

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 14 avril 2016

N° de pourvoi: 15-11.043

ECLI:FR:CCASS:2016:C300475

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bénabent et Jéhannin, 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 :

Vu l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 24 septembre 2014), que M. X..., propriétaire de lots dans une résidence soumise au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation des décisions n° 4 (partie A et B) relatives à la désignation du syndic, adoptées à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, lors de l'assemblée générale du 17 février 2011 ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que l'assemblée générale, qui s'est tenue le 17 février 2011 à la suite d'une première assemblée du 20 décembre 2010, n'a pas à être précédée de la preuve que revendique M. X... de ce qu'au moins le tiers des voix a été atteint lors de l'assemblée du 20 décembre 2010 ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que les résolutions litigieuses avaient été soumises à un premier vote lors de l'assemblée générale du 20 décembre 2010, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande en annulation des décisions n° 4, l'arrêt rendu le 24 septembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Jardin du Lion d'Or aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Jardin du Lion d'Or ; le condamne à payer à M. X... la somme 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze avril deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

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

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande de M. X... tendant à l'annulation des résolutions numéro A4 et B4 votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis 240-242 rue du faubourg de Roubaix à Lille dénommé résidence Le jardin du lion d'or qui s'est déroulée le 17 février 2011 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la cour est saisie uniquement de la demande d'annulation des résolutions A-4 et B-4 votées par l'assemblée générale du 17 février 2011 formée par Monsieur X... dont il a été débouté ; que ces résolutions sont relatives à la désignation du syndic à l'issue de la désignation de l'administrateur provisoire ; que les moyens et arguments développés par Monsieur X... en cause d'appel ne sont pas de nature à contrarier utilement la motivation pertinente et exhaustive des premiers juges qui est adoptée par la cour ; que le jugement est confirmé de ce chef » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur l'annulation de la résolution n° A4 relative au renouvellement du mandat de syndic confirmant les décisions prises lors de l'assemblée générale du 14 décembre 2009, M. X... formule trois moyens ; ... que, le troisième moyen est relatif au fait que cette résolution n'a pas été adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25) mais à la majorité des présents (majorité de l'article 24) ; qu'à ce titre, il convient de rappeler les dispositions de l'article 25-1 selon

lesquelles, lorsque l'assemblée générale n'a pu décider à la majorité de l'article 25, soit le 1/3 des voix de tous les copropriétaires est atteint et l'assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 de procéder immédiatement à un nouveau vote, soit le 1/3 des voix n'a pu être atteint et une nouvelle assemblée, convoquée dans les 3 mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 ; que l'assemblée générale qui s'est tenue le 17 février 2011 à la suite d'une première assemblée du 20 décembre 2010, n'a donc pas à être précédée de la preuve que revendique M Simon X... de ce qu'au moins le 1/3 des voix a été atteint lors de l'assemblée du 20 décembre 2010 (cf 1re hypothèse d'un nouveau vote lors de la même assemblée) ; que ce moyen est donc mal fondé ; que M. Simon X... sera dès lors débouté de sa demande à ce titre » ;

ET QUE « sur l'annulation de la résolution B4 (élection du syndic) ... M. X... fait valoir d'autre part un précédent moyen (majorité de l'article 24 et non 25) relativement à cette résolution ; qu'il convient donc de se référer à cette motivation précédente pour conclure au mal fondé de ce moyen ; que M. Simon X... sera donc débouté de sa demande à ce titre » ;

1°) ALORS QU'une assemblée générale de copropriétaires au cours de laquelle aucune décision n'a été prise doit être considérée comme inexistante et ne peut donc permettre à une assemblée ultérieure de statuer à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur des questions initialement soumises à celle de l'article 25 ; qu'en rejetant les demandes de M. X... tendant à l'annulation, faute d'avoir été adoptées à la majorité de l'article 25, des résolutions A4 et B4 votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2011 motif pris que cette assemblée, tenue à la suite d'une première assemblée du 20 décembre 2010 n'avait pas à être précédée de la preuve de ce qu'au moins le 1/3 des voix avait été atteint, sans constater que l'assemblée du 20 décembre 2010 avait donné lieu à un vote sur les questions litigieuses à la majorité de l'article 25, seul de nature à autoriser qu'une assemblée ultérieure se prononce à la majorité de l'article 24, la Cour d'appel a violé l'article 25-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 par fausse application ;

2°) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; que le procès-verbal de l'assemblée générale du 17 février 2011 énonce que « la première assemblée prévue le 20 décembre 2010 n'ayant pu se tenir, le 1/3 des millièmes n'ayant pas été atteint », ce dont il résulte que l'assemblée du 20 décembre 2010 ne s'est pas tenue ; qu'en jugeant que l'assemblée générale du 17 février 2011 avait été précédée d'une assemblée générale le 20 décembre 2010, la Cour d'appel a violé le principe susvisé.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 24 septembre 2014