

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 25 octobre 2018

N° de pourvoi: 17-25.812

ECLI:FR:CCASS:2018:C300950

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Bouilloche, SCP Gaschignard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er février 2017), que la SCI Danjou (la SCI), propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires du 15 rue Marmontel (le syndicat) en annulation de l'assemblée générale du 30 juin 2011 et, subsidiairement, de ses résolutions n° 22 et 27 ; qu'en première instance, elle s'est désistée de sa demande principale ; qu'un arrêt du 10 décembre 2014 a annulé l'assemblée générale du 8 décembre 2010 ayant désigné le syndic, auteur de la convocation des copropriétaires à celle du 30 juin 2011 ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en annulation de l'assemblée générale du 30 juin 2011 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, la SCI ayant abandonné en première instance sa demande initiale en annulation de l'assemblée en son entier, cette demande constituait une prétention nouvelle et que rien n'empêchait la SCI, qui avait initié l'instance en annulation de l'assemblée du 8 décembre 2010, d'invoquer, en première instance, la nullité de l'assemblée fondée sur le défaut de qualité du syndic l'ayant convoquée, la cour d'appel en a exactement déduit que l'arrêt du 10 décembre 2014 ne constituait pas un fait nouveau ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt rejette la demande en annulation de la résolution n° 22 aux motifs qu'elle a été votée aux conditions de majorité prévues par la loi ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la SCI qui soutenait que l'annulation de l'assemblée générale du 8 décembre 2010 désignant le syndic ayant convoqué l'assemblée entraînait celle de cette résolution, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute la SCI Danjou de sa demande d'annulation de la résolution n° 22 de l'assemblée générale du 30 juin 2011 du syndicat des copropriétaires du 15 rue Marmontel, l'arrêt rendu le 1er février 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du 15 rue Marmontel aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires du 15 rue Marmontel et le condamne à payer à la SCI Danjou 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 vingt-cinq octobre deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bouloche, avocat aux Conseils, pour la société Danjou

Le premier moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande d'annulation en son entier de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du s'étant tenue le 30 juin 2011,

Aux motifs que « la SCI Danjou demande pour la première fois en appel l'annulation en son entier de l'assemblée générale du 30 juin 2011, au motif que le syndic l'ayant convoquée, n'avait plus qualité pour le faire, sa désignation, par une assemblée générale du 8 décembre 2010, ayant été annulée par arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 décembre 2014. Elle soutient qu'il s'agit d'un fait nouveau, rendant recevable sa demande au regard des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires s'oppose à cette demande d'annulation qui constitue selon lui une demande nouvelle en cause d'appel devant être déclarée irrecevable au regard des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile. Le syndicat intimé soutient en substance qu'il ne s'agit pas d'un fait nouveau ; qu'en effet, lorsqu'elle a engagé son action en annulation des résolutions n° 22 et 27 de l'assemblée du 30 juin 2011, la SCI savait pertinemment que son action en nullité de l'assemblée du 8 décembre 2010 était en cours ; qu'elle était donc parfaitement en mesure de demander l'annulation de l'assemblée générale du 30 juin 2011 en son entier dès la première instance, demande qu'elle avait formée puis abandonnée, limitant ses prétentions uniquement à l'annulation des résolutions n° 22 et 27 de ladite assemblée.

Sur quoi,

Aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, "à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faits juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait".

Il n'est pas contestable que la demande d'annulation en son entier de l'assemblée du 30 juin 2011 formée à nouveau en cause d'appel constitue une prétention nouvelle, la SCI Danjou ayant clairement abandonné cette demande en première instance pour limiter ses demandes uniquement à l'annulation des résolutions n° 22 et 27.

La question qui se pose est de savoir si l'arrêt du 10 décembre 2014 ayant annulé l'assemblée générale du 8 décembre 2010 (et donc la désignation du syndic) constituait réellement un fait nouveau permettant à la SCI Danjou de former une demande nouvelle en cause d'appel, en invoquant le défaut de qualité de syndic l'ayant convoquée.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, celle-ci ne peut invoquer la survenance d'un fait nouveau qu'elle avait elle-même initié, l'instance en annulation de l'assemblée du 8 décembre 2010 étant toujours en cours lorsqu'elle a engagé la présente procédure visant l'assemblée générale suivante du 30 juin 2011. Dans ce contexte, il ne peut être soutenu que l'annulation de l'assemblée du 8 décembre 2010 prononcée le 10 décembre 2014 constituait un fait nouveau, rien n'empêchant la SCI en première instance, d'invoquer la nullité de l'assemblée fondée sur le défaut de qualité du syndic l'ayant convoquée.

Dès lors que l'appelante avait clairement abandonné en première instance sa demande

initiale en annulation de l'assemblée du 30 juin 2011 en son entier, pour ne conserver que la demande en annulation des résolutions 22 et 27 de ladite assemblée, cette demande ne peut être reprise en appel. Il s'agit bien d'une prétention nouvelle de l'appelante, et non d'un moyen nouveau pouvant être subsidiairement soulevé en cause d'appel à l'appui de sa demande en annulation de la résolution n° 22.

Dans ce contexte, la demande en annulation de l'assemblée générale du 30 juin 2011 sera déclarée irrecevable comme nouvelle en cause d'appel. » (arrêt p 4, § 1er et suiv.) ;

Alors qu'une décision de justice constitue un fait nouveau permettant de présenter une demande nouvelle en appel, même si l'action en justice ayant conduit à cette décision est antérieure au jugement dont appel ; qu'en l'espèce, pour la première fois en appel, la Sci Danjou a demandé l'annulation de l'ensemble des décisions de l'assemblée générale de copropriété du 30 juin 2011 à raison de l'absence de pouvoirs du syndic ayant convoqué cette assemblée, résultant d'un arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 décembre 2014 ; que cet arrêt a été rendu postérieurement au jugement dont appel du 23 mai 2013 ; qu'en déclarant irrecevable la demande d'annulation fondée sur cet arrêt qui constituait pourtant un élément de fait nouveau, survenu en cause d'appel, la cour d'appel a violé l'article 564 du code de procédure civile.

Le second moyen de cassation, subsidiaire, fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Danjou de sa demande d'annulation de la résolution n° 22 de l'assemblée générale du 30 juin 2011,

Aux motifs que « la résolution n° 22 contestée portait sur une proposition de changement des compteurs individuels avec télérelevé. Elle a été votée en ces termes à la majorité des présents et représentés :

”L'assemblée générale décide de voter le remplacement des compteurs d'eau chaude ainsi que l'installation de compteurs d'eau froide et ce, pour un montant TTC par compteur de 65,62 €. Le coût de la location, entretien et relevés semestriels sera de 20,95 € TTC. Faire un appel unique au 15/09/2011.” Vote contre : SCI Danjou 379/10 000èmes

La SCI prétend à l'appui de sa demande en annulation qu'aucun devis n'était joint à la convocation en violation des dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967. Elle soutient que les seules mentions contenues dans le projet de résolution de la convocation étaient insuffisantes en l'absence de devis joints, pour permettre aux copropriétaires de faire leur choix.

La SCI prétend par ailleurs que la décision n° 22 adoptée était différente de celle annoncée dans l'ordre du jour ; que cette convocation ne faisait aucune distinction entre compteurs d'eau chaude et d'eau froide ; que la résolution adoptée transformait le remplacement envisagé, en une nouvelle installation ; que l'assemblée a excédé ses pouvoirs en statuant sur un objet différent de celui porté à l'ordre du jour.

Enfin l'appelante soutient que la résolution aurait dû être votée à la majorité de l'article 26c de la loi du 10 juillet 1965 et que le renvoi à la majorité de l'article 25m était inopérant, ce texte s'appliquant aux seuls compteurs d'eau froide ; qu'il ne s'agissait pas de modifier uniquement la technique de relevé des compteurs, mais de réaliser de nouveaux

équipements au titre de la consommation d'eau chaude et d'eau froide, ce qui aggravait les charges générales.

Le syndicat des copropriétaires s'oppose à l'annulation de la résolution critiquée qui ne visait qu'à remplacer les anciens compteurs individuels par des compteurs individuels permettant le "télérelevé". Il soutient qu'étaient annexés à la convocation les devis présentés aux copropriétaires pour voter sur cette question portée à l'ordre du jour et que ces devis mentionnaient très clairement les informations concernant les compteurs d'eau chaude et d'eau froide.

Le syndicat affirme en outre que la résolution a été régulièrement votée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ; que les nouveaux compteurs ne modifiaient en rien les modalités de la répartition des charges, le remplacement des équipements usagés relevant bien de la majorité de l'article 25m.

Sur quoi,

Contrairement à ce que soutient la SCI Danjou, la résolution n° 22 est parfaitement conforme au point n° 22 de la convocation adressée aux copropriétaires, qui énonçait en les détaillant les propositions des sociétés Proxiserve (Veolia) et Techem Farnier dont les devis étaient annexés à la convocation. Il ne peut être soutenu que l'assemblée a excédé ses pouvoirs en statuant sur un objet différent de celui porté à l'ordre du jour.

Par ailleurs bien que la SCI Danjou prétende que ces devis n'étaient pas annexés à la convocation, il lui appartient d'en rapporter la preuve dès lors que le syndicat produit une convocation avec toutes les pièces jointes annexées, au rang desquelles figuraient bien les devis Veolia et Techem Farnier. Au vu de ces éléments, il ne peut être soutenu que les copropriétaires n'ont pas eu les informations suffisantes avant de voter.

Enfin, s'agissant de la majorité applicable, et contrairement à ce que soutient la SCI Danjou, la majorité applicable au vote de la résolution litigieuse relevait déjà de la majorité de l'article 25, selon les dispositions combinées des articles 26c et 25m de la loi du 10 juillet 1965, dans leur rédaction antérieure à celle de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, s'agissant de travaux d'amélioration portant notamment sur l'installation de compteurs individuels d'eau froide, les compteurs individuels d'eau chaude existant déjà.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, les travaux litigieux relèvent clairement de la majorité de l'article 25 en ses alinéas k, n et o, qui visent en effet "l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires", "l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration", "la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation".

Il n'est nullement démontré par la SCI Danjou que les travaux votés comportaient une aggravation de la répartition des charges générales, ces travaux allant au contraire dans le sens d'une meilleure individualisation de la répartition des charges, les travaux votés ayant pour objet le remplacement d'équipements usagés moins performants, permettant de surcroît un relevé à distance sans la présence du copropriétaire ou de l'occupant.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté la SCI Danjou de sa demande en annulation de la résolution n° 22 de l'assemblée générale du 30 juin 2011 » (arrêt p 5 § 1 et suiv.) ;

Et aux motifs, à les supposer adoptés du jugement, qu'« aux termes de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 ;

En l'espèce, l'intitulé de la résolution portée à l'ordre du jour dans la convocation à l'assemblée générale est strictement identique à l'intitulé de la résolution votée par l'assemblée générale et retranscrite dans le procès verbal notifié, soit une "proposition de changement des compteurs individuels par des compteurs individuels avec télérelevé" ; la maladresse de rédaction de la résolution votée mentionnant le remplacement des compteurs d'eau chaude et l'installation de compteurs d'eau froide ne permet pas d'en déduire que l'assemblée générale a pris une décision sur une question qui ne figurait pas à l'ordre du jour ; elle s'est contentée en effet de statuer sur les deux propositions d'installations de compteurs équipés de radio-relevés soumises aux débats sans voter de prestation supplémentaire dont les copropriétaires n'auraient pas eu connaissance à la lecture de la convocation ;

La SCI Danjou sera déboutée de sa demande de nullité sur ce moyen ;

L'article 11 du décret du 17 mars 1967 prévoit que pour la validité de la décision, doivent être notifiés aux copropriétaires au plus tard en même temps que l'ordre du jour les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence des contrats proposés, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché notamment pour la réalisation de travaux ;

Il résulte de ce texte que les devis des entreprises soumises à la concurrence ne doivent pas obligatoirement être communiqués dès lors que les conditions essentielles de leurs contrats ont été portées à la connaissance des copropriétaires et que leur information a été suffisamment assurée pour qu'ils puissent voter en toute connaissance de cause ; le texte même de la résolution peut reprendre l'ensemble des points relatifs à la nature et aux prix des prestations proposées ;

En l'espèce la convocation à l'assemblée générale du 30 juin 2011 comportait sous l'intitulé de la résolution n° 22 un comparatif détaillé et par prestation des prix proposés d'une part par Veolia, d'autre part par l'entreprise Techem Farnier, permettant une comparaison précise des deux contrats proposés ; ce détail, retranscrit dans le texte même de la résolution figurant dans l'ordre du jour de la convocation, était suffisant à informer les copropriétaires des conditions essentielles des contrats proposés, conformément au texte de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 ;

La SCI Danjou sera déboutée de sa demande de nullité sur ce moyen ;

La SCI Danjou reproche ensuite à la délibération de ne pas mentionner la société choisie ;

Cependant la résolution votée mentionne exactement le prix des prestations proposées par Veolia soit la somme de 65,62 € comprenant la pose des compteurs (47,48 € TTC), le remplacement des robinets d'arrêt (12,34 € TTC) et la fourniture de clapets anti-retour (5,80 € TTC), et la somme de 20,95 € TTC comprenant le coût de la location (9,21 € TTC), de l'entretien (9,92 € TTC) et du relevé semestriel (1,82 € TTC).

Ce moyen n'est donc pas suffisant à entraîner la nullité de la résolution adoptée ;

L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 prescrit à l'assemblée générale de voter à la double majorité prévue par ce texte tous travaux d'addition, transformation ou amélioration (article 26b) ainsi que les demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau (article 26d) ; l'article 25m de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi du 13 décembre 2000 a prévu, afin de faciliter la mise en place de l'individualisation des consommations d'eau, que l'assemblée générale puisse décider à la majorité de l'ensemble des copropriétaires d'installer des compteurs divisionnaires d'eau froide ;

En l'espèce l'assemblée générale a seulement pris une décision de remplacement des compteurs individuels d'eau préexistants par des compteurs radio, permettant leur télé-relevé en l'absence des copropriétaires, tandis que le relevé n'était auparavant possible qu'en présence du copropriétaire concerné ; si ce changement peut être considéré comme une amélioration, il ne devait pourtant pas être voté à la majorité de l'article 26 compte tenu des dispositions de l'article 25m rappelées ci-dessus, qui permettent à une majorité moindre de mettre en place de tels compteurs ;

En l'espèce la résolution n° 22 a été adoptée à une majorité de 5 257/10000èmes, soit à la majorité de tous les copropriétaires, quelle que soit la règle de majorité proposée dans la convocation (en l'espèce la majorité de l'article 24) ;

En conséquence, aucune violation des règles de majorité ne saurait être invoquée par la SCI Danjou qui sera donc également sur ce fondement déboutée de sa demande d'annulation » (jugement entrepris p 4 § 1 et suiv.) ;

1/ Alors que l'annulation d'une assemblée générale ayant désigné un syndic entraîne l'annulation des décisions d'assemblées générales ultérieures convoquées par ce syndic ; que dans ses conclusions d'appel (p. 3 & 4), la Sci Danjou a justifié sa demande d'annulation de la décision n° 22 de l'assemblée générale de copropriété du 30 juin 2011 en se fondant notamment sur un arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 décembre 2014 ayant annulé l'assemblée générale du 8 décembre 2010, et donc le mandat de syndic de la société Le terroir qui avait convoqué les copropriétaires à l'assemblée du 30 juin 2011 ; qu'en rejetant cette demande sans répondre à ce moyen pertinent fondé sur l'absence de pouvoirs du syndic, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2/ Alors que le syndic doit justifier qu'il a joint à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires les documents essentiels permettant aux copropriétaires d'émettre un vote éclairé ; que dans ses conclusions d'appel (p. 4 & 5), la Sci Danjou a, après avoir rappelé cette règle de droit, soutenu qu'aucun devis n'était joint à la convocation et que les seules mentions contenues dans le projet de résolution de la convocation ne permettaient pas aux copropriétaires, en l'absence de devis joints, de faire leur choix ; que pour rejeter ce moyen, la cour d'appel a retenu qu'il appartenait à la Sci de prouver que les devis n'étaient pas annexés à la convocation ; qu'elle a ainsi méconnu les règles relatives à la charge de la preuve et violé l'article 1355 du Code civil dans sa rédaction résultant de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3/ Alors que les copropriétaires réunis en assemblée générale ne peuvent prendre une décision différente de celle prévue à l'ordre du jour ; que dans ses conclusions d'appel (p.

5), la Sci Danjou a fait valoir que la décision n° 22 était différente du point porté à l'ordre du jour, celui-ci évoquant une proposition de changement des compteurs individuels par des compteurs individuels avec télérelevé, celle-là décidant le remplacement des compteurs d'eau chaude ainsi que l'installation de compteurs d'eau froide ; qu'en refusant néanmoins d'annuler la décision n° 22, la cour d'appel a violé l'article 11 du décret du 17 mars 1967 ;

4/ Alors que doivent être adoptées à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 les décisions emportant transformation, addition ou amélioration ; que tel est le cas d'une décision, telle que la décision litigieuse, prévoyant notamment le remplacement des compteurs d'eau chaude par des compteurs individuels avec télérelevé ; qu'en en décidant qu'une telle décision ne devait pas être prise à la majorité des deux tiers des voix, la cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 1 février 2017