

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 mars 2014

N° de pourvoi: 13-10693

ECLI:FR:CCASS:2014:C300376

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 25 avril 2012), que M. X..., propriétaire d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 19 avril 2010 et subsidiairement des décisions adoptées à cette occasion ayant pour objet la réalisation de travaux dans les parties communes ;

Attendu que M. X...fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande d'annulation des décisions relatives aux travaux, alors, selon le moyen :

1°/ que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que, se prévalant des dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles l'assemblée générale arrête à la majorité de l'article 25 un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, M. X...faisait valoir en cause d'appel (conclusions p. 8, § 5 à 10) que l'assemblée générale n'ayant jamais statué sur ce point, une mise en concurrence devait être faite quel que soit le montant des travaux, ce qui n'avait pas été fait et justifiait la nullité de la résolution ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen pertinent, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que la signature du président, du secrétaire et du ou des scrutateurs sur le procès-verbal de l'assemblée générale est prescrite par l'article 17 du décret du 17 mars 1967 afin de garantir la conformité des mentions de ce procès-verbal aux débats et aux votes ; qu'en considérant que la nullité du procès-verbal, dont il n'est pas contesté qu'il n'était revêtu d'aucune signature, n'était pas en l'espèce encourue, la cour d'appel a violé ce texte ;

3°/ que les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien

de leurs prétentions ; que M. X...faisait valoir dans ses conclusions d'appel (p. 10, § 2 à p. 11, § 1er) qu'il résultait de sa déclaration de sinistre de décembre 1999 (pièce n° 9), de la lettre de la compagnie d'assurance à M. Y... (pièce n° 6) et d'un courrier de Mme Z...(pièce n° 7) et d'une facture de l'entreprise Gibanel du 16 mars 2002 (pièce n° 8) que les désordres affectant les bâtiments de la copropriété dont celui situé au nord, propriété des époux Y..., résultaient de la tempête de décembre 1999, que des réparations étaient intervenues en 2002 pour ce qui concerne le bâtiment principal, mais que les époux Y... avaient été défaillants s'agissant de la réfection du bâtiment annexe, de sorte, qu'en application de l'article 22 du règlement de copropriété précisant que l'ensemble des frais d'entretien et de réparation des parties communes seraient pris en charge par l'un des copropriétaires s'il s'avérait qu'ils ont été créés par son fait ou sa négligence, ils ne pouvaient plus faire supporter à la copropriété la charge de travaux normalement pris en charge par l'assureur ; qu'en jugeant que M. X...ne rapportait pas la preuve que le retard pris dans l'exécution des travaux relatifs aux pignons puisse être imputé à la négligence des époux Y..., sans s'expliquer sur les différentes pièces régulièrement versées aux débats de nature à établir la passivité de ces derniers depuis 2002, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ensemble l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'Homme ;

4°/ que les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que M. X...faisait valoir dans ses conclusions d'appel (p. 11, § 2 à p. 12, § 2) que la présence de termites avait été signalée aux époux Y... dans le lot privatif leur appartenant dès lors qu'ils avaient acquis leur lot en fin d'année 1996 des époux A... B..., lesquels avaient signalé dans une lettre du 2 décembre 1996 (pièce 10) que l'état parasitaire révélait la présence de termites, de sorte qu'en s'abstenant de prendre toutes mesures de nature à enrayer la propagation des termites depuis lors, les époux Y... avaient commis une négligence leur interdisant de faire prendre en charge les frais de traitement par la copropriété en vertu de l'article 22 du règlement de copropriété précisant que l'ensemble des frais d'entretien et de réparation des parties communes seraient pris en charge par l'un des copropriétaires s'il s'avérait qu'ils ont été créés par son fait ou sa négligence ; qu'en jugeant que M. X...ne rapportait pas la preuve de négligences commises par les époux Y... qui auraient été à l'origine de l'infestation de l'immeuble par les termites, sans s'expliquer sur le courrier de 1996 régulièrement versé aux débats de nature à établir la passivité de ces derniers depuis cette date, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ensemble l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'Homme ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant énoncé qu'en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant dès lors que la mise en concurrence n'était pas obligatoire à défaut de fixation par l'assemblée générale du montant à partir duquel elle devait être mise en oeuvre, en a exactement déduit qu'aucune irrégularité n'était encourue ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant retenu à bon droit que les dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 qui imposent la signature du procès-verbal par le président, le secrétaire et les scrutateurs avaient pour objet d'assurer sa force probante et que l'absence de signatures n'entraînait pas en soi la nullité de l'assemblée générale et relevé, par une appréciation souveraine des éléments qui lui étaient soumis, que M.

X...n'établissait pas que le retard pris dans l'exécution des travaux relatifs aux pignons et l'infestation de l'immeuble par les termites étaient imputables à la négligence de M. Y..., la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a pu en déduire que les demandes d'annulation du procès-verbal

d'assemblée générale et de la décision n° 2 relative aux travaux devaient être rejetées ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

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 l'immeuble situé 10 avenue de Montardon à Pau une somme de 3 000 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 vingt-six mars deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. Luis X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par confirmation du jugement, débouté Monsieur X...de ses demandes d'annulation des résolutions relatives aux travaux et honoraires d'architecte ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « M. X...a soutenu par ailleurs en s'appuyant sur les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qu'il aurait été nécessaire de procéder à une mise en concurrence des entreprises en sollicitant plusieurs devis ; que l'article 21 de cette loi dispose que dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. 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. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire ; qu'il résulte de ce texte que l'assemblée générale de la copropriété n'a pas à décider d'instituer un conseil syndical, puisqu'il existe de plein droit de par la loi ; que cependant l'assemblée générale peut décider de ne pas mettre en place de conseil syndical, notamment lorsque la copropriété est de dimension très réduite, ce qui est le cas en l'espèce, puisqu'elle ne comporte que trois copropriétaires ; qu'il convient de relever à cet égard que cette copropriété existe depuis de très nombreuses années et qu'aucun des copropriétaires n'a formulé de demande de désignation d'un conseil syndical ; que M. X...qui n'a jamais formulé de demande de cette nature n'est donc pas fondé aujourd'hui à se prévaloir d'une irrégularité tenant à l'absence d'un conseil syndical, laquelle constitue une irrégularité de forme, et l'appelant ne rapporte pas la moindre preuve d'un grief quelconque résultant de l'absence d'un tel organe, étant observé enfin que si un tribunal avait été saisi d'une telle demande, il aurait à l'évidence constaté l'impossibilité de l'instituer prévue par l'article dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, puisque ce conseil syndical aurait été composé des mêmes membres que l'assemblée générale des copropriétaires, et il n'aurait donc pas pu jouer le rôle que lui donne la loi, à savoir la fourniture d'avis sur toutes questions concernant le syndicat ; qu'en conséquence, aucune irrégularité n'est encourue de ce chef » ;

1°) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que, se prévalant des dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles l'assemblée générale arrête à la majorité de l'article 25 un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, Monsieur X...faisait valoir en cause d'appel (conclusions p. 8, § 5 à 10) que l'assemblée générale n'ayant jamais statué sur ce point, une mise en concurrence devait être faite quel que soit le montant des travaux, ce qui n'avait pas été fait et justifiait la nullité de la résolution ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen pertinent, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ET AUX MOTIFS QUE « M. X...invoque la violation des dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 aux termes duquel le procès-verbal des décisions de chaque assemblée doit être signé à la fin de la séance, par le président, le secrétaire et les scrutateurs ; qu'il convient de relever que ces dispositions qui ont seulement pour vocation d'assurer la force probante du procès-verbal ne sont pas sanctionnées par la nullité de l'assemblée générale » ;

2°) ALORS QUE la signature du président, du secrétaire et du ou des scrutateurs sur le procès-verbal de l'assemblée générale est prescrite par l'article 17 du décret du 17 mars 1967 afin de garantir la conformité des mentions de ce procès-verbal aux débats et aux votes ; qu'en considérant que la nullité du procès-verbal, dont il n'est pas contesté qu'il n'était revêtu d'aucune signature, n'était pas en l'espèce encourue, la Cour d'appel a violé ce texte ;

ET AUX MOTIFS QUE « sur les travaux relatifs aux pignons, l'appelant soutient que ces travaux concernent exclusivement le bâtiment situé au Nord de la copropriété appartenant à M. et Mme Y..., et que ces travaux ont été commandés par un architecte choisi par eux et non par la copropriété, et que par ailleurs les désordres affectant ce bâtiment ont été occasionnés par la tempête survenue au mois de décembre 1999, et que la copropriété n'a pas à supporter la charge de travaux qui devaient être garantis par l'assureur ; qu'il ressort du règlement de copropriété du 15 octobre 1952 que les gros murs des façades, les murs mitoyens, les pignons et les murs de refend constituent des parties communes, et qu'ainsi les copropriétaires sont tenus de participer à leur entretien et à leur conservation ; que d'autre part, il convient de relever que M. C...a été désigné et mandaté par les deux autres copropriétaires avant la désignation d'un administrateur provisoire, afin de procéder à une étude et à une consultation d'entreprise en vue de la réalisation des travaux considérés comme urgents, ainsi qu'il ressort de l'ordonnance du 18 décembre 2009 procédant à la désignation d'un administrateur provisoire ; qu'il s'agissait donc de travaux urgents qui devaient être supportés par la copropriété, et M. X...ne rapporte pas la preuve que le retard pris dans leur exécution puisse être imputé à la négligence de M. et Mme Y..., et qu'ainsi, la décision prise lors de l'assemblée générale de faire exécuter ces travaux n'est pas contraire aux intérêts de la copropriété » ;

3°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que Monsieur X...faisait valoir dans ses conclusions d'appel (p. 10, § 2 à p. 11, § 1er) qu'il résultait de sa déclaration de sinistre de décembre 1999 (pièce n° 9), de la lettre de la compagnie d'assurance à Monsieur Y... (pièce n° 6) et d'un courrier de Madame Z...(pièce n° 7) et d'une facture de l'entreprise GIBANEL du 16 mars 2002 (pièce n° 8) que les désordres affectant les bâtiments de la copropriété dont celui situé au nord, propriété des époux Y..., résultaient de la tempête de décembre 1999, que des réparations étaient intervenues en 2002 pour ce qui concerne le bâtiment principal, mais que les époux Y... avaient été défaillants s'agissant de la réfection du bâtiment annexe, de sorte, qu'en application de l'article 22 du règlement de copropriété précisant que l'ensemble des frais d'entretien et de réparation des parties communes seraient pris en charge par l'un des copropriétaires s'il s'avérait qu'ils ont été créés par son fait ou sa négligence, ils ne pouvaient plus faire supporter à la copropriété la charge de travaux normalement pris en charge par l'assureur ; qu'en jugeant que Monsieur X...ne rapportait pas la preuve que le retard pris dans l'exécution des travaux relatifs aux pignons puisse être imputé à la négligence des époux Y..., sans s'expliquer sur les différentes pièces régulièrement versées aux débats de nature à établir la passivité de ces derniers depuis 2002, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ensemble l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'Homme ;

ET AUX MOTIFS QUE « sur les travaux portant sur un traitement antiparasitaire de l'immeuble, M. X...soutient que ces travaux ne peuvent être pris en charge par la

copropriété au motif que la prolifération des termites dans l'ensemble de l'immeuble résulte d'une négligence de M. Y... qui était au courant de la présence de ces insectes xylophages dans son lot situé au rez-de-chaussée, mais qu'il n'a pris aucune mesure pour en éviter la propagation ; que là encore, M. X...se borne à procéder par affirmations, et ne rapporte pas la moindre preuve de négligences commises par ce copropriétaire qui auraient été à l'origine de l'infestation de l'immeuble par les termites » ;

4°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que Monsieur X...faisait valoir dans ses conclusions d'appel (p. 11, § 2 à p. 12, § 2) que la présence de termites avait été signalée aux époux Y... dans le lot privatif leur appartenant dès lors qu'ils avaient acquis leur lot en fin d'année 1996 des époux A... B..., lesquels avaient signalé dans une lettre du 2 décembre 1996 (pièce 10) que l'état parasitaire révélait la présence de termites, de sorte qu'en s'abstenant de prendre toutes mesures de nature à enrayer la propagation des termites depuis lors, les époux Y... avaient commis une négligence leur interdisant de faire prendre en charge les frais de traitement par la copropriété en vertu de l'article 22 du règlement de copropriété précisant que l'ensemble des frais d'entretien et de réparation des parties communes seraient pris en charge par l'un des copropriétaires s'il s'avérait qu'ils ont été créés par son fait ou sa négligence ; qu'en jugeant que Monsieur X...ne rapportait pas la preuve de négligences commises par les époux Y... qui auraient été à l'origine de l'infestation de l'immeuble par les termites, sans s'expliquer sur le courrier de 1996 régulièrement versé aux débats de nature à établir la passivité de ces derniers depuis cette date, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ensemble l'article de la Convention européenne des droits de l'Homme.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 25 avril 2012