Le : 20/07/2018

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 28 juin 2018

N° de pourvoi: 17-16693

ECLI:FR:CCASS:2018:C300640

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boullez, SCP Foussard et Froger, 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 (Paris, 15 février 2017), que M. X... a assigné le syndicat des copropriétaires du [...] (le syndicat) en annulation de la décision n° 13 de suppression du poste de concierge, prise par l'assemblée générale des copropriétaires le 19 novembre 2012 ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande, alors, selon le moyen :

1°/ que, pour être recevable, l'action en contestation des décisions des assemblées générales doit être introduite par un copropriétaire opposant ; que dès lors qu'une assemblée a voté la suppression du poste de gardien et que les autres résolutions ne sont que la conséquence logique de cette décision, l'ensemble des résolutions forme un tout indivisible ; qu'en l'espèce, la résolution n° 13 portait sur le maintien ou la suppression du poste de gardienne ; que M. X... s'est opposé à la suppression du poste, votée par la double majorité des copropriétaires, mais a voté contre l'embauche d'une employée

d'immeuble et pour le recours à une société d'entretien, ainsi qu'en faveur de la pose de boîtes aux lettres, d'un modificatif au règlement de copropriété et de la vente de la loge et a fait une offre d'achat de cette dernière ; que faute de s'être opposé aux résolutions connexes à la résolution n° 13, M. X... ne pouvait se prévaloir de la qualité d'opposant pour réclamer la nullité de ladite résolution, formant un ensemble unique et indissociable avec les autres résolutions, au regard desquelles il n'avait pas la qualité d'opposant ; qu'en déclarant recevable la demande d'annulation de M. X..., la cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ; qu'en rejetant la fin de non-recevoir du syndicat des copropriétaires, alors que M. X..., en votant en faveur des résolutions connexes à la résolution n° 13 relative à la suppression du poste de gardienne et en émettant une offre d'achat de la loge, avait manifesté son intention non équivoque de renoncer au maintien du poste, la cour d'appel a violé le principe précité ;

3°/ que tout jugement ou arrêt doit être motivé ; que la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en affirmant, d'une part, que « les résolutions n° 15, 16 et 19 et 20 ne sont connexes à la résolution n° 13 que parce que celle ci a été adoptée, sinon elles n'auraient pas été soumises au vote des copropriétaires » et, d'autre part, que « de plus, les résolutions sont indépendantes entre elles et chaque copropriétaire a le droit de voter sur chacune d'elles », la cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ que le juge du fond ne peut rendre une décision qui ne présente aucun intérêt pour le demandeur ; qu'en l'espèce, après avoir examiné le fond du litige, la cour d'appel a prononcé l'annulation de la résolution n° 13 sur demande de M. X... ; que cette annulation est sans effet sur les autres résolutions adoptées, et votées dans un sens favorable par M. X..., qui sont irrévocables et s'imposent à tous les copropriétaires ; qu'en annulant la suppression de la loge de la gardienne, cependant que les mesures de substitutions ont été définitivement mises en place, ce qui privait l'action de M. X... de tout intérêt, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que M. X... s'était opposé à la décision de supprimer le poste de concierge et retenu à bon droit que le vote en faveur de certaines des résolutions prises consécutivement à cette décision n'avait pas pour effet de modifier la nature du vote sur la résolution contestée, la cour d'appel, qui ne s'est pas prononcée par des motifs contradictoires et devant laquelle n'était pas invoquée une contradiction au détriment d'autrui lors du débat judiciaire, en a exactement déduit que la demande d'annulation était recevable au regard de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, d'autre part, que, le syndicat n'ayant pas soutenu devant les juges du fond que M. X... n'avait pas intérêt à agir, le moyen est, de ce chef, nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires du [...], et le condamne à payer à M. X... 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-huit juin deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...].

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la fin de non-recevoir du syndicat des copropriétaires tirée de l'irrecevabilité de la demande de M. X... tendant à l'annulation de la résolution n° 13, adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires du [...], le 19 novembre 2012 et D'AVOIR confirmé le jugement entrepris annulant la résolution n° 13 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis [...], qui s'est tenue le 19 novembre 2012 ;

AUX MOTIFS QUE M. X... est opposant à cette résolution ; que de ce seul fait, sa demande d'annulation est recevable au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; que le fait que M. X... ait voté en faveur de certaines résolutions prises consécutivement à la décision de suppression du poste de concierge n'a pas pour effet de modifier la nature de son vote sur la résolution n° 13 ; que son opposition à cette suppression ne lui interdit nullement de voter, favorablement ou non, sur les décisions à prendre compte tenu de cette suppression ; que les résolutions n° 15, 16 et 19 et 20 ne sont connexes à la résolution n° 13 que parce que celle-ci (sic) a été adoptée, sinon elles n'auraient pas été soumises au vote des copropriétaires ; que de plus, les résolutions sont indépendantes entre elles et chaque copropriétaire a le droit de voter sur chacune d'elles ; que le syndicat des copropriétaires doit donc être débouté de sa fin de non-recevoir (sic) ; que, Sur la demande d'annulation de la résolution n° 13, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable à la date de l'assemblée générale du 19 novembre 2012 dispose : "Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : ...f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble. L'assemblée générale

ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble" ; que l'existence d'un gardien étant prévue par le règlement de copropriété, la suppression du poste de concierge requiert l'unanimité, parce qu'elle porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives résultant de ce règlement, hormis dans l'hypothèse où les solutions de substitution mises en place par la copropriété offrent aux copropriétaires des avantages strictement équivalents à ceux que leur proposait le service de conciergerie qui a été supprimé ; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété prévoit la présence d'un concierge logé sur place et définit les missions dévolues à ce concierge en prévoyant qu'il devra notamment " entretenir les parties communes de la maison en état constant de propreté, monter le courrier le matin et le soir..." ; que pour pallier à (sic) la suppression du poste de gardien, le syndicat a adopté deux résolutions prévoyant le recours à une société d'entretien, la société Net Leader, et l'installation d'une batterie de boîtes aux lettres dans l'entrée de l'immeuble pour permettre la distribution du courrier ; que le premier juge a exactement relevé que l'installation de boîtes aux lettres dans le hall de l'immeuble n'offre pas aux copropriétaires un service équivalent à celui que leur procurait le service du courrier porté à chaque appartement par le concierge, prévu par le règlement de copropriété et qui constitue, au même titre que l'ascenseur et le chauffage, un service collectif ou élément d'équipement commun participant de la destination de l'immeuble, et que les tâches de liaison avec le syndic et les entreprises de maintenance amenées à intervenir dans la copropriété, qui sont nécessairement effectuées par tout gardien logé dans la copropriété, ne seront plus assurées ; qu'à cet égard le règlement de copropriété stipule en son article 4 que le concierge "devra exécuter les ordres qui lui sont donnés par le syndic dans l'intérêt général de la maison" ; que le premier juge a justement retenu que la suppression du poste de gardien n'est donc pas entièrement compensée par les solutions de substitution mises en place, qui n'apportent pas à la copropriété des avantages équivalents à ceux dont elle disposait antérieurement et que, par suite, la résolution querellée qui porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives des copropriétaires, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, ne pouvait valablement être adoptée qu'à l'unanimité ; qu'il convient d'ajouter que la présence physique d'un gardien logé sur place participe à la sécurité de l'immeuble, même s'il n'existe plus d'astreinte de nuit et même si son rôle n'est pas celui d'un vigile, que l'existence d'un poste de concierge contribue au standing de cet immeuble "bourgeois", étant précisé que la notion d'habitation bourgeoise est rappelée dans le règlement de copropriété qui met l'accent "sur la bonne tenue de la maison" ; que le concierge logé sur place participe à la sécurité de l'immeuble, même si ce dernier est doté d'un digicode et d'un interphone puisqu'un code finit par être connu, à plus ou moins brève échéance, de personnes extérieures à l'immeuble qui voudraient y pénétrer sans motif tirés d'invitation ou de visite aux résidents de l'immeuble, ou de visite d'appartements à vendre ou louer ou de travaux à y effectuer ; que selon le règlement de copropriété, le concierge a pour mission de faire visiter les appartements à vendre ou à louer ; que par ailleurs, il ressort des pièces produites par M. X... que depuis qu'il n'y a plus de gardienne, la propreté de l'immeuble laisse à désirer (pièce n° 10) et que des vols se sont produits (pièce n° 11) ; que le critère économique avancé par le syndicat des copropriétaires pour justifier la suppression du poste de gardien n'est prévu par aucun texte et il n'est au surplus pas déterminant puisque la solution retenue du recours à une entreprise de nettoyage représente un gain marginal moyen de 15 € par mois par copropriété alors que le gardien logé sur place présente bien des avantages supplémentaires (pièces X... n° 13 et 14), notamment l'éclairage des parties communes et l'extinction de cet éclairage, ainsi qu'il est

prévu dans le règlement de copropriété ; de plus, il résulte du contrat de travail produit par le syndicat que l'ancienne gardienne assurait bien le service du courrier (pièce n° 2) ; que le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a annulé la résolution n° 13 de l'assemblée générale du 19 novembre 2012, faute d'avoir obtenue l'unanimité requise ;

1°/ ALORS QUE pour être recevable, l'action en contestation des décisions des assemblées générales doit être introduite par un copropriétaire opposant ; que dès lors qu'une assemblée a voté la suppression du poste de gardien et que les autres résolutions ne sont que la conséquence logique de cette décision, l'ensemble des résolutions forme un tout indivisible ; qu'en l'espèce, la résolution n° 13 portait sur le maintien ou la suppression du poste de gardienne ; que M. X... s'est opposé à la suppression du poste, votée par la double majorité des copropriétaires, mais a voté contre l'embauche d'une employée d'immeuble et pour le recours à une société d'entretien, ainsi qu'en faveur de la pose de boîtes aux lettres, d'un modificatif au règlement de copropriété et de la vente de la loge et a fait une offre d'achat de cette dernière ; que faute de s'être opposé aux résolutions connexes à la résolution n° 13, M. X... ne pouvait se prévaloir de la qualité d'opposant pour réclamer la nullité de ladite résolution, formant un ensemble unique et indissociable avec les autres résolutions, au regard desquelles il n'avait pas la qualité d'opposant ; qu'en déclarant recevable la demande d'annulation de M. X..., la cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ ALORS QUE nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ; qu'en rejetant la fin de non-recevoir du syndicat des copropriétaires, alors que M. X..., en votant en faveur des résolutions connexes à la résolution n° 13 relative à la suppression du poste de poste de gardienne et en émettant une offre d'achat de la loge, avait manifesté son intention non équivoque de renoncer au maintien du poste, la cour d'appel a violé le principe précité ;

3°/ ALORS QUE tout jugement ou arrêt doit être motivé ; que la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en affirmant, d'une part, que « les résolutions n° 15,16 et 19 et 20 ne sont connexes à la résolution n° 13 que parce que celle ci (sic) a été adoptée, sinon elles n'auraient pas été soumises au vote des copropriétaires » et, d'autre part, que « de plus, les résolutions sont indépendantes entre elles et chaque copropriétaire a le droit de voter sur chacune d'elles », la cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ ALORS QUE le juge du fond ne peut rendre une décision qui ne présente aucun intérêt pour le demandeur ; qu'en l'espèce, après avoir examiné le fond du litige, la cour d'appel a prononcé l'annulation de la résolution n° 13 sur demande de M. X... ; que cette annulation est sans effet sur les autres résolutions adoptées, et votées dans un sens favorable par M. X..., qui sont irrévocables et s'imposent à tous les copropriétaires ; qu'en annulant la suppression de la loge de la gardienne, cependant que les mesures de substitutions ont été définitivement mises en place, ce qui privait l'action de M. X... de tout intérêt, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 15 février 2017