

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 mai 2012

N° de pourvoi: 11-10.293

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, SCP Bouulloche, SCP Fabiani et Luc-Thaler, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Roger et Sevaux, 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 :

Vu l'articles 55, alinéa 1, du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 13 octobre 2010), que la société Leca EGPVU Pittore (la société) a effectué en 1994, des travaux de remise en état de la façade d'un immeuble en copropriété ; que des désordres étant apparus, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires (le syndicat) du 22 avril 1999, a autorisé le syndic à agir en justice à l'encontre de la société Leca et de l'architecte coordinateur des travaux ; que le syndicat a, après expertise, assigné les constructeurs et leurs assureurs en réparation du préjudice subi ;

Attendu que pour déclarer irrecevable la demande du syndicat en réparation de malfaçons, l'arrêt retient que s'agissant d'un ouvrage de réfection de la façade, la consistance des désordres n'était pas précisément énoncée et que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires "générale et vague ne pouvait se concevoir pour être considérée comme suffisante que par référence à un document technique suffisamment précis tel un rapport d'expertise ou un constat d'un maître d'oeuvre" ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que l'assemblée générale des copropriétaires avait autorisé le syndic à agir en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade, ce dont il résultait que le syndic avait été régulièrement habilité, la cour d'appel a violé le

texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 octobre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia, remet, en conséquence, 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 Bastia autrement composée ;

Condamne la Mutuelle des architectes français, M. X..., la société Generali assurances IARD et M. Y..., mandataire judiciaire de la société Leca, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la Mutuelle des architectes français, M. X..., la société Generali assurances IARD, à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Parc Belvédère, la somme globale de 2 500 euros, rejette les autres demandes ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf mai deux mille douze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Parc Belvédère.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré l'action du syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARC BELVEDERE 9-10 à AJACCIO irrecevable par application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 9 juin 1986 ;

AUX MOTIFS QU'en l'espèce selon procès-verbal du 22 avril 1999, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble 9-10 PARC BELVEDERE à AJACCIO a autorisé le syndic à ester en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade à l'encontre de la SARL LECA et du coordinateur des travaux, Monsieur X... L'examen du dossier et des pièces produites ne permet pas de déterminer la nature des malfaçons dont s'agit et il n'est pas soutenu que les termes de l'ordre du jour ou le déroulement des débats aient pu éclairer les copropriétaires sur les désordres dont le syndic désirait demander réparation. En effet s'agissant d'un ouvrage consistant à la seule réfection de la façade de l'immeuble la mention "malfaçons sur la façade" générale et vague ne pouvait se concevoir pour être considérée comme suffisante que par référence à un document technique suffisamment précis tel un rapport d'expertise ou un constat d'un maître d'oeuvre. A cet égard, le constat d'huissier intervenu plus de deux mois après l'assemblée générale, soit le 1er juillet 1999

qui se limite à constater des teintes différentes, de la peinture écaillée et des traces noirâtres sans plus de précision évoque un désordre purement esthétique très éloigné des désordres n° 2 et n° 3 relevés plus tard par l'expert et considérés comme rendant l'ouvrage impropre à sa destination. Or aucun autre projet de résolution n'a été soumis à l'assemblée des copropriétaires par la suite malgré le déroulement de l'expertise qui mettait en évidence des désordres très précis et identifiables sur la façade refaite et la disposition de l'alinéa 3 de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 n'a pas été mise à profit pour régulariser l'autorisation. Il apparaît dès lors que s'agissant d'une instance au fond pour laquelle l'autorisation de l'assemblée générale était nécessaire, et la nature et la consistance des désordres n'étant pas précisément énoncées, la Cour doit constater que le syndic ne bénéficiait pas d'une autorisation régulière lui permettant d'agir en justice. Il y a lieu dès lors, à défaut de régularisation à posteriori par une autorisation conforme aux exigences de l'article 55 précité de déclarer l'action irrecevable par réformation du jugement dont appel.

ALORS QUE , D'UNE PART , l'irrégularité de fond tirée du défaut de pouvoir du syndicat des copropriétaires d'agir en justice, n'a d'effet qu'à l'égard de celui qui l'invoque ; que pour déclarer irrecevable l'action exercée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARC BELVEDERE 9-10 à AJACCIO, la cour d'appel a retenu qu'en l'absence de précision de la nature et de la consistance des désordres, le syndic ne bénéficiait pas d'une autorisation régulière lui permettant d'agir en justice ; qu'en statuant comme elle l'a fait, alors que seuls la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS, Monsieur Alain X... et la compagnie ZURICH GENERALI ASSURANCES avaient soutenu l'irrecevabilité des demandes en raison du défaut d'autorisation du syndic, la cour d'appel, qui a retenu cette irrégularité au profit de Maître Joseph Y... es qualités de mandataire judiciaire de la SOCIETE LECA EGPV qui ne s'en était pas prévalu, a violé l'article 117 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART ET A TITRE SUBSIDIAIRE QUE la résolution adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires le 23 avril 1999 a autorisé le syndic à ester en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade à l'encontre de la SARL LECA et du coordinateur des travaux, Monsieur X... ce dont il résulte, que la résolution précisait l'objet de la procédure, les parties de l'immeuble concernées par les désordres ainsi que les personnes visées par la procédure ; que dès lors, en retenant que la mention « malfaçons sur la façade », générale et vague, était insuffisante et qu'en l'absence de précision de la nature et de la consistance des désordres, le syndic ne bénéficiait pas d'une autorisation régulière lui permettant d'agir en justice, la cour d'appel a violé l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;

ET ALORS ENFIN ET TOUJOURS SUBSIDIAIREMENT QU'en retenant que la mention « malfaçons sur la façade », générale et vague, était insuffisante et qu'en l'absence de précision de la nature et de la consistance des désordres, le syndic ne bénéficiait pas d'une autorisation régulière lui permettant d'agir en justice, après avoir pourtant relevé qu'il s'agissait d'un ouvrage consistant en la seule réfection de la façade de l'immeuble ce dont il résultait, que l'assemblée générale des copropriétaires lors du vote de la résolution litigieuse était informée de la nature des désordres et malfaçons pour lesquels le syndic a été autorisé à ester en justice, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et ce, en violation de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bastia du 13 octobre 2010

Textes appliqués :

- Cour d'appel de Bastia, Ch. civile B , 13 octobre 2010, 09/00357