



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 21 janvier 2021, 19-25.388, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-25.388
ECLI:FR:CCASS:2021:C300057
Publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 21 janvier 2021

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 10 octobre 2019

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Gadiou et Chevallier, SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 janvier 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 57 FS-P

Pourvoi n° P 19-25.388

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 JANVIER 2021

M. V... J..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° P 19-25.388 contre l'arrêt rendu le 10 octobre 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Résidence [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Azur Provence, dont le siège est [...], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat de M. J..., de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Résidence [...], et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 24 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, conseillers, Mme Collomp, MM. Béghin, Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, et Mme Besse, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 octobre 2019), le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Résidence [...] (le syndicat) et deux autres syndicats de copropriétaires ont constitué l'Union des syndicats des [...] (l'Union des syndicats).

2. Un arrêt du 19 septembre 2013 a jugé que les statuts de l'Union des syndicats méconnaissaient les articles 14, 17 et 29 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'en conséquence son assemblée générale devait être annulée et plusieurs des articles de ses statuts déclarés non écrits.

3. M. J..., propriétaire de lots dans la Résidence [...], a assigné le syndicat en annulation de la résolution n° 7 de son assemblée générale du 3 septembre 2014 ayant adopté les statuts modificatifs de l'Union des syndicats.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, le deuxième moyen, pris en sa première branche, et le quatrième moyen, pris en sa deuxième branche, ci-après annexés

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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

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

Enoncé du moyen

5. M. J... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors :

« 2°/ que si un syndicat de copropriété peut constituer avec d'autres syndicats une union de syndicats ayant pour objet aux termes de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement commun ainsi que la gestion de services d'intérêt commun, ces éléments ne deviennent pas communs au sens de ce texte par l'effet des seuls droits de jouissance consentis par les règlements de copropriété ou les délibérations des assemblées de copropriétaires faute d'avoir été créés par l'union ou transférés à celle-ci par décision de leur propriétaire ; qu'en l'espèce, les éléments d'équipement visés par la résolution n° 7 et le projet de statuts sont les parties communes d'un syndicat, lesquelles constituent la propriété indivise de chaque copropriétaire de ce syndicat, intégrée à chaque lot sous la forme d'une quote-part ; qu'en retenant que la loi n'impose pas que les biens gérés par l'union des syndicats soient la propriété indivise de ses membres, qu'il suffit que les équipements profitent aux syndicats composant l'union, la cour d'appel a violé l'article 29 de la loi du 13 juillet 1965 ;

3°/ que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 confie à un syndic autonome l'administration des parties bâties et non bâties de la copropriété, référence faite à un règlement de copropriété (article huit) et à des décisions prises en assemblée générale du syndicat (article 17 de la loi) ; que si en l'espèce, le fonds de la copropriété Résidence [...] est, suivant son règlement, grevé d'une servitude d'usage et d'accès à la piscine et aux tennis au bénéfice des copropriétés Parc des [...] et Villa [...], moyennant contribution, cette servitude n'affecte pas les pouvoirs de gestion et d'administration sur ces équipements, pouvoirs qui n'appartiennent qu'au syndicat de la copropriété Résidence [...] aux termes de son règlement de copropriété régulièrement publié ; qu'il en résulte qu'un transfert à l'union de l'administration et la gestion de tout ou partie des parties communes d'un syndicat emportant notamment modification sinon extinction de la servitude conventionnelle figurant au règlement de copropriété, tel qu'il ressort de la résolution n° 7 en l'espèce, ne peut résulter d'une simple proposition de modification des statuts de l'union votée à la majorité de l'article 25, sans que les modifications du règlement de copropriété induites par ce transfert n'aient été préalablement et régulièrement décidées à la majorité de l'article 26 par l'assemblée des copropriétaires concernés et publiées ; qu'en jugeant le contraire la cour d'appel a violé les dispositions d'ordre public des articles 8, 14, 17 et 29 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

6. Aux termes du premier alinéa de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs, ainsi que la gestion de services d'intérêt commun et, selon l'article 63 du décret du 17 mars 1967, cette union peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

7. Il en résulte que la propriété de l'union de syndicats des éléments d'équipement communs dont elle assure la gestion et l'entretien est une simple faculté, de sorte que celle-ci peut également être répartie entre les copropriétaires des syndicats la composant ou entre les copropriétaires d'un seul syndicat, les autres en ayant l'usage.

8. Ayant énoncé à bon droit que l'article 29 précité n'imposait pas que les éléments d'équipement gérés par une union de syndicats soient la propriété indivise de ses membres et qu'il suffisait donc qu'ils profitent aux syndicats composant cette union, puis retenu que c'était à tort que M. J... soutenait que l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 excluait que les statuts d'une union de syndicats puissent écarter l'administration de ses parties communes par un syndicat et enfin constaté que le fonds du syndicat était grevé, suivant son règlement de copropriété, d'une servitude d'usage et d'accès à la piscine et aux tennis au bénéfice des deux autres syndicats membres de l'Union des syndicats, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande d'annulation de la résolution approuvant la modification des statuts de l'Union devait être rejetée.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le troisième moyen et le quatrième moyen, pris en sa première branche, ci-après annexés

10. La cassation n'étant pas prononcée sur le deuxième moyen, les griefs tirés d'une annulation par voie de conséquence sont devenus sans portée.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. J... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. J... et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Résidence [...] la somme 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 vingt et un janvier deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat aux Conseils, pour M. J...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. V... J... de sa demande tendant à l'annulation des résolutions n°7, 8-I, 8-IV et 8-V de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires Résidence [...] en date du 3 septembre 2014 et rejeté le surplus de ses demandes

AUX MOTIFS QUE

Sur la résolution n°7

Selon résolution n°7, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires [...] a adopté les nouveaux statuts de l'Union des Syndicats des [...] joints à la convocation qui ne sont pas versés aux débats mais qui, suivant le jugement entrepris, stipulent notamment :

"d'une manière générale, chaque copropriété reconnaît aux autres le droit d'édifier sur ses parties communes, sous réserve des décisions de l'assemblée générale de l'Union. Pour l'application des présents statuts et notamment la répartition des charges entre les copropriétaires, chacun d'eux reconnaît ici expressément les délimitations et emplacements des parties tant privatives que communes (les délimitations des jardins privatifs, terrasses et emplacements de parking) tel qu'il résulte du plan de masse annexé aux présentes [...] en conséquence, chaque syndicat, pour ce qui le concerne, autorise les occupants à quelque titre que ce soit, des autres copropriétés membres de l'union à utiliser de manière plus large les parties communes de la copropriété qu'il représente et leur concède notamment :

Droit de passage le plus étendu

Droit de jouissance de la piscine et des tennis

Droit de se raccorder aux canalisations d'égout et électricité

Droit de branchement au poste de transformation et au réseau de distribution de gaz".

Au soutien de sa demande d'annulation de cette résolution, M. J... reprenant les motifs du jugement entrepris prétend que la piscine et le tennis ne sont pas des biens communs appartenant aux trois syndicats de copropriétaires, que les statuts ainsi adoptés sont contraires au règlement de copropriété du syndicat [...] et confèrent aux autres syndicats un droit de décision sur ses biens propres, privant ce dernier de ses prérogatives légales.

Il convient de se reporter à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose qu'un syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Ce texte n'impose pas que les biens gérés par l'union des syndicats soient la propriété indivise de ses membres de sorte que c'est à tort que M. J... invoque l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel le règlement de copropriété détermine la destination des parties privatives et communes et leurs conditions de jouissance pour en déduire que ce texte exclut que les statuts d'une union de syndicats puissent écarter l'administration de ses parties communes par un syndicat.

Il suffit donc que les équipements profitent aux syndicats composant l'union.

C'est le cas en l'espèce dès lors que le fonds du syndicat des copropriétaires [...] est, suivant son règlement, grevé d'une servitude d'usage et d'accès à la piscine et aux tennis au bénéfice des syndicats Parc des [...] et Villa [...], moyennant contribution.

Au vu de ces éléments, M. J... doit être débouté de sa demande d'annulation de la résolution n°7, sans qu'il soit besoin de le suivre dans les détails de ses arguments.

Sur les résolutions n°8-I, 8-IV et 8-V

Lors de la réunion du 3 septembre 2014, il a été soumis au syndicat des copropriétaires [...] la résolution n°8 intitulée "L'assemblée se prononcera sur les résolutions de la future assemblée générale de l'Union des Syndicats des [...]".

C'est ainsi qu'ont été adoptées les résolutions n° 8-I, 8-IV et 8-V portant sur l'approbation des comptes arrêtés au 31 mars 2014 de l'union des syndicats, ainsi que ses budgets prévisionnels du 1er avril 2014 au 31 mars 2015 et du 1er avril 2015 au 31 mars 2016.

Le syndicat des copropriétaires Résidence [...] ne peut, compte tenu de l'intitulé et du contenu des résolutions, sérieusement prétendre qu'il s'agissait pour l'assemblée des copropriétaires en date du 3 septembre 2014 de donner un simple avis non susceptible de recours.

En effet, l'article 63 du décret du 17 mars 1967 dispose que lorsqu'un syndicat des copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Il s'agit donc pour les copropriétaires de chaque syndicat membre d'une union de donner un avis préalable aux assemblées de l'union qui, s'il ne lie pas celle-ci,

constitue bien une décision au sens de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour le syndicat des copropriétaires.

L'Union des Syndicats des [...] a ensuite tenu une assemblée générale ordinaire le 25 septembre 2014 au cours de laquelle ont notamment été approuvés ses comptes arrêtés au 31 mars 2014, ainsi que ses budgets prévisionnels du 1er avril 2014 au 31 mars 2015 et du 1er avril 2015 au 31 mars 2016.

En l'état des statuts votés par résolution n° 7 susdite immédiatement exécutoire, M. J... qui n'est pas membre de l'Union des Syndicats des [...] ne peut, dans le cadre de la présente instance, valablement critiquer l'assemblée tenue le 25 septembre 2014.

Dés lors, au vu de ces éléments, les résolutions n°8-I, 8-IV et 8-V prises par l'assemblée du syndicat des copropriétaires [...] le 3 septembre 2014 n'encourent pas l'annulation, sans qu'il soit besoin par conséquent d'examiner la demande de M. J... relative aux charges.

Sur les dommages-intérêts

M. J... qui succombe ne saurait se voir octroyer des dommages-intérêts.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Compte tenu de la solution du litige donnée en appel, M. J... supportera les entiers dépens et sera condamné à payer au syndicat la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

1°) ALORS QUE l'exposant avait fait valoir que le syndicat ne justifie d'aucune assemblée générale (de l'union) régulièrement convoquée pour élire le Président de l'Union, que les anciens statuts de l'Union sont inopérants car annulés pour les dispositions principales (membres de l'Union) par l'arrêt de la Cour d'appel de céans (pièce n°5), que la dernière assemblée générale valide (de l'union) a été annulée par un jugement définitif en date du 27 octobre 2014 (pièce n°6), qu'il appartenait dans ces conditions au syndicat le plus diligent de saisir la juridiction compétente aux fins de désignation d'un mandataire ad hoc pour organiser l'élection du président de l'Union, et qu'aucune disposition statutaire ne permet à un ou plusieurs syndicats de se substituer à l'Union pour en élire son président ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen déterminant établissant que l'union étant dépourvue de représentant légal, le syndic ne pouvait soumettre, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat Résidence [...] réunie le 3 septembre 2014, des questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union, la cour d'appel a privé de motifs sa décision en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndicat, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union ; qu'en ne recherchant pas comme elle y avait été invitée, si les résolutions n° 7 et 8 soumises pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat Résidence [...] réunie le 3 septembre 2014 avait préalablement été régulièrement portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union, la cour d'appel a violé les articles 29 de la loi du 13 juillet 1965 et 63 du décret du 17 mars 1967.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. V... J... de sa demande tendant à l'annulation de la résolution n°7 de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires Résidence [...] en date du 3 septembre 2014 et de sa demande de dommages et intérêts,

AUX MOTIFS QUE

Sur la résolution n°7

Selon résolution n°7, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires [...] a adopté les nouveaux statuts de l'Union des Syndicats des [...] joints à la convocation qui ne sont pas versés aux débats mais qui, suivant le jugement entrepris, stipulent notamment :

"d'une manière générale, chaque copropriété reconnaît aux autres le droit d'édifier sur ses parties communes, sous réserve des décisions de l'assemblée générale de l'Union. Pour l'application des présents statuts et notamment la répartition des charges entre les copropriétaires, chacun d'eux reconnaît ici expressément les délimitations et emplacements des parties tant privatives que communes (les délimitations des jardins privatifs, terrasses et emplacements de parking) tel qu'il résulte du plan de masse annexé aux présentes [...] en conséquence, chaque syndicat, pour ce qui le concerne, autorise les occupants à quelque titre que ce soit, des autres copropriétés membres de l'union à utiliser de manière plus large les parties communes de la copropriété qu'il représente et leur concède notamment :

Droit de passage le plus étendu

Droit de jouissance de la piscine et des tennis

Droit de se raccorder aux canalisations d'égout et électricité

Droit de branchement au poste de transformation et au réseau de distribution de gaz".

Au soutien de sa demande d'annulation de cette résolution, M. J... reprenant les motifs du jugement entrepris prétend que la piscine et le tennis ne sont pas des biens communs appartenant aux trois syndicats de copropriétaires, que les statuts ainsi adoptés sont contraires au règlement de copropriété du syndicat [...] et confèrent aux autres syndicats un droit de décision sur ses biens propres, privant ce dernier de ses prérogatives légales.

Il convient de se reporter à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose qu'un syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Ce texte n'impose pas que les biens gérés par l'union des syndicats soient la propriété indivise de ses membres de sorte que c'est à tort que M. J... invoque l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel le règlement de copropriété détermine la destination des parties privatives et communes et leurs conditions de jouissance pour en déduire que ce texte exclut que les statuts d'une union de syndicats puissent écarter l'administration de ses parties communes par un syndicat.

Il suffit donc que les équipements profitent aux syndicats composant l'union.

C'est le cas en l'espèce dès lors que le fonds du syndicat des copropriétaires [...] est, suivant son règlement, grevé d'une servitude d'usage et d'accès à la piscine et aux tennis au bénéfice des syndicats Parc des [...] et Villa [...], moyennant contribution.

Au vu de ces éléments, M. J... doit être débouté de sa demande d'annulation de la résolution n°7, sans qu'il soit besoin de le suivre dans les détails de ses arguments.

1°) ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les documents de la cause en affirmant qu'une pièce n'a pas été produite aux débats quand elle l'a été ; qu'en l'espèce les nouveaux statuts de l'Union des Syndicats des [...] joints à la convocation ont été versés aux débats en appel par le syndicat appelant ainsi qu'il résulte de la pièce n° 4 des conclusions du syndicat appelant du 2 juin 2019 ; qu'en affirmant le contraire la cour d'appel a méconnu le principe sus rappelé en violation de son office et de l'article 6 § 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2°) ALORS QUE si un syndicat de copropriété peut constituer avec d'autres syndicats une union de syndicats ayant pour objet aux termes de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement commun ainsi que la gestion de services d'intérêt commun, ces éléments ne deviennent pas communs au sens de ce texte par l'effet des seuls droits de jouissance consentis par les règlements de copropriété ou les délibérations des assemblées de copropriétaires faute d'avoir été créés par l'union ou transférés à celle-ci par décision de leur propriétaire ; qu'en l'espèce, les éléments d'équipement visés par la résolution n° 7 et le projet de statuts sont les parties communes d'un syndicat, lesquelles constituent la propriété indivise de chaque copropriétaire de ce syndicat, intégrée à chaque lot sous la forme d'une quote-part ; qu'en retenant que la loi n'impose pas que les biens gérés par

l'union des syndicats soient la propriété indivise de ses membres, qu'il suffit que les équipements profitent aux syndicats composant l'union, la cour d'appel a violé l'article 29 de la loi du 13 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 confie à un syndic autonome l'administration des parties bâties et non bâties de la copropriété, référence faite à un règlement de copropriété (article huit) et à des décisions prises en assemblée générale du syndicat (article 17 de la loi) ; que si en l'espèce, le fonds de la copropriété Résidence [...] est, suivant son règlement, grevé d'une servitude d'usage et d'accès à la piscine et aux tennis au bénéfice des copropriétés Parc des [...] et Villa [...], moyennant contribution, cette servitude n'affecte pas les pouvoirs de gestion et d'administration sur ces équipements, pouvoirs qui n'appartiennent qu'au syndicat de la copropriété Résidence [...] aux termes de son règlement de copropriété régulièrement publié ; qu'il en résulte qu'un transfert à l'union de l'administration et la gestion de tout ou partie des parties communes d'un syndicat emportant notamment modification sinon extinction de la servitude conventionnelle figurant au règlement de copropriété, tel qu'il ressort de la résolution n° 7 en l'espèce, ne peut résulter d'une simple proposition de modification des statuts de l'union votée à la majorité de l'article 25, sans que les modifications du règlement de copropriété induites par ce transfert n'aient été préalablement et régulièrement décidées à la majorité de l'article 26 par l'assemblée des copropriétaires concernés et publiées ; qu'en jugeant le contraire la cour d'appel a violé les dispositions d'ordre public des articles 8, 14, 17 et 29 de la loi du 10 juillet 1965.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. V... J... de sa demande tendant à l'annulation des résolutions n° 8-I, 8-IV et 8-V de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires Résidence [...] en date du 3 septembre 2014, et de sa demande de dommages et intérêts,

AUX MOTIFS QUE

Sur les résolutions n°8-I, 8-IV et 8-V

de la réunion du 3 septembre 2014, il a été soumis au syndicat des copropriétaires [...] la résolution n°8 intitulée "L'assemblée se prononcera sur les résolutions de la future assemblée générale de l'Union des Syndicats des [...]".

C'est ainsi qu'ont été adoptées les résolutions n°8-I, 8-IV et 8-V portant sur l'approbation des comptes arrêtés au 31 mars 2014 de l'union des syndicats, ainsi que ses budgets prévisionnels du 1er avril 2014 au 31 mars 2015 et du 1er avril 2015 au 31 mars 2016.

Le syndicat des copropriétaires Résidence [...] ne peut, compte tenu de l'intitulé et du contenu des résolutions, sérieusement prétendre qu'il s'agissait pour l'assemblée des copropriétaires en date du 3 septembre 2014 de donner un simple avis non susceptible de recours.

En effet, l'article 63 du décret du 17 mars 1967 dispose que lorsqu'un syndicat des copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Il s'agit donc pour les copropriétaires de chaque syndicat membre d'une union de donner un avis préalable aux assemblées de l'union qui, s'il ne lie pas celle-ci, constitue bien une décision au sens de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour le syndicat des copropriétaires.

L'Union des Syndicats des [...] a ensuite tenu une assemblée générale ordinaire le 25 septembre 2014 au cours de laquelle ont notamment été approuvés ses comptes arrêtés au 31 mars 2014, ainsi que ses budgets prévisionnels du 1er avril 2014 au 31 mars 2015 et du 1er avril 2015 au 31 mars 2016.

En l'état des statuts votés par résolution n°7 susdite immédiatement exécutoire, M. J... qui n'est pas membre de l'Union des Syndicats des [...] ne peut, dans le cadre de la présente instance, valablement critiquer l'assemblée tenue le 25 septembre 2014.

Dés lors, au vu de ces éléments, les résolutions n°8-I, 8-IV et 8-V prises par l'assemblée du syndicat des copropriétaires [...] le 3 septembre 2014 n'encourent pas l'annulation, sans qu'il soit besoin par conséquent d'examiner la demande de M. J... relative aux charges.

ALORS QUE l'annulation de la disposition de l'arrêt validant la résolution n° 7 entraînera par voie de conséquence l'annulation de la disposition de l'arrêt rejetant la demande d'annulation de la résolution n° 8 qui est dans sa dépendance ainsi que l'annulation de la disposition de l'arrêt rejetant la demande de condamnation du syndicat aux dommages et intérêts sollicités, en application de l'article 625 du code de procédure civile.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. J... de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires de la Résidence [...] à lui payer ou à porter au crédit de son compte de copropriétaire les sommes de 918,24 € au titre de l'annulation de la résolution 8-1, de 1.506,24 € au titre de l'annulation de la résolution 8-4 et de 1.506,24 € au titre de l'annulation de la résolution 8-5, ainsi que sa demande de dommages et intérêts

AUX MOTIFS QUE

L'Union des Syndicats des [...] a ensuite tenu une assemblée générale ordinaire le 25 septembre 2014 au cours de laquelle ont notamment été approuvés ses comptes arrêtés au 31 mars 2014, ainsi que ses budgets prévisionnels du 1er avril 2014 au 31 mars 2015 et du 1er avril 2015 au 31 mars 2016.

En l'état des statuts votés par résolution n°7 susdite immédiatement exécutoire, M. J... qui n'est pas membre de l'Union des Syndicats des [...] ne peut, dans le cadre de la présente instance, valablement critiquer l'assemblée tenue le 25 septembre 2014.

Dés lors, au vu de ces éléments, les résolutions n°8-I, 8-IV et 8-V prises par l'assemblée du syndicat des copropriétaires [...] le 3 septembre 2014 n'encourent pas l'annulation, sans qu'il soit besoin par conséquent d'examiner la demande de M. J... relative aux charges

1°) ALORS QUE l'annulation de la disposition de l'arrêt validant la résolution n° 7 entraînera par voie de conséquence l'annulation de la disposition de l'arrêt rejetant la demande d'annulation de la résolution n° 8 qui est dans sa dépendance ainsi que l'annulation de la disposition de l'arrêt rejetant la demande de condamnation du syndicat aux dommages et intérêts sollicités, en application de l'article 625 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le syndic doit rendre compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union des syndicats, cette formalité devant permettre aux intéressés d'apprécier si elles sont en concordance avec l'avis formulé auparavant ; que par suite le syndicat Résidence [...] ne pouvait au seul vu du vote par l'assemblée du 3 septembre 2014 des résolutions 7, et des futures résolutions 8-1, 8-4 et 8-5 à prendre par l'union, appeler les charges correspondantes sans avoir préalablement rendu compte à l'assemblée de la décision prise par l'union des syndicats ; qu'en déboutant le requérant de ses demandes relatives aux charges ainsi appelées prématurément le 3 septembre 2014, peu important que l'union ait réuni son assemblée générale le 25 septembre 2014, la cour d'appel a violé l'article 63 du décret du 17 mars 1967. ECLI:FR:CCASS:2021:C300057