

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile  
Audience publique du 25 octobre 2006  
Cassation partielle

M. WEBER, président  
Arrêt no 1087 FS-P+B

Pourvoi no 05-17.278

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant:  
Statuant sur le pourvoi formé par la société civile immobilière (SCI) La Brèche aux loups Jallas, dont le siège est 16 rue Jean-Baptiste Clément, 77330 Ozoir-la-Ferrière, contre l'arrêt rendu le 21 avril 2005 par la cour d'appel de Paris (23e chambre civile, section B), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de la résidence La Brèche aux loups, syndicat B, dont le siège est grand place Brèche aux loups, 77330 Ozoir-la-Ferrière, pris en la personne de son syndic, l'agence Chanut Robquin, dont le siège est 19 rue Poincaré, BP 10, Thorigny, 77404 Lagny-sur-Mame, défenderesse à la cassation;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt;

Vu la communication faite au procureur général; LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 26 septembre 2006, où étaient présents: M. Weber, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Garban, Terrier, conseillers, Mmes Boulanger, Maunand, M. Jacques, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de Me Balat, avocat de la SCI La Brèche aux loups Jallas, de la SCP Bouliez, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence La Brèche aux loups, syndicat B, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 avril 2005), que la SCI La Brèche aux loups Jallas (la SCI), propriétaire de lots de copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence La Brèche aux loups - syndicat B (le syndicat) en remboursement de charges et en annulation des résolutions no 15, 17 et 19 votées par l'assemblée générale des copropriétaires le 1er juin 2002;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé:

Attendu qu'ayant relevé que le propriétaire du lot no 816 avait été autorisé lors de l'assemblée générale du 21 mars 1988 à le désolidariser de l'installation de chauffage collectif et retenu que l'assemblée générale au cours de laquelle cette désolidarisation avait été votée était définitive, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions sans portée, a légalement justifié sa décision de ce chef;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé:

Attendu qu'ayant souverainement relevé, par motifs propres et adoptés, que les quotes-parts de charges afférentes aux nouveaux lots avaient fait l'objet d'une délibération de l'assemblée générale, que la SCI ne rapportait pas la preuve de sa créance et que l'extrait de la comptabilité fourni ne suffisait pas à établir le quantum de la somme réclamée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a déduit que la somme réclamée concernait l'intégralité des charges et non seulement celles de chauffage;

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

Mais sur le premier moyen:

Vu les articles 17 et 42 de la loi du 10 juillet 1965; Attendu que les actions qui ont pour objet de

contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale;

Attendu que pour rejeter la demande d'annulation faite par la SCI de la résolution no 15 de l'assemblée générale des copropriétaires du 1er juin 2002, l'arrêt retient que, s'agissant de la réitération de décisions antérieures qui avaient acquis leur efficacité juridique depuis de nombreuses années, il ne s'agissait pas, au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, d'une décision susceptible d'annulation;

Qu'en statuant ainsi, alors que la délibération d'une assemblée générale de copropriétaires sanctionnée par un vote et qui réitère une décision prise antérieurement est une décision susceptible d'annulation, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

PAR CES MOTIFS:

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande par la SCI d'annulation de la résolution no 15 de l'assemblée générale des copropriétaires du 1er juin 2002, l'arrêt rendu le 21 avril 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Paris; remet, en conséquence, sur ce point, 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 le syndicat des copropriétaires de la résidence La Brèche aux loups, syndicat B aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence La Brèche aux loups, syndicat B à payer à la SCI La Brèche aux loups Jallas la somme de 2 000 euros;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence La Brèche aux loups, syndicat B;

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 vingt-cinq octobre deux mille six.