Le : 09/02/2015

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 28 janvier 2015

N° de pourvoi: 13-28021

ECLI:FR:CCASS:2015:C300097

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Balat, 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 (Aix-en-Provence, 26 septembre 2013), que M. et Mme X..., propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic, la société Colin et Revel gestion immobilière, en annulation des décisions n° 8, 16 et 19 de l'assemblée générale du 6 avril 2009 ;
Sur le deuxième moyen :
Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de la décision n° 16 de l'assemblée générale, alors, selon le moyen, qu'il s'évince des énonciations de l'arrêt attaqué, que la résolution n° 16. 1 porte décision de souscrire un nouveau contrat d'entretien des quatre ascenseurs, en précisant le type de contrat en cause, « plénitude ou complet », émis par la société Ilex ; qu'en estimant que cette résolution ne contrevenait pas à l'exigence de mise en concurrence des prestataires extérieurs, tout en constatant que cette résolution prenait parti sur le type de contrat à souscrire, limité à deux devis émis par la même société Ilex, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;
Mais attendu qu'ayant relevé que la seule résolution contre laquelle les époux X... avaient voté était la résolution 16. 1 et retenu que l'analyse de ses termes, confrontés à ceux de la résolution 16. 2, permettait de considérer que sa portée était limitée à une décision de principe sur la souscription d'une nouvelle convention relative à l'entretien des ascenseurs en définissant le type de contrat à passer, tandis que la décision sur le choix d'une entreprise ou d'un marché précisément défini, seule de nature à engager le syndicat des copropriétaires, avait été laissée au pouvoir du conseil syndical auquel revenait d'arbitrer le choix « d'une proposition pour un budget maximum de 6 034 euros par an », la cour d'appel, qui a à bon droit retenu que l'exigence de mise en concurrence n'était requise que

pour la prise de décision sur le choix du contrat engageant le syndicat des copropriétaires, déléguée au conseil syndical par la décision n° 16-2, en a exactement déduit que la demande de nullité de la décision n° 16 devait être rejetée ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
Mais sur le troisième moyen :
Vu l'article 455 du code de procédure civile ;
Attendu que pour déclarer M. et Mme X... irrecevables à contester la décision n° 19, la cour d'appel retient qu'il appartient aux époux X..., qui soutiennent être opposants, d'en rapporter la preuve, ce qu'ils ne font pas dès lors que le seul décompte des voix « contre » mentionnant 2139 voix ne prouve pas qu'ils étaient opposants, que leur lettre de contestation au syndic pour se plaindre d'une erreur n'est pas non plus probante, et qu'il n'est versé aucun autre document de nature à contredire les mentions consignées au procès-verbal aux termes duquel seuls ont voté « contre » en ce qui concerne la résolution 19-1 : G..., H..., I..., Robert C. et Robert D. et en ce qui concerne la résolution sur l'autorisation donnée à la société Makaya : G... et H... ;
Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme X... faisant valoir que les mentions du procès-verbal relatives à la désignation des copropriétaires opposants étaient affectées d'une erreur en ce que le nombre de voix « contre » ne correspondait pas au cumul des voix des copropriétaires mentionnés, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;
Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par décision spécialement motivée sur le premier moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;
PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que M. et Mme X... n'avaient pas qualité pour solliciter la nullité de la résolution n° 19, l'arrêt rendu le 26 septembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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'Aix-en-Provence, autrement composée ;
Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Capo di monte aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires le Capo di Monte à payer à M. et Mme X... la somme globale 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-huit janvier deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt
Moyens produits par Me Balat, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....
PREMIER MOYEN DE CASSATION
Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande d'annulation de la résolution n° 8 de l'assemblée générale du 6 avril 2009 ;
AUX MOTIFS QUE la résolution n° 8 est ainsi rédigée :
« désignation des membres du conseil syndical. Durée du mandat (sans vote)

B/ représentation de la société FAC par M. Z... :

il a été écrit par simplification que M. Z... était membre du conseil syndical. Or, il s'agit de la société FAC (copropriétaire) dont le représentant dûment accrédité est M. Z.... Le syndic est en possession des pouvoirs établis par cette société attestant de la qualité de mandataire fondé de pouvoir de M. Z.... L'assemblée prend acte de cette information. Les

membres faisant à ce jour partie du conseil syndical et jusqu'au 11 avril 2011 sont : M. A..., M. B..., M. C.... Société FAC représentée par M. Z..., Mme D..., Mme X... » ;
que les appelants affirment que dans le procès-verbal de l'assemblée précédente qui s'est tenue en 2008, il a été indiqué « par une présentation dolosive et en tous cas illégale » que M. Z... était le représentant légal de la société FAC ; que cependant, à aucun moment l'accréditation de M. Z... comme fondé de pouvoir de cette société n'a été présentée aux copropriétaires et que l'assemblée ne saurait valider une simple allégation ; que de plus, le pouvoir établi est postérieur à l'assemblée de 2008 ; que les conditions prétendument « dolosives ou illégales » du vote de la résolution votée en 2008, dont il n'est pas allégué qu'elle ait été critiquée, sont sans emport sur l'appréciation de la nullité présentement sollicitée qui ne concerne que la « délibération » de l'assemblée du 6 avril 2009 ; que par ailleurs, le syndicat des copropriétaires verse aux débats le pouvoir établi le 14 janvier 2009 habilitant effectivement M. Z... à représenter à la société FAC lors des réunions du conseil syndical, peu important que ce pouvoir soit postérieur à l'assemblée ayant procédé à la désignation des membres dudit conseil, car rien ne s'oppose, dans les termes de sa rédaction, à ce qu'il permette la ratification des participations antérieures de M. Z... aux précédentes réunions et ce, d'autant que ce pouvoir mentionne bien, au titre de sa « première décision », la participation de M. Z... aux réunions des années 2008, 2009 et 2010 ; que la circonstance qu'il n'ait pas été présenté aux copropriétaires lors de l'assemblée est sans emport, les textes de la loi du 10 juillet 1965 n'imposant, en effet, aucune exigence de ce chef ; qu'enfin, et de manière surabondante, la cour constate que cette résolution n'ayant, de toute façon, pas fait l'objet d'un vote, elle n'est pas susceptible d'annulation ;
ALORS, D'UNE PART, QU'est susceptible d'annulation toute disposition adoptée par l'assemblée générale qui revêt une efficacité juridique la distinguant de la mesure préparatoire ou de la résolution de principe ; que la résolution n° 8, en ce qu'elle concerne la désignation d'un membre du conseil syndical, a nécessairement une efficacité juridique rendant recevable une demande d'annulation ; qu'en jugeant le contraire, au motif que cette résolution n'avait pas fait l'objet d'un vote, la cour d'appel a violé les articles 17 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;
ALORS, D'AUTRE PART, QUE les copropriétaires doivent avoir reçu une information suffisante pour pouvoir délibérer en toute connaissance de cause ; que dans leurs écritures d'appel (conclusions signifiées le 10 avril 2013, p. 3 et 4), M. et Mme X... faisaient valoir que le mandat prétendument confié à M. Z... par la société FAC, faisant de lui son « fondé de pouvoir », n'avait jamais été présenté aux copropriétaires, ce qui constituait une cause de nullité de la résolution n° 8 ; qu'en écartant ce moyen au motif que la circonstance que le mandat « n'ait pas été présenté aux copropriétaires lors de l'assemblée est sans emport, les textes de la loi du 10 juillet 1965 n'imposant, en effet, aucune exigence de ce chef » (arrêt attaqué, p. 4, alinéa 6), la cour d'appel a méconnu le principe relatif à l'information des copropriétaires et a violé les articles 17 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.
DEUXIEME MOYEN DE CASSATION
Il est reproché à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'avoir rejeté la demande d'annulation de la résolution n° 16 de l'assemblée générale du 6 avril 2009 ;
AUX MOTIFS QUE la résolution n° 16 est ainsi rédigée :
« Ascenseurs. Souscription d'un contrat d'entretien.

Les prestations de la société Thyssenkrupp cesseront le 30 juin 1009. Le contrat a été résilié par le syndic en suite des mauvaises prestations réalisées par cette entreprise. Le coût annuel est de 4. 335 euros TTC en contrat normal.

Devis Ilex quiétude : 4135, 60 euros (normal)

Devis Ilex plénitude : 6034 euros (complet)

16-1 vote pour les travaux :

Projet de résolution : article 24.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré :

décide d'effectuer la souscription d'un nouveau contrat d'entretien des quatre ascenseurs de type plénitude ou complet-sic

Résolution adoptée par 93 % des suffrages exprimés et 75 % des voix.
16-2 mandat au conseil syndical :

projet de résolution : article 25-1.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré :

- donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un budget maximum de 6034 euros TTC par an,

- et autorise le syndic à passer commande.

Résolution adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés » ;
que les époux X... reprochent à l'assemblée générale de ne pas avoir respecté l'exigence de mise en concurrence ; que pour se conformer aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale du 2 mars 2007 a effectivement exigé pour des travaux d'un montant supérieur à 3. 000 € la mise en concurrence des entreprises ainsi que la présentation de trois devis ; que la seule résolution, pour laquelle les appelants ont voté contre, est donc la résolution 16. 1 ; que l'analyse de ses termes, confrontés à ceux de la résolution 16. 2, permet de considérer que sa portée est, en réalité, limitée à la prise d'une décision de principe quant à la souscription d'une nouvelle convention relativement à l'entretien des ascenseurs en définissant le type de contrat à passer (contrat « de type Plénitude ou complet »), la décision sur le choix d'une entreprise ou d'un marché précisément défini, seul de nature à engager le syndicat des copropriétaires, étant laissée au pouvoir du conseil syndical, auquel il revient en effet, d'arbitrer le choix « d'une proposition pour un budget maximum de 6034 € par an TTC » 1 ; qu'il en résulte que l'exigence de mise en concurrence, qui n'est requise que pour la prise de décision sur le choix du contrat engageant le syndicat des copropriétaires2, ne saurait être considérée comme une condition de validité du vote de la résolution 16. 1, le pouvoir décisionnel, au stade duquel elle est nécessaire ayant donc été délégué au conseil syndical avec pour seule limite le budget fixé pour le devis plénitude ; que la délégation ainsi donnée n'est par ailleurs pas contestée, étant de toute façon observé que les époux X... ont voté « pour » ;
ALORS QU'il s'évince des énonciations de l'arrêt attaqué (p. 5, alinéa 1er), que la résolution n° 16. 1 porte décision de souscrire un nouveau contrat d'entretien des quatre ascenseurs, en précisant le type de contrat en cause, « plénitude ou complet », émis par la société Ilex ; qu'en estimant que cette résolution ne contrevenait pas à l'exigence de

mise en concurrence des prestataires extérieurs, tout en constatant que cette résolution prenait parti sur le type de contrat à souscrire, limité à deux devis émis par la même société Ilex, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
TROISIEME MOYEN DE CASSATION
Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dit que M. et Mme X... n'avaient pas qualité pour solliciter la nullité de la résolution n° 19 de l'assemblée générale du 6 avril 2009 ;
AUX MOTIFS QUE la résolution n° 19 est ainsi rédigée :
" 19-1 : article 25.

L'assemblée autorise les copropriétaires qui le souhaitent à réaliser les travaux sur les balcons Nord.

Il convient dans ce cas, que ces fermetures soient identiques à celles qui ont déjà été réalisées et qu'il ne soit pas installé de rideau.

De plus, chacun des copropriétaires intéressés devra faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires et de leurs conséquences.

Avant réalisation et afin de contrôler la qualité de l'aménagement, les copropriétaires devront présenter un projet détaillé (plan et descriptifs) et obtenir l'aval du syndic et du conseil syndical.

Résolution adoptée par 76 % des suffrages exprimés et 68 % des voix.
Il est fait une réserve sur le résultat de ce vote en l'état du départ non signalé de certains copropriétaires avant le vote.
Toutefois, il est passé au vote sur l'ordre du jour initial.

Autorisation à donner à la société civile immobilière Makaya pour la réalisation de la fermeture de son balcon Nord, par mesure de sécurité.

Résolution adoptée par 92 % des suffrages exprimés et 82 % des voix » ;
que M. et Mme X... ont été déclarés irrecevables en leur contestation de cette résolution par le tribunal au motif qu'il n'étaient ni opposants, ni défaillants ; que M. et Mme X... contestent le fait qu'ils n'ont pas été opposants, affirmant que le décompte des voix « contre », soit 2. 139, démontre qu'il l'étaient ; qu'ils n'en font cependant aucunement la preuve alors que la charge de ce chef leur incombe, car, d'une part, ce seul décompte ne le prouve pas, car d'autre part, leur lettre de contestation adressée au syndic pour se plaindre d'une telle erreur n'est pas, en soi, non plus, probante de celle-ci, et car enfin, il n'est versé aucun autre document de nature à contredire les mentions consignées au procès-verbal, aux termes duquel seuls ont donc voté « contre », en ce qui concerne la résolution 19-1, G..., H..., I..., Robert C et Robert D et, en ce qui concerne la résolution sur l'autorisation donnée à la société Mayaka, G... et H... ;
ALORS, D'UNE PART, QUE les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales des copropriétaires doivent être introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants ; qu'il incombe à celui qui soulève la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité du copropriétaire requérant d'établir que les conditions de cette fin de non-recevoir sont réunies ; qu'en refusant à M. et Mme X... toute qualité pour agir en annulation à l'encontre de la résolution n° 19, au motif qu'ils ne démontraient pas avoir été opposants à cette résolution, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé

l’article 1315 du code civil ;
ALORS, D’AUTRE PART, QUE dans leurs écritures d’appel (conclusions signifiées le 10 avril 2013, p. 6 et 7), M. et Mme X... faisaient valoir que le procès-verbal de l’assemblée générale du 6 avril 2009 mentionnait, au titre de la résolution n° 19, un total de 2. 139 voix « contre », qui ne pouvait s’expliquer, au regard du nombre de voix alloué à chaque copropriétaire, que par le ralliement de M. X... et de M. F... aux opposants, seule une erreur matérielle étant à l’origine de l’absence de prise en compte de ce vote « contre » dans le procès-verbal de l’assemblée générale ; qu’en laissant sans réponse ces écritures, et ne procédant ainsi à aucune recherche sur l’erreur matérielle invoquée, la cour d’appel a violé l’article 455 du code de procédure civile.
Publication :

Décision attaquée : Cour d’appel d’Aix-en-Provence , du 26 septembre 2013