Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 février 2015

N° de pourvoi: 13-27.104

ECLI:FR:CCASS:2015:C300217

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, 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, 20 septembre 2013), que la résidence de tourisme « Les Terrasses du Golf » est une résidence à vocation para-hôtelière soumise au statut de la copropriété et gérée par la société Mer et golf loisirs (la société) avec laquelle les copropriétaires ont signé un contrat de mise à disposition de leur lot ; que treize copropriétaires ayant retiré la gestion de leur lot à la société ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Terrasses du Golf » (le syndicat) en annulation des onzième et douzième décisions de l'assemblée générale du 2 avril 2010 ayant approuvé le contrat de réception conclu avec la société et voté le budget prévisionnel de l'année 2011 ;
Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, que la résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis est soumise à une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation de ce type de résidences ; que la gestion est assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution ; que les charges relatives aux services spécifiques communs sont réparties selon le critère de l'utilité objective ; que, pour retenir que certains copropriétaires de la résidence para-hôtelière Les Terrasses du golf ne devraient pas assumer les charges communes relatives aux frais de réception dans le hall d'accueil exposés par la société Mer et golf loisirs chargée de la gestion de la résidence, la cour d'appel s'est bornée à retenir que les copropriétaires non gérés par cette société n'utiliseraient pas ces services, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la nature para-hôtelière de la résidence ne rendait pas les charges relatives à ce service de réception de la clientèle objectivement utile pour tous les copropriétaires, privant ainsi de base légale sa décision au regard des dispositions des articles D. 321-2 du code du tourisme et des articles 10 et 41-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant exactement relevé que la résidence à vocation para-hôtelière était soumise à l'application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant que les copropriétaires étaient tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentaient à l'égard de chaque lot et constaté que l'existence du contrat de réservation relevait de l'application de l'article 12 du règlement de copropriété dont il résultait que la fonction de réception était par nature commerciale, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu retenir que le contrat de réception ne présentait aucune utilité objective pour les lots dont les copropriétaires n'avaient pas confié l'exploitation à la société ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;
Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses du golf aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses du golf et le condamne à payer à M. et Mme X..., à M. Y..., à M. et Mme Z..., à M. et Mme A..., à Mme B..., à M. et Mme C..., à M. et Mme J... D..., à M. et Mme E..., à Mme F..., à M. et Mme G... H..., à M. et Mme K..., à Mme I..., à M. et Mme L..., et à la société Ségala 26, 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 dix-huit février deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt
Moyen produit par la SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses du golf
IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR annulé les délibérations 11 et 12 prises lors de l'assemblée générale du 2 avril 2010 et annulé les délibérations 4 et 7 votées par l'assemblée générale du 31 mai 2011 ;
AUX MOTIFS PROPRES QU'il convient en premier lieu de constater que les intimés ne sollicitent plus l'annulation dans son intégralité de l'ensemble des délibérations prises lors de l'assemblée générale du 2 avril 2010, étant rappelé que ces demandes étaient fondées sur des irrégularités alléguées portant sur les mandats de représentation, la présence d'un huissier de justice lors de la tenue de cette assemblée générale, ainsi que l'application des dispositions de l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 ; que d'autre part, les intimés n'ont pas maintenu leur demande en annulation des délibérations numéro 9 portant sur le système de vidéo surveillance, et 21 relative à la mise en place de serrures à carte dans l'immeuble, prises lors de l'assemblée générale du 2 avril 2010 ; qu'ils ont par contre maintenu leurs demandes en annulation des délibérations numéros 11 et 12 prises lors de cette assemblée générale, relatives respectivement au contrat de réception et à l'adoption du budget prévisionnel, ainsi que l'annulation des délibérations numéros 4 et 7 prises lors de l'assemblée générale du 31 mai 2011, portant respectivement sur l'approbation des comptes de l'année 2011 et le budget prévisionnel de l'année 2012 ; que, sur la demande en nullité de la délibération numéro 11 relative au contrat de réception : il ressort de la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale que cette délibération numéro 11 est dénommée : « validation du contrat de la réception : l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve les conditions générales du contrat mer et golf » ; que force est de constater en premier lieu que le document dénommé contrat de réception n'a pas été joint au procès-verbal de cette assemblée générale et que ces stipulations ainsi que les conditions générales de cette convention n'ont pas été développées par le syndicat des copropriétaires ; que le seul document communiqué (pièce numéro 34 des intimés) est

intitulé « proposition d'application du règlement de copropriété-réception présenté lors de l'assemblée générale du 2 avril 2010 » ; que ce document ne comporte aucun détail des prestations correspondantes et le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve que des pièces aient été communiquées au préalable aux copropriétaires et discutées lors de cette assemblée générale ; que l'existence d'un contrat de réception ressort de l'application de l'article 12 du règlement de copropriété du 28 décembre 1998 (en réalité 1988) dont il résulte que le service de l'immeuble sera assuré par la société de gestion para-hôtelière et par le personnel placé sous ses ordres et qu'elle devra notamment entretenir les parties communes de l'immeuble, sortir les poubelles, maintenir les parties communes en état de propreté, veiller à la distribution du courrier, assurer l'éclairage des parties communes, garder les clés, etc... ; qu'il résulte de cet article que les charges liées à l'entretien des parties communes et la sécurité de l'immeuble pèsent sur l'ensemble des copropriétaires, que leur lot soit ou non géré par la société Mer et Golf Loisirs, mais que par contre la fonction de réception étant par nature commerciale ne peut concerner l'ensemble des copropriétaires et notamment ceux qui n'ont plus confié la gestion de leur lot à la société mer et golf ; que d'ailleurs il ressort d'une note adressée aux copropriétaires le 9 octobre 1998, comportant en annexe un exemplaire du contrat d'entretien de la résidence que « les copropriétaires qui auront retiré la gestion de leur lot à la société Mer et Golf devront financer par eux-mêmes la mise en place des compteurs d'eau, d'électricité, ainsi que mettre en place un système téléphonique distinct et une boite à lettres à l'extérieur de la résidence, et qu'ils ne pourront plus bénéficier des services de réception de la résidence » ; que, d'autre part, les intimés ont versé aux débats un contrat de mise à disposition (pièce numéro 10) qui a été passé entre les copropriétaires et la société Mer et Golf Loisirs, dont l'objet est de confier à cette société l'activité d'exploitation para-hôtelière du lot dans les conditions prévues par la réglementation relative aux résidences de tourisme ; qu'il ressort également d'un compte-rendu de réunion du conseil syndical du 10 juin 1998 que « les propriétaires sortant du système ne seront plus liés individuellement à cette société » ; qu'en droit, cette résidence à vocation para-hôtelière est soumise au statut de la copropriété et notamment à l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dont il résulte que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînés par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; qu'il est manifeste que les copropriétaires qui n'ont pas confié l'exploitation de leur lot à la société Mer et Golf Loisirs n'ont aucune utilité objective de bénéficier du contrat de réception qui s'applique exclusivement aux copropriétaires ayant confié l'exploitation commerciale de leur lot à cette société ; qu'en conséquence, c'est à bon droit que le tribunal de grande instance de Bayonne a prononcé la nullité de cette délibération relative au contrat de réception, en ce qu'elle n'est pas conforme au règlement de copropriété ainsi qu'aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, et le jugement sera confirmé de ce chef ; que, sur la demande en nullité de la délibération numéro 12 relative à l'adoption du budget prévisionnel de l'année 2011 : il résulte du dossier et il n'est pas contesté que ce budget prévisionnel comporte un poste relatif au contrat d'entretien des parties communes résultant d'un avenant numéro 1 au contrat d'entretien initial conclu le 1er novembre 1998 entre la société Mer et Golf Loisirs et le syndicat des copropriétaires de la résidence, l'objet de cet avenant consistant dans la réalisation par la société Mer et Golf Loisirs « d'un service partiel de réception à l'entrée de la résidence de loisirs terrasses du golf, conformément au règlement de copropriété et selon la décision prise au point numéro 11 de l'assemblée générale ordinaire du 2 avril 2010 » ; que le montant du budget correspondant s'élève à la somme de 170. 502 € TTC ; qu'il vient d'être jugé que le contrat de réception n'est pas un service commun au sens de l'article 12 du règlement de copropriété, et il convient donc de confirmer le jugement en ce qu'il a annulé cette délibération, puisque les dépenses correspondantes ne constituent pas

une charge commune à tous les copropriétaires ; que, sur les demandes en annulation des résolutions numéro 4 et 7 votées lors de l'assemblée générale du 31 mai 2011 : la résolution numéro 4 porte sur l'approbation des comptes de l'année 2010 ; que ces comptes comportent les frais relatifs au contrat de réception, calculés en application d'une résolution qui vient d'être annulée ; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé l'annulation de cette résolution ; que, pour les mêmes raisons, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé l'annulation de la résolution numéro 7 portant sur le vote du budget prévisionnel de l'année 2012 ; que (¿) M. et Mme X... ont également demandé à la cour d'ordonner la modification du système de répartition des charges ainsi que du règlement de copropriété ; que, tout d'abord, le règlement de copropriété est conforme aux dispositions de la loi de 1965 dont il résulte que les charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité que ses services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; qu'il convient seulement, ainsi que l'a jugé le tribunal de grande instance, d'entendre strictement la notion de " service de l'immeuble " édictée par l'article 12 du règlement de copropriété et d'en exclure l'accueil commercial, la réception et la gestion des locataires ;
ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE Sur la nullité des délibérations :- délibération 11 : le contrat de réception : que le service de l'immeuble est prévu par l'article 12 du règlement de copropriété ; qu'il prévoit un service d'accueil ou de surveillance en ces termes : " la société de gestion veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient lui paraître suspectes.... " ; qu'il résulte de cet article que si la sécurité doit être assurée par la société de gestion, il n'en est pas de même de la réception qui est une fonction commerciale qui ne peut concerner l'ensemble des copropriétaires et notamment les " non gérés " ; que cette mission commerciale découle du coût horaire de 33 € avec une amplitude journalière de 14 h les mois de " haute saison " ; que cette délibération qui n'est pas conforme au règlement de copropriété doit être annulée ;- délibération 12 : le budget prévisionnel de 2011 : que le budget prévisionnel 2011 inclut dans le contrat entretien ménager la somme de 170. 502 € correspondant au contrat de réception qui n'est pas un service commun au sens de l'article 12 ; que la délibération 12 doit être annulée ; que, sur l'action en mise en conformité de la répartition des charges : le règlement de copropriété est conforme aux dispositions de la loi de 1965 qui prévoient que les charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; que la difficulté provient de la destination para-hôtelière de l'immeuble qui rend nécessairement utiles à TOUS LES COPROPRIETAIRES les services communs même s'ils ne s'en servent pas, ce qui est le cas des " non gérés " ; que la solution est d'entendre strictement le " service de l'immeuble " prévu par l'article 12 et par exemple d'exclure l'accueil commercial des locataires comme indiqué ci-dessus et ce, pour éviter un risque de dérapage des charges communes ; que, sous cette réserve, il n'y a pas lieu à mise en conformité des charges telles que réparties dans le règlement de copropriété ; que, sur les résolutions 4 et 7 votées par l'assemblée générale du 31 mai 2011 : que la résolution 4 concerne l'approbation des comptes 2010 ; que sont inclus dans ces comptes les frais de réception calculés en application d'une résolution annulée ; que la résolution 4 doit en conséquence être annulée ; que la résolution 7 porte sur le vote du budget prévisionnel 2012 ; qu'elle doit être annulée pour les mêmes raisons ;
ALORS QUE la résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis est soumise à une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation de ce type de résidences ; que la gestion est assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution ; que les charges relatives aux services spécifiques communs sont réparties selon le critère de l'utilité objective ; que,

pour retenir que certains copropriétaires de la résidence para-hôtelière Les Terrasses du Golf ne devraient pas assumer les charges communes relatives aux frais de réception dans le hall d'accueil exposés par la société Mer et Golf Loisirs chargée de la gestion de la résidence, la cour d'appel s'est bornée à retenir que les copropriétaires non gérés par cette société n'utiliseraient pas ces services, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la nature para-hôtelière de la résidence ne rendait pas les charges relatives à ce service de réception de la clientèle objectivement utile pour tous les copropriétaires, privant ainsi de base légale sa décision au regard des dispositions des articles D. 321-2 du code du tourisme et des articles 10 et 41-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 20 septembre 2013