

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 8 septembre 2016

N° de pourvoi: 15-20.860

ECLI:FR:CCASS:2016:C300901

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Monod, Colin et Stoclet, 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 octobre 2014), que Mme X..., copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires du 2 bis rue Buzelin (le syndicat) et son syndic, la société Cabinet Centennial gestion (la société Centennial), en annulation des décisions n° 5 à 24 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 et en condamnation de la société Centennial au paiement de dommages-intérêts ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en annulation des décisions n° 6 à 24 de l'assemblée générale, alors, selon le moyen, que chaque copropriétaire dispose à l'assemblée générale d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes et peut déléguer son droit de vote à un mandataire ; que l'atteinte au droit fondamental d'un copropriétaire de participer ou de se faire représenter à l'assemblée générale entraîne la nullité des décisions prises, sans qu'il y ait à rechercher si le vote de ce copropriétaire ou de son mandataire aurait eu une incidence sur la majorité requise par la loi ; qu'en déboutant Mme X... de ses demandes d'annulation des délibérations votées après qu'il eut été refusé à sa mandataire de voter conformément à ses intérêts, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que la mandataire de Mme X... avait quitté l'assemblée après l'adoption de la décision n° 5 sans remettre son pouvoir

à une autre personne, la cour d'appel en a exactement déduit que la mandante était recevable à contester les décisions suivantes puisque défaillante lors de leur vote et a pu, en l'absence de justification de son bien-fondé, rejeter la demande en annulation ;

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

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande en annulation de la décision n° 5, l'arrêt retient que Mme X... a voté en faveur de cette résolution en remettant un mandat impératif à sa fille et qu'elle aurait pu indiquer les résolutions sur lesquelles sa mandataire pouvait échapper à ce mandat impératif ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le caractère impératif du mandat est inopposable au syndicat des copropriétaires et que seul doit être pris en compte le vote exprimé par le mandataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages-intérêts formée à l'encontre de la société Centennial, l'arrêt retient que, les termes du mandat impératif donné à la mandataire de Mme X... étant parfaitement clairs, aucune faute ne peut être imputée au syndic à titre personnel ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un syndic n'a pas le pouvoir d'empêcher un mandataire d'émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans un mandat, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le quatrième moyen :

Attendu que la cassation du chef du premier moyen entraîne, par voie de conséquence nécessaire, la cassation du chef de dispositif ayant condamné Mme X... au paiement d'un arriéré de charges de copropriété ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a confirmé le jugement ayant déclaré Mme X... irrecevable en sa demande en annulation de la 5e résolution de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 et ayant condamné Mme X... à payer au syndicat la somme de 1 500 euros à titre de dommages-intérêts et débouté Mme X... de sa demande de dommages-intérêts formée envers la société Centennial et en ce qu'il a condamné Mme X... à payer au syndicat la somme de 25 563, 50 euros au titre des charges impayées au 25 juin 2014, l'arrêt rendu le 1er octobre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 la société Centennial gestion et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 bis rue Buzelin à Paris aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Centennial à payer à la SCP Lyon-Caen et Thiriez la somme de 1 500 euros et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 bis rue Buzelin à Paris à payer à la SCP Lyon-Caen et Thiriez la somme de 1 500 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 huit septembre deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme Y...épouse X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré Madame X... irrecevable en sa demande principale en annulation de la 5ème résolution du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 10 décembre « 2010 » (sic, lire 2009) ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « cette résolution a approuvé sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes et

charges de l'exercice du 1er janvier 2009 au 30 septembre 2009, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaires ; que Madame Ghislaine X... a été déclarée irrecevable en première instance à contester cette résolution en faveur de laquelle elle avait voté en remettant un mandat impératif à sa fille (Madame Nadège X...), ledit mandat précisant expressément en caractères surgras et soulignés de « voter positivement sur l'ensemble des points de l'ordre du jour » ; que bien que Madame Y... X... verse en appel une attestation de sa fille (qui était sa mandataire) expliquant s'être opposée au vote et avoir dû quitter l'assemblée parce que son refus n'était pas pris en compte, ainsi qu'une attestation de Monsieur X..., mandataire d'un autre copropriétaire, déclarant s'être opposé également au vote de la même résolution dans des circonstances identiques (refus du syndic d'accepter ce refus en raison du mandat impératif) la preuve de l'opposition à la résolution n'est pas rapportée ; que les premiers juges ont fait observer à juste titre que Madame Y... pouvait parfaitement indiquer les résolutions sur lesquelles sa mandataire pouvait échapper au mandat impératif qu'elle avait donné ; que l'appelante ne démontre nullement la fraude à ses droits commise par le syndic comme elle le prétend ; qu'il y a lieu dans ces circonstances de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré Madame Y... X... irrecevable à contester la 5ème résolution » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « Madame Y...épouse X... n'a pas la qualité d'opposante à la résolution n° 5 dès lors que son mandataire, en l'occurrence sa fille, a voté en faveur de cette résolution ; que la requérante fait valoir qu'elle n'a pas prêté attention au libellé du mandat impératif qu'elle a signé ; que toutefois, il ressort de l'examen de ce mandat que les coordonnées des parties sont manuscrites, que les intéressées ont respectivement signé le mandat à Paris le 9 décembre 2009 en ajoutant les mentions « Bon pour mandat » et « Bon pour acceptation de mandat » alors même qu'il était, expressément, surligné en caractères gras la formule : voté (sic) positivement sur l'ensemble des points de l'ordre du jour excepté ; que Madame Ghislaine Y...épouse X... n'a indiqué aucune restriction à l'adoption des résolutions portées à l'ordre du jour et de ce fait, sa mandataire avait l'obligation de suivre les termes de ce mandat impératif ; qu'il n'est pas rapporté la preuve que le syndic ait, délibérément, imposé les termes de ce mandat impératif en faveur de l'adoption des résolutions de l'assemblée générale dans le but de fausser le résultat du vote et de nuire aux intérêts du mandant dès lors qu'il appartenait à l'intéressée de préciser ses intentions de vote sur l'espace de 7 lignes réservé à cet effet ; qu'en l'espèce, les rapports spécifiques entre le mandant et le mandataire sont inopposables au syndicat des copropriétaires lequel est tiers à cette relation contractuelle ; que dans ces conditions, Madame Ghislaine Y...épouse X... sera déclarée irrecevable en sa contestation de la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 » ;

ALORS en premier lieu QUE le syndic n'a pas qualité pour juger du respect, par le mandataire d'un copropriétaire, du respect des termes du mandat donné par ce dernier ; qu'en jugeant que « bien que Madame Y... X... verse en appel une attestation de sa fille (qui était sa mandataire) expliquant s'être opposée au vote et avoir dû quitter l'assemblée parce que son refus n'était pas pris en compte, ainsi qu'une attestation de Monsieur X..., mandataire d'un autre copropriétaire, déclarant s'être opposé également au vote de la même résolution dans des circonstances identiques (refus du syndic d'accepter ce refus en raison du mandat impératif) » (arrêt, p. 5), le syndic était en droit d'imposer un vote positif sur l'ensemble des délibérations faute pour Madame X... d'avoir indiqué « les résolutions sur lesquelles sa mandataire pouvait échapper au mandat impératif qu'elle avait donné », la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS en deuxième lieu QUE la stipulation d'un mandat impératif par un copropriétaire n'interdit pas à son mandataire de déroger aux directives du mandat si la discussion, lors de l'assemblée générale, révèle que tel est l'intérêt du copropriétaire mandant ; qu'en jugeant du contraire, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS en troisième lieu QUE pour établir qu'il avait été refusé à sa mandataire de voter autrement qu'en faveur des résolutions à l'ordre du jour, Madame X... produisait des attestations de ladite mandataire et du mandataire d'un autre copropriétaire à qui le même refus avait été opposé, ainsi qu'une attestation dans le même sens de ce dernier ; que page 4 de ses conclusions d'appel, le syndicat des copropriétaires expliquait que « Madame X... qui a donné mandat à sa fille dans un sens positif à l'ensemble des résolutions de l'assemblée générale ne peut pas se prévaloir de sa propre négligence, au prétexte qu'elle n'a pas « prêté attention » au pouvoir et revenir sur le sens de son vote », n'avoir « fait que prendre en compte le vote qu'elle a exprimé dans son pouvoir » et qu'« en réalité, c'est le mandataire lui-même qui reproche au syndicat de ne pas avoir pris note de son propre vote contraire aux instructions de vote du mandant », et que dans ses conclusions du 5 juin 2014, le cabinet CENTENNIAL GESTION admettait, page 3, qu'« à l'occasion de l'examen du point n° 5, portant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2009, Mademoiselle X... a entendu marquer son opposition quant au vote de cette résolution », qu'« au vu du mandat impératif remis par Madame Ghislaine X..., et de ses instructions expresses pour « voter positivement sur l'ensemble des points de l'ordre du jour », sans aucune exception, Monsieur Z...a été contraint de rappeler à sa fille qu'elle ne pouvait pas exprimer un vote contre », que « c'est dans ces conditions, et dans le parfait respect du mandat impératif confié par Madame Ghislaine X..., que Monsieur Z...a refusé de prendre en compte le vote « contre » exprimé par Mademoiselle Nadège X..., au mépris des intentions de vote de sa mère » et que « face au refus de Monsieur Z..., Mademoiselle X... a décidé de quitter la réunion d'assemblée générale » ; qu'également, le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 mentionne qu'après le vote de la résolution litigieuse n° 5, « M. X... GASTON quitte l'assemblée à 19h38 sans redistribuer le pouvoir de M. A...René. Melle X... quitte l'assemblée à 19h38 sans redistribuer le pouvoir de Mme X... Ghislaine » ; qu'en jugeant que « la preuve de l'opposition à la résolution n'est pas rapportée » (arrêt, p. 5), sans analyser, même sommairement, les pièces de la procédure, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré Madame X... mal fondée en se demande principale en annulation des résolutions n° 6 à 24 de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 10 décembre 2010 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « ces différentes résolutions concernaient des questions aussi diverses que le quitus donné au syndic pour sa gestion arrêtée au 30-09-2009, la désignation du syndic ou renouvellement de son mandat, l'examen et l'approbation du budget prévisionnel du 1er octobre 2009 au 30 septembre 2009, l'examen et l'approbation du budget prévisionnel du 1er octobre 2009 au 30

septembre 2009, l'examen et l'approbation du budget prévisionnel du 1er octobre 2010 au 30 septembre 2011, les modalités de contrôle des comptes, la désignation de plusieurs membres du conseil syndical, le montant des marchés pouvant être engagés par le syndic seul sans consultation préalable, le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence était obligatoire, l'autorisation à donner au syndic de donner mainlevée à la SCI IMMOBILIERE BONNET, l'autorisation à donner à la SIEMP pour la mise en oeuvre de cerclages métalliques, des cessions de parties communes à trois copropriétaires différents, une autorisation de travaux affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble, la ventilation des caves, un point d'information sur les consultations engagées par Monsieur B...; que les moyens invoqués par Madame Y... X... au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'il convient toutefois d'ajouter que bien que l'appelante soit recevable à contester ces résolutions puisque elle était bien « défailante » lors du vote (sa mandataire ayant quitté l'assemblée générale sans remettre son pouvoir à une autre personne), celle-ci ne formule aucune remarque précise au sujet des résolutions 6 à 10 inclus, 14 à 18 inclus, 22 à 24 inclus ; qu'il n'y a donc aucun motif d'annulation de ces résolutions ; que sur la désignation de membres du conseil syndical (résolutions 11, 12 et 13), bien que l'appelante conteste l'absence de désignation du président du conseil syndical, il convient de rappeler comme l'ont fait les premiers juges, que cette désignation relevait de la décision du seul conseil syndical et non de l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que le prévoit l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il n'y a donc pas lieu à annulation de ces résolutions ; que s'agissant des résolutions 19, 20 et 21 relatives à la vente de parties communes (des combles et un WC) à trois copropriétaires (Madame C..., Monsieur D...et M. E...), au prix de 1 euro TTC, il convient de préciser qu'il ne s'agit que d'un accord de principe donné aux copropriétaires concernés mais non de la vente proprement dite de ces parties communes et de leurs modalités, de telle sorte que la contestation sur l'absence de vote à la majorité de l'article 26 ne peut être admise, ces ventes ne pouvant être concrétisées et réellement autorisées qu'une fois établi le projet modificatif de l'état descriptif de division ; que comme il est indiqué aux dites résolutions, « la vente sera définitivement entérinée lors de la prochaine assemblée... » ; que dans ces circonstances, il y a lieu de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré irrecevable Madame Y...épouse X... à contester la résolution n° 5 et mal fondée en ses demandes d'annulation des résolutions 6 à 24 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « Madame Ghislaine Y...épouse X... sollicite l'annulation des résolutions n° 6 à 24 de la délibération du 10 décembre 2009 mais elle s'abstient d'apporter une quelconque argumentation juridique à l'appui de sa demande en annulation de certaines de ces résolutions ; que s'il est manifeste que la fille de la requérante, titulaire d'un mandat impératif régulièrement signé par sa mère, a quitté la réunion après l'adoption à l'unanimité de la résolution n° 5, il n'en demeure pas moins que la régularité des termes de ce mandat n'a pas été remis en cause pour les motifs précités et qu'il appartient à l'intéressée de justifier du bien-fondé de sa demande en annulation des résolutions litigieuses ; qu'en l'espèce, Madame Ghislaine Y...épouse X... n'avance aucune argumentation juridique quant sa demande en annulation des résolutions n° 6 à 10 concernant le quitus donné au Syndic de sa gestion, le renouvellement de son mandat, l'examen et l'approbation des budgets prévisionnels des 1/ 10/ 09 au 30/ 09/ 10 et du 1/ 10/ 10 au 30/ 09/ 11 et les modalités de contrôle des comptes ; que de ce fait, l'intéressée sera déboutée de sa demande en annulation des

résolutions précitées ; que Madame Ghislaine Y...épouse X... sollicite l'annulation des résolutions n° 11 à 13 relatives à la désignation des membres du Conseil Syndical ; qu'elle reproche à cet organisme de ne pas avoir élu son Président ; que cependant, il appartient au seul Conseil Syndical et non à l'Assemblée Générale de désigner son Président conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en l'absence d'irrégularité, la contestation sera rejetée ; que Madame Ghislaine Y...épouse X... n'avance aucune argumentation juridique à l'appui de sa demande en annulation des résolutions n° 14, 15 & 16 concernant le montant des marchés pouvant être engagés, respectivement, par le Syndic sans consultation préalable, par le Conseil Syndical et celui nécessitant une mise en concurrence ainsi que celle des résolutions n° 17 & 18 concernant, respectivement, une autorisation de mainlevée au profit de la SCI Immobilière BONNET les membres du Conseil Syndical et une autorisation à la SIEMP pour la mise en oeuvre de cerclages métalliques ; que de ce fait, l'intéressée sera déboutée de sa demande en annulation des résolutions précitées ; que Madame Ghislaine Y...épouse X... estime que les résolutions n° 19, 20 & 21 concernant la vente de parties communes à un prix dérisoire devaient être adoptées à la majorité qualifiée des 2/ 3 de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; que toutefois, il ressort de l'examen des résolutions incriminées que les copropriétaires ont, simplement, donné un accord de principe sur la vente des parties communes en cause mais qu'ils n'ont pas autorisé les modalités de ces ventes, lesquelles doivent faire l'objet d'un nouveau débat à la prochaine Assemblée Générale, une fois établi le projet modificatif de l'état descriptif de division ; que dans ces conditions, les résolutions n° 19, 20, 21 ont été régulièrement, adoptées à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et la contestation sera écartée, les dispositions de l'article 26 n'étant applicables que lors du vote autorisant les modalités des ventes envisagées ; que Madame Ghislaine Y...épouse X... n'avance aucune argumentation juridique à l'appui de sa demande en annulation des résolutions n° 22, 23 & 24, concernant le principe d'une autorisation de travaux au profit de Monsieur E..., la ventilation de la cave et le point d'information sur les consultations engagées par Monsieur B..., étant au surplus observé que cette dernière résolution ne constitue pas une délibération explicite sanctionnée par un vote ; que de ce fait, l'intéressée sera déboutée de sa demande en annulation des résolutions précitées » ;

ALORS QUE chaque copropriétaire dispose à l'assemblée générale d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes et peut déléguer son droit de vote à un mandataire ; que l'atteinte au droit fondamental d'un copropriétaire de participer ou de se faire représenter à l'assemblée générale entraîne la nullité des décisions prises, sans qu'il y ait à rechercher si le vote de ce copropriétaire ou de son mandataire aurait eu une incidence sur la majorité requise par la loi ; qu'en déboutant Madame X... de ses demandes d'annulation des délibérations votées après qu'il eut été refusé à sa mandataire de voter conformément à ses intérêts, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Madame X... de sa demande en dommages-intérêts formée envers la SARL CENTENNIAL GESTION ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « les termes du mandat

impératif donné à la mandataire de Madame Y...épouse X... étant parfaitement clairs, aucune faute ne peut être imputée au syndic à titre personnel sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; que Madame Y...sera donc déboutée de sa demande de dommages intérêts dirigée contre le syndic CENTENNIAL GESTION » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « Madame Ghislaine Y...épouse X... qui est déboutée de l'intégralité de ses demandes en annulation des résolutions incriminées sera, également, déboutée de sa demande tendant à obtenir la condamnation de la SARL le Cabinet CENTENNIAL GESTION à l'indemniser compte tenu des manquements à son devoir de conseil, lesquels ne sont pas caractérisés » ;

ALORS QUE le syndic n'a pas qualité pour juger du respect, par le mandataire d'un copropriétaire, du respect des termes du mandat donné par ce dernier ; qu'en déboutant Madame X... de son action en responsabilité contre le syndic au motif que celui-ci était fondé à s'opposer au vote de sa mandataire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS en second lieu QUE la stipulation d'un mandat impératif par un copropriétaire n'interdit pas à son mandataire de déroger aux directives du mandat si la discussion lors de l'assemblée générale révèle que tel est l'intérêt du copropriétaire mandant ; qu'en déboutant Madame X... de son action en responsabilité contre le syndic au motif que celui-ci était fondé à s'opposer au vote de sa mandataire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Madame X... à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 25. 563, 50 € au titre des charges de copropriété impayées au 25 juin 2014 (appel du 2ème trimestre 2014 inclus) ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « le syndicat des copropriétaires verse aux débats les procès-verbaux des assemblées générales des 9 juillet 2009, 10 décembre 2009, 25 janvier 2010, les appels de fond adressés à la copropriétaire, les relevés des dépenses générales, les relevés individuels de charges adressés à l'appelante, ainsi qu'un décompte des sommes réclamées actualisé au 2 juin 2014 ; que contrairement à ce que soutient Madame Y..., les sommes réclamées sont clairement justifiées par les pièces produites et notamment par les procès-verbaux d'assemblée générale qui attestent que les comptes de la copropriété ont été approuvés de 2004 à 2009 inclus, que quitus a été donné au syndic pour sa gestion au titre de ces mêmes périodes, que l'assemblée générale du 25 janvier 2010 a voté et approuvé les budgets prévisionnels de charges ainsi que le financement d'importants travaux dans la copropriété. Les relevés et décomptes produits, de même que les appels de fonds versés aux débats attestent du bien fondé de la demande du syndicat ; qu'au vu des pièces produites et notamment du décompte actualisé du syndicat des copropriétaires à la date du 25 juin 2014, la dette de charges (2ème trimestre 2014 inclus) et de travaux de Madame Y...s'élève bien à la somme de 25. 563, 50 euros déduction faite des subventions d'urbanisme accordées au syndicat des

copropriétaires ; qu'il y a donc lieu d'infirmer la décision déferée sur le montant des charges et de condamner Madame Y...au paiement de la somme de 25. 563, 50 euros correspondant au charges impayées au 25 juin 2014 (appel du 2ème trimestre 2014 inclus) » ;

ALORS en premier lieu QUE le syndicat des copropriétaires n'a qualité pour agir en recouvrement des charges de copropriété que représenté par son syndic ; qu'en faisant droit à la demande reconventionnelle en paiement des charges de copropriété formée par le syndicat des copropriétaire et non par le syndic au nom et pour le compte du syndicat, la cour d'appel a violé les articles 15 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS en second lieu, subsidiairement, QUE le syndicat des copropriétaires demandait notamment paiement au titre des charges prétendument non payées pour l'exercice 2009 (ses conclusions, p. 8) et que la cour d'appel a justifié sa décision de condamnation notamment au vu de la délibération du « 10 décembre 2009 » (arrêt, p. 7 § 2) ; que la cassation de l'arrêt attaqué en ce qu'il a refusé l'annulation de la délibération n° 5 votée lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2009, qui a « approuvé sans réserve eu leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes (des) charges de l'exercice du 1er janvier 2009 au 30 septembre 2009 » (arrêt, p. 5), entraînera sa cassation par voie de conséquence en ce qu'il a condamné Madame X... au paiement de la somme de 25. 563, 50 € au titre des charges de copropriété impayées, conformément à ce que dispose l'article 624 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 1 octobre 2014