

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 5 novembre 2015

N° de pourvoi: 14-21.846

ECLI:FR:CCASS:2015:C301220

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Jean-Philippe Caston, 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 (Aix-en-Provence, 19 juin 2014), que la société Cema (la société), copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 22 avenue Saint-Jean Baptiste (le syndicat) en annulation de l'assemblée générale du 14 décembre 2011 ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le procès-verbal, qui mentionne la répartition conventionnelle des tantièmes, faut foi jusqu'à preuve contraire des constatations qu'il opère ; qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2013 qui a été réunie à l'initiative de la société civile Cema et au cours de laquelle le gérant de celle-ci a été élu en qualité de président, que le nombre de tantièmes de copropriété attribué à la société civile Cema pour les votes à cette assemblée générale est le même que celui qu'elle critique ; qu'il ressort également du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juin 2010 que le nombre de tantièmes de copropriété attribué à la société civile Cema pour les votes à cette assemblée générale est le même que celui qu'elle critique ; que ces procès-verbaux n'ont été l'objet d'aucune contestation de la part de la société Cema ; que la société Cema n'a pas établi que ce nombre de tantièmes contrevenait au règlement de copropriété ou aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, notamment en ses articles 3, 4 et 5 ; que la société Cema n'a pas justifié qu'une autre répartition conventionnelle ou judiciaire des tantièmes de copropriété

serait intervenu et auxquelles l'assemblée générale du 14 décembre 2011 aurait contrevenu ; qu'en jugeant néanmoins que les procès-verbaux d'assemblées générales justifiant de la répartition conventionnelle des tantièmes tels qu'ils ont été retenus et mis en oeuvre par l'assemblée critiquée ne sont pas des éléments de preuve suffisants, de sorte que les droits de vote étaient fondés sur une répartition arbitraire des tantièmes et que l'assemblée générale du 14 décembre 2011 devrait être annulée, la cour d'appel a violé les articles 1315 et 1322 du code civil ;

2°/ que le procès-verbal de l'assemblée générale d'une copropriété fait foi jusqu'à preuve contraire ; que, dès lors, en se bornant, pour annuler l'assemblée générale du 14 décembre 2011, à affirmer que les procès-verbaux d'assemblée générale en date du 15 juin 2010 et du 22 mars 2013, produits par le syndicat des copropriétaires, ne justifieraient pas des tantièmes retenus pour déterminer les droits de vote, comme correspondant à une répartition conventionnelle opposable aux copropriétaires, la cour d'appel, qui n'a relevé aucune pièce, aucun élément de preuve, produit par la société Cema, de nature à contredire la répartition conventionnelle des tantièmes retenue pour déterminer les droits de vote, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1315 et 1322 du code civil ;

3°/ qu'en toute hypothèse, le juge a pour obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en énonçant qu'il ne pouvait pas être déduit du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2013 que « la société Cema a, elle-même, appliqué les tantièmes qu'elle critique » lorsque pourtant le procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2013, qui avait été réunie à l'initiative de la société civile Cema, indique que le nombre de tantièmes, non contesté, attribué et appliqué à ladite société Cema était de 149 pour les votes à cette assemblée générale, ce dont il résulte qu'il était le même que celui qui a été retenu pour l'assemblée générale du 14 décembre 2011, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2013 et partant a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'état descriptif de division du 23 mars 1965, seul document produit relativement à l'organisation de l'immeuble, définissait les différents lots le composant mais ne leur attribuait aucune part chiffrée de tantièmes de propriété et constaté que le syndicat se bornait à affirmer que les tantièmes retenus par l'assemblée étaient ceux qui avaient toujours été appliqués, y compris par la société, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'assemblée générale du 14 décembre 2011 devait être annulée à défaut de justification d'une répartition des tantièmes de copropriété opposable aux copropriétaires ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 22 avenue Saint-Jean Baptiste

aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 22 avenue Saint-Jean Baptiste à payer à la SCP Pellier Mollat, ès qualités de mandataire judiciaire au redressement judiciaire de la société Cema 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 cinq novembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 22 avenue Saint-Jean Baptiste

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement attaqué et annulé l'assemblée générale du 14 décembre 2011,

Aux motifs qu' « il résulte de la lecture du seul document produit aux débats relativement à l'organisation de l'immeuble, et qui est l'état descriptif de division en date du 23 mars 1965, que celui-ci définit les différents lots le composant, mais qu'il ne leur attribue aucune part chiffrée de tantièmes de copropriété, mentionnant seulement qu' « à chaque lot est attachée la quote-part de propriété du sol telle que cette quote-part peut être déterminée en vertu de la loi et des usages » ; que le syndicat des copropriétaires ne produit aucun autre document susceptible de justifier les tantièmes tels qu'ils ont été retenus et mis en oeuvre par l'assemblée critiquée, se contentant d'une part, d'affirmer que ces tantièmes ont toujours été ceux appliqués, ce qu'il ne démontre pas dès lors qu'il ne produit qu'un autre procès-verbal d'assemblée en date du 15 juin 2010, et d'autre part, que la société Cema a, elle-même, appliqué les tantièmes qu'elle critique lors d'une assemblée qu'elle a convoquée le 22 mars 2013, ce qui ne ressort cependant pas de l'examen de la pièce versée de ce chef ; que quand bien même les tantièmes appliqués seraient pour la société CEMA ceux inscrits à son titre, cette situation serait sans emport sur la régularité de la tenue de cette assemblée pour laquelle aucun des tantièmes retenus n'est à ce jour justifié comme correspondant à une répartition opposable aux copropriétaires ; que la société Cema ne propose aucune tantième et qu'il ne peut donc être utilement prétendu qu'en appliquant les tantièmes par elle proposée, les conditions de votes resteraient inchangées ; que le jugement sera donc infirmé et qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la demande d'annulation de la résolution 7 ; »

Alors, en premier lieu, que le procès-verbal, qui mentionne la répartition conventionnelle des tantièmes, fait foi jusqu'à preuve contraire des constatations qu'il opère ; qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2013 qui a été réunie à l'initiative de la société civile Cema et au cours de laquelle le gérant de celle-ci a été élu en qualité de président, que le nombre de tantièmes de copropriété attribué à la société civile Cema pour les votes à cette assemblée générale est le même que celui qu'elle critique ; qu'il ressort également du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juin 2010 que le

nombre de tantièmes de copropriété attribué à la société civile Cema pour les votes à cette assemblée générale est le même que celui qu'elle critique ; que ces procès-verbaux n'ont été l'objet d'aucune contestation de la part de la société Cema ; que la société Cema n'a pas établi que ce nombre de tantièmes contrevenait au règlement de copropriété ou aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, notamment en ses articles 3, 4 et 5 ; que la société Cema n'a pas justifié qu'une autre répartition conventionnelle ou judiciaire des tantièmes de copropriété serait intervenu et auxquelles l'assemblée générale du 14 décembre 2011 aurait contrevenu ; qu'en jugeant néanmoins que les procès-verbaux d'assemblées générales justifiant de la répartition conventionnelle des tantièmes tels qu'ils ont été retenus et mis en oeuvre par l'assemblée critiquée ne sont pas des éléments de preuve suffisants, de sorte que les droits de vote étaient fondés sur une répartition arbitraire des tantièmes et que l'assemblée générale du 14 décembre 2011 devait être annulée, la Cour d'appel a violé les articles 1315 et 1322 du Code civil ;

Alors, en deuxième lieu, que le procès-verbal de l'assemblée générale d'une copropriété fait foi jusqu'à preuve contraire ; que, dès lors, en se bornant, pour annuler l'assemblée générale du 14 décembre 2011, à affirmer que les procès-verbaux d'assemblée générale en date du 15 juin 2010 et du 22 mars 2013, produits par le syndicat des copropriétaires, ne justifieraient pas des tantièmes retenus pour déterminer les droits de vote, comme correspondant à une répartition conventionnelle opposable aux copropriétaires, la Cour d'appel, qui n'a relevé aucune pièce, aucun élément de preuve, produit par la société Cema, de nature à contredire la répartition conventionnelle des tantièmes retenue pour déterminer les droits de vote, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1315 et 1322 du Code civil ;

Alors, enfin, qu'en toute hypothèse, le juge a pour obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en énonçant qu'il ne pouvait pas être déduit du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2013 que « la société Cema a, elle-même, appliqué les tantièmes qu'elle critique », lorsque pourtant le procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2013, qui avait été réunie à l'initiative de la société civile Sema, indique que le nombre de tantièmes, non contesté, attribué et appliqué à ladite société Sema était de 149 pour les votes à cette assemblée générale, ce dont il résulte qu'il était le même que celui qui a été retenu pour l'assemblée générale du 14 décembre 2011, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mars 2013 et partant a violé l'article 1134 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 19 juin 2014