

Le : 27/10/2017

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 octobre 2017

N° de pourvoi: 16-24646

ECLI:FR:CCASS:2017:C301046

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le deuxième moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 juin 2016), que M. et Mme X..., copropriétaires, ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Saint-Roch et la société Cabinet Daude, son syndic, en annulation des décisions votées lors de l'assemblée générale du 1er décembre 2011 et de l'assemblée générale du 25 juin 2012 ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen, que l'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement convoquée par le syndic que s'il est régulièrement en exercice lors de la réception par les copropriétaires de leur convocation ; qu'en se bornant à retenir qu'il importait peu que le mandat du syndic ait expiré lors de la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires pour rejeter la demande de nullité des époux X... de l'assemblée générale du 1er décembre 2011 et, consécutivement, du 25 juin 2012, sans rechercher, comme il le lui était demandé si, à réception de la convocation le 29 octobre 2011 par les copropriétaires, le syndic était toujours en activité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 7 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que M. et Mme X... avaient été convoqués à l'assemblée générale du 1er décembre 2011 par lettre du 26 octobre 2011, antérieurement à l'expiration du mandat du syndic intervenue le 28 octobre 2011, et exactement retenu qu'il importait peu que ce mandat eût expiré le jour de l'assemblée générale ou celui auquel M. et Mme X... eussent réceptionné cette convocation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

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'immeuble Saint-Roch et à la société Cabinet Daude la somme globale de 4 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf octobre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en date du 13 septembre 2013 ;

ALORS QUE commet un excès de pouvoir la cour d'appel qui se saisit d'une décision non frappée d'appel ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt et des conclusions des parties que la cour d'appel d'Aix-en-Provence était saisie d'un appel contre le jugement du tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence du 20 mai 2014 ; qu'en décidant de confirmer la décision du 13 septembre 2013 contre laquelle aucun recours n'avait été formé, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs et violé les articles 561 et 562 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande de M. et Mme X... tendant à voir prononcer l'annulation de l'assemblée générale du 1er décembre 2011 de l'immeuble Saint Roch à Gardanne, à voir nommer un administrateur provisoire et à voir annuler l'assemblée générale du 25 juin 2012 ;

AUX MOTIFS QUE les appelants ont été convoqués à l'assemblée générale du 1er décembre 2011 par lettre en date du 26 octobre 2011, antérieurement à l'expiration du mandat du syndic intervenue le 28 octobre 2011, peu important que ce mandat ait expiré le jour de l'assemblée générale ou celui auquel les époux X... ont réceptionné cette convocation ; la convocation, faite par un syndic en exercice, étant régulière, l'assemblée générale s'est valablement tenue ; au cours de cette assemblée générale, le cabinet Daudé a été tout aussi valablement désigné en qualité de syndic jusqu'à la date de l'assemblée générale devant statuer sur l'approbation des comptes 2011 et au plus tard le 30 juin 2012 ; que le fait qu'il était démissionnaire de son mandat n'était pas de nature à l'empêcher de représenter sa candidature ; par ailleurs, le syndicat disposait, lors de la tenue de cette assemblée générale, d'un conseil syndical qui n'était pas démissionnaire et qui avait été élu pour un an lors de l'assemblée générale du 29 juin 2011 ; si les époux X... soutiennent que ce conseil syndical n'est pas valide pour être composé de deux membres et non de cinq comme prévu au règlement de copropriété, ils ne procèdent que par voie d'affirmation, ce document n'étant pas produit aux débats ; en application des dispositions de l'article 15 al. 2 du décret du 19 mars 1967, l'assemblée générale était libre de nommer qui elle souhaitait en qualité de secrétaire de séance, à l'exception du président de séance, et les appelants ne sont pas fondés à soutenir que le gérant du cabinet Daudé ne pouvait être désigné à cette fonction ; enfin, il n'est pas contesté que la demande d'annulation de l'assemblée générale du 29 juin 2011 a été rejetée par jugement en date du 18 février 2014 confirmé par arrêt de la présente cour du 5 mars 2015, les époux X... ne justifiant pas d'un pourvoi contre cette dernière décision ;

l'assemblée générale du 1er décembre 2011 et la désignation du cabinet Daudé en qualité de syndic étant régulières, la convocation à l'assemblée générale du 25 juin 2012 par ce même syndic, en présence d'un conseil syndical en exercice, est également régulière ; cette assemblée générale a valablement désigné de nouveau le cabinet Daudé en qualité de syndic ; le procès-verbal fait mention de la réserve apportée par M. X... quant à la régularité de la tenue de cette assemblée générale, aucun élément de la procédure ne permettant de retenir que cette réserve n'a pas été retranscrite fidèlement ; en conséquence, le syndicat disposant d'un syndic régulièrement élu, il n'y a pas lieu de désigner un administrateur judiciaire ;

ALORS QUE l'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement convoquée par le syndic que s'il est régulièrement en exercice lors de la réception par les copropriétaires de leur convocation ; qu'en se bornant à retenir qu'il importait peu que le mandat du syndic ait expiré lors de la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires pour rejeter la demande de nullité des époux X... de l'assemblée générale du 1er décembre 2011 et, consécutivement, du 25 juin 2012, sans rechercher, comme il le lui était demandé si, à réception de la convocation le 29 octobre 2011 par les copropriétaires, le syndic était toujours en activité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article

7 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné solidairement M. et Mme X... à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Saint Roch la somme de 3.000 euros de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat présente également une demande de dommages-intérêts en exposant que les époux X... ne cherchent qu'à évincer le syndic au détriment des intérêts de la copropriété, qu'ils ne formulent aucune proposition d'ordre du jour ni de nouveau syndic mais sont dans l'obstruction systématique, des copropriétaires vivant cette attitude comme un harcèlement, et préfèrent poursuivre l'annulation des assemblées générales au risque de perturber la gestion courante de la copropriété ; il est, en effet, constant que – au moins depuis 2007 – les époux X... attaquent systématiquement chaque assemblée générale, ont découragé le précédent syndic et conduit le cabinet Daudé à donner sa démission, entraînant de ce fait des frais de tenue d'une assemblée générale supplémentaire ainsi qu'une incertitude sur la pérennité des décisions et donc sur la possibilité d'engager les travaux votés lors de ces assemblées générales, outre l'avance de frais de procédure ; le préjudice causé par cette attitude sera indemnisé par l'allocation de la somme de 3.000 euros de dommages-intérêts en application de l'article 1382 du code civil ;

1°) ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les conclusions des parties ; que le syndicat des copropriétaires entendait voir engager la responsabilité des époux X... pour, d'une part, s'opposer à ce que le cabinet Daudé soit désigné syndic lors de l'assemblée du 1er décembre 2011 sans motif et sans proposer d'autre candidature, préférant solliciter l'annulation de l'assemblée, et, d'autre part, être de mauvaise foi en s'opposant à toutes les résolutions lors des assemblées générales, ce qui avait conduit certains copropriétaires à faire connaître leur exaspération quant à leur comportement procédurier allégué ; qu'ainsi, le syndicat des copropriétaires n'invoquait pas au soutien de sa demande l'existence de procédures antérieures ni n'établissait subir d'incertitude préjudiciable ou de dommage financier en conséquence de ces procédures ; qu'en retenant pourtant ces fautes et préjudices pour condamner M. et Mme X... à lui payer 3.000 euros de dommages-intérêts à ce titre, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, à tout le moins, en se bornant à affirmer, ce qui n'était pas dans les débats, que les époux X... auraient engagé leur responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires en raison de leur comportement procédurier qui se serait traduit par la contestation judiciaire systématique des assemblées générales, sans justifier sur le fondement de quel document elle pouvait retenir cette affirmation, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3°) ALORS QU'en se bornant encore à affirmer que les époux X... auraient commis une

faute en contestant judiciairement la validité d'assemblées générales de copropriétaires sans préciser le sens des décisions rendues sur ces contestations, ce qui était pourtant nécessaire pour caractériser la faute qui leur était imputée puisqu'il ne pouvait leur être reproché d'avoir contesté les assemblées générales précédentes si leurs demandes avaient été accueillies, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 16 juin 2016