

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 22 septembre 2016

N° de pourvoi: 15-22.593

ECLI:FR:CCASS:2016:C300972

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Blondel, Me Occhipinti, 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 (Dijon, 10 mars 2015), que M. et Mme X..., propriétaires de plusieurs lots, ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Résidence Rochefort (le syndicat) en annulation de la décision n° 12 de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 avril 2011, donnant aux membres du conseil syndical l'autorisation de réaliser divers travaux d'entretien des parties communes de la résidence ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu' il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qu'au nombre des pouvoirs propres qui lui sont dévolus et qui ne sauraient lui être retirés, fût-ce par une décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic est chargé de pourvoir à l'entretien courant de l'immeuble ; qu'il s'en déduit que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas le pouvoir de transférer tout ou partie de cette compétence propre du syndic à certains copropriétaires, l'entretien courant de la copropriété ne pouvant du reste être assimilé à des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble au sens de l'article 25 b) de la loi susvisée ; que dès lors, en refusant d'annuler la délibération litigieuse, qui pourtant procédait d'un excès de pouvoir de l'assemblée générale, la cour d'appel viole les articles 18, 43 et 25 b)

de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les deux premiers par refus d'application, le troisième par fausse application, ensemble l'article 12 du code de procédure civile ;

2°/ que, l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, telle que prévue par l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, s'entend d'une autorisation spéciale qui comme telle ne peut être délivrée qu'au cas par cas, à un ou plusieurs copropriétaires précisément identifiés, en vue de l'exécution de travaux eux-mêmes précisément définis et pour un temps nécessairement limité ; qu'il s'ensuit qu'à supposer même ce texte applicable à la cause, la cour d'appel ne pouvait juger conforme à l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 la résolution conférant l'autorisation « aux membres du conseil syndical qui le souhaitent », non autrement identifiés, d'exécuter divers travaux d'entretien non autrement définis que par une liste indicative des catégories de travaux ainsi visées ; qu'en validant néanmoins la délibération litigieuse, la cour d'appel viole l'article 25 b) précité de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu que ne constitue pas un excès de pouvoir la décision de l'assemblée générale autorisant les membres du conseil syndical à participer bénévolement à l'entretien courant de l'immeuble ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Résidence Rochefort 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-deux septembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les époux X... de leurs demandes tendant à l'annulation de la résolution n° 12 adoptée par l'Assemblée générale du 14 avril 2011 du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Résidence de Rochefort ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les époux X... font valoir plusieurs motifs qui justifieraient selon eux l'annulation de la résolution n° 12 de l'Assemblée générale des copropriétaires du 14 avril 2011, étant observé que ces motifs sont en partie différents de ceux invoqués en première instance ; qu'il convient de les examiner successivement, après avoir, pour la clarté des débats, rappelé que la résolution litigieuse est libellée dans les termes suivants : « L'assemblée générale décide de donner aux membres du conseil syndical, qui le souhaitent, l'autorisation de réaliser divers travaux d'entretien des parties communes de la résidence, telles que remplacement d'ampoules, sous réserve d'une habilitation par un bureau de contrôle, petits travaux de serrurerie, petits travaux d'électricité, sous réserve d'une habilitation par un bureau de contrôle, travaux de salage et de déneigement, travaux d'entretien des espaces verts, taille des haies, ramassage des papiers, entretien des massifs, entretien des pelouses, petits travaux de nettoyage et de peinture. Le contrat d'assurance multirisques immeuble de la copropriété, souscrit auprès du cabinet Axa, représenté par M. Y..., sis ..., garantit les dommages causés aux tiers, lorsqu'ils entraînent la responsabilité de l'assuré et qu'ils résultent directement du fait : des copropriétaires apportant une aide bénévole à l'entretien de l'immeuble lorsqu'ils ne sont pas assurés personnellement, des membres du conseil syndical pendant ou à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions, y compris les dommages immatériels non consécutifs à un dommage matériel. Il appartiendra à chaque copropriétaire concerné de fournir une attestation d'assurance personnelle ou une attestation sur l'honneur, mentionnant leur couverture accident, décès, invalidité. Chaque copropriétaire réalisant ce type de travaux renonce à tout recours en cas d'accident contre le syndicat et/ou le syndic » ; que cette résolution a été adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit 62.956/75.289 tantièmes ; que les appelants invoquent en premier lieu le fait que la résolution litigieuse consiste à accorder une autorisation qui n'est prévue par aucun texte, à savoir l'autorisation donnée à un copropriétaire d'intervenir aux frais de la copropriété dans les parties communes ; que force est cependant de constater qu'à aucun moment la résolution ne met les frais d'intervention des copropriétaires volontaires à la charge de la copropriété, le texte de la résolution faisant au contraire expressément référence à une aide bénévole ; qu'or, il résulte de l'article 25 b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis que sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ; que les menues interventions dont le détail a été rappelé entrent incontestablement dans le cadre de cet article, et c'est donc vainement qu'il est fait grief à la résolution litigieuse de ne correspondre à aucun cadre légal (...) ; qu'il est en troisième lieu reproché à la résolution d'être trop vague quant à la détermination des copropriétaires susceptibles d'intervenir ; que toutefois, rien ne contraint l'Assemblée générale à énoncer nominativement les personnes auxquelles l'autorisation s'applique, leur détermination par les critères de leur qualité de membre du Conseil syndical et de leur volontariat apparaissant à cet égard parfaitement suffisante, étant observé par ailleurs qu'il est exigé de chacun des volontaires la justification préalable d'une garantie d'assurance ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le domaine d'intervention des copropriétaires bénévoles, soit la taille des haies, le ramassage des papiers, l'entretien des massifs et l'entretien des pelouses, est suffisamment précis et déterminé ;

ALORS D'UNE PART QU' il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qu'au nombre des pouvoirs propres qui lui sont dévolus et qui ne sauraient lui être retirés, fût-ce par une décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic est chargé de pourvoir à l'entretien courant de l'immeuble ; qu'il s'en déduit que l'Assemblée générale des copropriétaires n'a pas le pouvoir de transférer tout ou partie de cette compétence propre du syndic à certains copropriétaires, l'entretien courant de la copropriété ne pouvant du reste être assimilé à des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble au sens de l'article 25 b) de la loi susvisée ; que dès lors, en refusant d'annuler la délibération litigieuse, qui pourtant procédait d'un excès de pouvoir de l'Assemblée générale, la Cour viole les articles 18, 43 et 25 b) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les deux premiers par refus d'application, le troisième par fausse application, ensemble l'article 12 du Code de procédure civile ;

ET ALORS D'AUTRE PART, et subsidiairement QUE, l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, telle que prévue par l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, s'entend d'une autorisation spéciale qui comme telle ne peut être délivrée qu'au cas par cas, à un ou plusieurs copropriétaires précisément identifiés, en vue de l'exécution de travaux eux-mêmes précisément définis et pour un temps nécessairement limité ; qu'il s'ensuit qu'à supposer même ce texte applicable à la cause, la Cour ne pouvait juger conforme à l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 la résolution conférant l'autorisation « aux membres du conseil syndical qui le souhaitent », non autrement identifiés, d'exécuter divers travaux d'entretien non autrement définis que par une liste indicative des catégories de travaux ainsi visées ; qu'en validant néanmoins la délibération litigieuse, la Cour viole l'article 25 b) précité de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon , du 10 mars 2015