiciliée [Adresse 3],

9°/ à M. [W] [P],

10°/ à Mme [F] [Y],

11°/ à Mme [J] [S],

12°/ à Mme [O] [UL],

domiciliés tous quatre [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat du syndicat secondaire du bâtiment A de l'immeuble [Adresse 1] à [Localité 8], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de Mmes [D], [V], [O], de M. [M] et de Mmes [E], [R], [U], [Y], [S], [UL], et l'avis écrit de Mme Morel-Goujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 17 octobre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Dumont, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 juillet 2022), le 17 décembre 2015, l'assemblée générale spéciale des copropriétaires du bâtiment A de l'immeuble, situé [Adresse 2] à [Localité 8] et soumis au statut de la copropriété, a décidé la création d'un syndicat secondaire du bâtiment A (le syndicat secondaire).
2. Mmes [D], [V], [O], [E], [R], [U], [Y], [S] et [UL] et M. [M], copropriétaires du bâtiment A (les copropriétaires), ont assigné le syndicat secondaire en annulation de l'assemblée générale spéciale.

Moyens

Examen des moyens

Sur le second moyen

Motivation

3. 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 moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

4. Le syndicat secondaire fait grief à l'arrêt d'annuler l'assemblée générale spéciale du bâtiment A du 17 décembre 2015 et de dire que le syndicat secondaire sera en conséquence supprimé, alors « que nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée ; que la constitution ou la suppression d'un syndicat secondaire intéressant directement l'organisation et le fonctionnement de la copropriété, il ne peut être statué sur un litige portant sur l'annulation de l'assemblée spéciale ayant décidé de la création du syndicat secondaire, sans que le syndicat principal des copropriétaires ait été appelé en la cause ; qu'ayant prononcé l'annulation de l'assemblée du 17 décembre 2015 et dit que le syndicat secondaire serait supprimé, sans que le syndicat principal des copropriétaires ait été appelé en la cause, l'arrêt doit être censuré pour violation de l'article 14 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. Il résulte de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que les copropriétaires des lots concernés par le syndicat secondaire décident seuls de la constitution de celui-ci dans le cadre d'une assemblée générale spéciale à laquelle le syndicat principal n'est pas convoqué.

6. Dès lors, l'instance, qui a pour objet l'annulation d'une telle assemblée et la suppression consécutive d'un syndicat secondaire qui y a été créé, a pour finalité de juger, au sens de l'article 14 du code de procédure civile, ce seul syndicat secondaire.

7. En conséquence, le syndicat principal n'a pas à y être entendu ou appelé.

8. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat secondaire du bâtiment A de l'immeuble [Adresse 1] à [Localité 8] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat secondaire du bâtiment A de l'immeuble [Adresse 1] à [Localité 8] et le condamne à payer à Mmes [D], [V], [O], [E], [R], [U], [Y], [S], [UL] et M. [M] à 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 trente novembre deux mille vingt-trois.

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles 4b
6 juillet 2022 (n°21/02833)

Textes appliqués

Article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 14 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 30-11-2023
- Cour d'appel de Versailles 4B 06-07-2022