

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 14 mars 2019**

**N° de pourvoi: 17-26.190**

ECLI:FR:CCASS:2019:C300245

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, SCP Rousseau et Tapie, 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 (Montpellier, 27 juin 2017), que M. R..., copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence « [...] » à [...] (le syndicat) en annulation de l'assemblée générale du 25 août 2012 qui avait approuvé les comptes de l'exercice 2011/2012 comprenant une dépense de travaux de soutènement du chalet n° 4, situé au sein de cette résidence ;

Attendu que M. R... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que seuls les travaux et les devis soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ayant fait l'objet d'une résolution, constituent des charges devant être acquittées par les copropriétaires ; qu'en l'espèce, la cour a constaté, d'une part, que selon un procès-verbal du 26 août 2006, l'assemblée des copropriétaires de la résidence la grande vallée avait voté le financement des travaux de soutènement du chalet n° 4 de M. et Mme M... en homologuant les projet et devis de l'entreprise Oriach, d'autre part, que les travaux avaient ensuite été réalisés par une autre entreprise, la société Blanco, sur la base d'un devis distinct non soumis au vote de l'assemblée ; qu'en retenant, pour débouter M. R... de sa demande d'annulation du procès-verbal de délibération du 25 août 2012, que le coût des travaux réalisés par cette seconde entreprise n'avait entraîné aucun

dépassement de budget, la cour, qui a statué par une motivation inopérante à justifier l'imputation à la charge des copropriétaires de travaux réalisés à partir de devis et d'un entrepreneur non homologués en assemblée, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

2°/ que, en tout état de cause, si, en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ; qu'en retenant, pour débouter M. R... de sa demande d'annulation du procès-verbal de délibération du 25 août 2012, que la réalisation des travaux s'avérait urgente, sans relever que la société Agence Q... avait fait procéder à la convocation immédiate d'une assemblée générale de copropriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et 37 du décret n° 67-233 du 17 mars 1967 ;

3°/ que, tout jugement devant être motivé, le juge est tenu d'indiquer la nature et l'origine des éléments de preuve sur lesquels il se fonde pour affirmer l'existence d'un fait ; qu'en relevant, pour débouter M. R... de ses demandes, que la réalisation des travaux en litige s'avérait urgente en raison de l'aggravation du désordre au cours des dernières années, des conditions climatiques attachées à un village de montagne qui ne pouvaient que l'aggraver davantage et d'un danger potentiel qui en résultait pour les biens et les personnes, sans dire sur quelles pièces elle fondait cette affirmation, la cour, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ que, en cas d'urgence, le syndic est chargé de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; qu'en se bornant à relever, pour faire échec aux demandes de M. R..., que la réalisation des travaux s'avérait urgente en raison de l'aggravation du désordre au cours des dernières années, des conditions climatiques attachées à un village de montagne qui ne pouvaient que l'aggraver davantage et d'un danger potentiel qui en résultait pour les biens et les personnes, quand elle avait relevé que le premier procès-verbal faisant état des problèmes de consolidation du chalet de M. et Mme M... datait de 1984, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'urgence, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Mais attendu que l'approbation des comptes emporte seulement constatation de la régularité comptable et financière des comptes du syndicat ; qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que l'assemblée générale du 25 août 2012 n'avait fait qu'approuver les comptes de l'exercice précédent comprenant la dépense inhérente aux travaux litigieux, la cour d'appel a pu en déduire que cette décision n'était entachée d'aucune irrégularité susceptible d'entraîner sa nullité et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. R... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. R... et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « [...] » à [...] et à la société Agence Q... la somme globale 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 quatorze mars deux mille dix-neuf. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour M. R...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. R... de l'intégralité de ses demandes, en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre tant du syndicat des copropriétaires de la Résidence la grande vallée que de la société Agence Q... ;

Aux motifs propres que, sur la nullité de l'assemblée générale de la copropriété de la résidence [...] du 25 août 2012, M. R... soutient devant la cour, comme en première instance, qu'il ne ressort nullement des procès-verbaux d'assemblée générale que les travaux au titre du devis de l'entreprise Blanco ont été votés et que ce devis n'a jamais été présenté à l'assemblée générale et qu'en outre à la suite de l'adoption du devis de l'entreprise Oriach les travaux n'ont jamais été réalisés ; qu'il ajoute qu'en fait le syndic a, de sa propre autorité, réalisé des travaux d'une autre nature que ceux précédemment autorisés sans que cela soit soumis au vote de l'assemblée générale de 2011 pas plus qu'à celui de l'assemblée générale de 2012 et que les travaux ont été passés en force par le syndic ; que toutefois c'est par des motifs pertinents que la cour adopte que le premier juge a rejeté cette demande d'annulation en considérant en particulier : - qu'il ressort de la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété en date du 28 août 2004, que l'assemblée a donné son accord pour la réalisation de travaux de consolidation du terrain au niveau du chalet n° 4, ces travaux devant être à la charge du copropriétaire demandeur, - qu'il ressort de la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale du 27 août 2005 que le propriétaire du chalet n° 4 demandant le financement des travaux par la copropriété, l'assemblée générale considérant au vu du règlement de copropriété que le terrain bordant les chalets est bien une partie commune même s'il est à usage privatif a demandé au syndic de faire chiffrer les travaux et de soumettre le devis à l'approbation des copropriétaires, - qu'il ressort de la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale du 26 août 2006, qu'après étude du devis de l'entreprise Oriach pour un montant TTC de 4 650 euros, après une longue discussion sur la nature des travaux et leur financement, il a été décidé par l'assemblée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 que la réalisation des travaux de soutènement du chalet n° 4-M... serait financée par la copropriété, - que ces assemblées générales n'ont fait l'objet d'aucune contestation dans les délais et les conditions prévus par la loi, - que rien ne vient démontrer contrairement à ce qui est soutenu par M. R... que les désordres sont la conséquence d'un défaut d'entretien par le propriétaire du chalet n° 4, - que si selon l'article 3 du règlement de

copropriété la bande de terrain d'environ trois mètres de large sur chacun des côtés libres des chalets est à la jouissance privative des propriétaires desdits chalets, l'article 5 précise que « Par exception les bandes de terrain autour des chalets individuels, bien que réservées à l'usage privatif des copropriétaires desdites constructions resteront parties communes », - que si les travaux ont effectivement été confiés à une entreprise autre que celle ayant établi le devis de 2006 (entreprise Oriach) le coût des travaux réalisés en 2012 par l'entreprise Blanco est inférieur et n'entraîne aucun dépassement de budget et donc ne cause aucun grief au copropriétaire, - qu'enfin ces travaux décidés par les assemblées générales de 2004, 2005 et 2006 n'avaient pas été réalisés en 2011 alors qu'il existait des risques d'effondrement d'un talus ; que c'est donc à juste titre que le jugement querellé au vu des votes des assemblées générales 2004, 2005 et 2006, autorisant le principe et le financement des travaux, s'agissant de travaux urgents à réaliser sur des parties communes de la copropriété et en application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 a dit que l'engagement desdits travaux ne nécessitait pas un nouveau vote ; que la cour observe en outre que M. R... prétend sans en rapporter la preuve que les travaux litigieux réalisés par l'entreprise Blanco seraient d'une nature différente que ceux prévus par le devis Oriach approuvés par l'assemblée générale du 26 août 2006 et qu'il ne verse pas au débat le devis Oriach alors qu'il s'avère qu'à cette date il était président du conseil syndical ; que la cour ajoute que selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 le syndic est chargé notamment d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale et en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, ce qui l'a fait en l'espèce ; que la décision de première instance sera donc confirmée en ce qu'elle a débouté M. R... de l'ensemble de ses demandes ;

Et aux motifs adoptés que, sur la nullité de l'assemblée générale du 25 août 2012, il résulte de la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du août 2004 que dès cette date et à la demande des consorts M..., l'assemblée générale a donné son accord pour la réalisation des travaux de consolidation du terrain au niveau du chalet n°4, à condition toutefois que ces travaux demeurent à la charge exclusive du copropriétaire demandeur ; que par la suite, les informations contenues dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 août 2005 démontrent que par courrier du 3 janvier 2005, Mme M... a demandé le financement de ces travaux par la copropriété et que cette question a donc été discutée par les copropriétaires lors de cette assemblée ; que la lecture du procès-verbal de cette assemblée révèle en outre que pour alimenter la discussion, M. R... lui-même a communiqué à l'assemblée un courrier de M. W..., propriétaire du chalet n°29 daté du 25 août 2005, demandant que des travaux de consolidation par enrochement soient effectués afin d'éviter un éventuel glissement de terrain, et que ces travaux soient pris en charge par la copropriété ; qu'il est par ailleurs indiqué que l'assemblée générale, après avoir relu le règlement de copropriété et plus particulièrement la définition des parties communes, demande au syndic de faire chiffrer les travaux et de soumettre les devis à l'approbation des copropriétaires selon la formule du courrier avec coupon, réponse ; que considérant les conséquences éventuelles à venir sur l'entretien des parties communes, l'assemblée générale a ainsi décidé de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire la résolution suivante : Etude du projet complet de consolidation des parties communes de la copropriété ; qu'or, lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 26 août 2006, les copropriétaires ont adopté à la majorité de l'article 24 la 7ème résolution pour la réalisation d'un mur de soutènement au niveau du chalet n°4 de Mme M..., le devis de l'entreprise Oriach pour un montant de 4 650 euros joint à l'envoi de la convocation ayant été retenu par les copropriétaires ; qu'il en résulte ainsi qu'au travers des assemblées générales des années 2004 et 2006, les

copropriétaires ont adopté tant le principe des travaux de consolidation du terrain aux abords du chalet n°4, que leur prix et leur financement par la copropriété, ces assemblées générales n'ayant pas été contestées par M. R... par la voie judiciaire ; que c'est donc à tort et au mépris des énonciations claires et non équivoques de ces assemblées générales que M. R... soutient que les copropriétaires n'ont pas donné leur accord sur le financement des travaux de consolidation par la copropriété ; que par ailleurs, contrairement à ce que prétend M. R..., il ne résulte pas des énonciations contenues dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 26 août 2006 que les désordres sont la conséquence d'un défaut d'entretien par le propriétaire du chalet n°4 ; qu'il en résulte au contraire d'une part que le désordre constitué par un éboulement de terre était antérieur à un quelconque défaut d'entretien et que les anciens propriétaires ont tenté de le contenir par une installation de fortune qui elle n'a pas été entretenue, d'autre part, que ce défaut d'entretien n'est pas imputable au seul propriétaire du chalet n°4 mais à l'ensemble de la copropriété, s'agissant d'une partie de copropriété qui bien que faisant l'objet d'une jouissance privative est en réalité une partie commune tel qu'il résulte du chapitre II, article 5, paragraphes 1 et 2, du règlement de copropriété ; qu'en outre, si les travaux ont effectivement été confiés à une entreprise autre que celle qui avait été choisie par les copropriétaires lors de l'assemblée générale du 26 août 2006 à savoir l'entreprise Blanco et que le devis proposé par celle-ci n'a effectivement pas été soumis au vote de l'assemblée générale, force est toutefois de relever que le prix finalement facturé par cette dernière est inférieur à celui de l'entreprise Oriach (4 589,25 euros au lieu de 4 650 euros) de sorte qu'il n'en résulte pour les copropriétaires aucun grief ni aucun dépassement de budget ; qu'en outre, il résulte des éléments de la cause que la réalisation des travaux s'avérait désormais urgente en raison de l'aggravation du désordre au cours des dernières années, des conditions climatiques attachées à un village de montagne qui ne pouvaient que l'aggraver davantage et du potentiel qui en résultait pour les biens et les personnes ; que c'est ainsi de manière légitime et sans méconnaissance des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 que compte tenu de ce danger et des votes précédents au terme desquels les copropriétaires ont donné leur accord tant sur le principe que le quantum et le financement des travaux, que ceux-ci ont été engagés sans l'organisation d'un nouveau vote qui ne s'avérait pas nécessaire ; que l'assemblée générale du 25 août 2012 qui ne fait qu'approuver les comptes de l'exercice précédent comprenant la dépense inhérente aux travaux litigieux n'est en conséquence entachée d'aucune irrégularité susceptible d'entraîner sa nullité ; qu'il ne saurait enfin être déduit de la proposition faite à M. R... de lui rembourser sa quote-part, à hauteur de la somme de 81,23 euros, une quelconque reconnaissance de responsabilité de la part des défendeurs qui aurait été au demeurant insuffisante à elle seule à fonder l'annulation de l'assemblée générale, tant il est patent qu'elle n'a été formulée que dans l'espoir d'éviter un procès dont le coût paraît disproportionné aux intérêts en cause ; que la demande de M. R... tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 25 août 2012 sera en conséquence rejetée ;

Alors 1°) que seuls les travaux et les devis soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ayant fait l'objet d'une résolution, constituent des charges devant être acquittées par les copropriétaires ; qu'en l'espèce, la cour a constaté, d'une part, que selon un procès-verbal du 26 août 2006, l'assemblée des copropriétaires de la résidence la grande vallée avait voté le financement des travaux de soutènement du chalet n°4 de M. et Mme M... en homologuant les projet et devis de l'entreprise Oriach, d'autre part, que les travaux avaient ensuite été réalisés par une autre entreprise, la société Blanco, sur la base d'un devis distinct non soumis au vote de l'assemblée ; qu'en retenant, pour débouter M. R... de sa demande d'annulation du procès-verbal de délibération du 25 août 2012, que le coût des travaux réalisés par cette seconde entreprise n'avait entraîné aucun

dépassement de budget, la cour, qui a statué par une motivation inopérante à justifier l'imputation à la charge des copropriétaires de travaux réalisés à partir de devis et d'un entrepreneur non homologué en assemblée, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Alors 2°) que, en tout état de cause, si, en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ; qu'en retenant, pour débouter M. R... de sa demande d'annulation du procès-verbal de délibération du 25 août 2012, que la réalisation des travaux s'avérait urgente, sans relever que la société Agence Q... avait fait procéder à la convocation immédiate d'une assemblée générale de copropriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et 37 du décret n°67-233 du 17 mars 1967 ;

Alors 3°) que, tout jugement devant être motivé, le juge est tenu d'indiquer la nature et l'origine des éléments de preuve sur lesquels il se fonde pour affirmer l'existence d'un fait ; qu'en relevant, pour débouter M. R... de ses demandes, que la réalisation des travaux en litige s'avérait urgente en raison de l'aggravation du désordre au cours des dernières années, des conditions climatiques attachées à un village de montagne qui ne pouvaient que l'aggraver davantage et d'un danger potentiel qui en résultait pour les biens et les personnes, sans dire sur quelles pièces elle fondait cette affirmation, la cour, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors 4°) que, en cas d'urgence, le syndic est chargé de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; qu'en se bornant à relever, pour faire échec aux demandes de M. R..., que la réalisation des travaux s'avérait urgente en raison de l'aggravation du désordre au cours des dernières années, des conditions climatiques attachées à un village de montagne qui ne pouvaient que l'aggraver davantage et d'un danger potentiel qui en résultait pour les biens et les personnes, quand elle avait relevé que le premier procès-verbal faisant état des problèmes de consolidation du chalet de M. et Mme M... datait de 1984, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'urgence, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Montpellier , du 27 juin 2017