

Audience publique du 28 avril 2011

Rejet

M. Lacabarats, président

Arrêt no 448 FS-P+B

Pourvoi no Y 10-14.298

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Primo, société civile immobilière, dont le siège est Le Country Park 148 chemin de la Vigie, 06190 Roquebrune Cap-Martin,

contre l'arrêt rendu le 20 novembre 2009 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires SDC résidence Country Park, dont le siège est 148 chemin de la Vigie, 06190 Roquebrune Cap-Martin, prise en la personne de son syndic, en exercice, le Cabinet Citya Lottier SAS, dont le siège est "Le Masséna" 3 bis rue Masséna, 06500 Menton,

défendeur 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 R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 15 mars 2011, où étaient présents : M. Lacabarats, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachelot, conseiller doyen, Mmes Lardet, Gabet, M. Mas, M. Pronier, Mme Masson-Daum, MM. Jardel, Echappé, Nivôse, conseillers, Mmes Goanvic, Vérité, Abgrall, conseillers référendaires, M. Laurent-Atthalin, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Primo, de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat du syndicat des copropriétaires résidence Country Park, les conclusions de M. Laurent-Atthalin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 20 novembre 2009), que la société civile immobilière Primo (la SCI Primo), propriétaire de lots de copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Country Park à Roquebrune Cap-Martin (le syndicat des copropriétaires) pour que soit annulée l'assemblée générale des copropriétaires du 26 juillet 2006 en soutenant que les copropriétaires avaient été trompés sur la personne du syndic de copropriété, la société Lottier qui avait fait l'objet d'une transformation statutaire de SA Lottier en SAS City A Lottier à la suite d'une cession d'actions ; que la SCI Primo a invoqué pour nouvel argument en appel les irrégularités de désignation des deux scrutateurs tenant à

ce que l'article 36 du règlement de copropriété prévoyait leur choix parmi les deux membres de l'assemblée générale présents et acceptants qui possédaient le plus grand nombre de quote-parts de la copropriété ; que le syndicat des copropriétaires a admis le caractère non écrit de cette clause ;

Sur le premier moyen

Attendu que la SCI Primo fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires alors, selon le moyen, qu'il résulte des articles 2 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 15 du décret du 17 mars 1967 que, au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs et que sont réputées non écrites toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 de la loi et à celles du règlement d'administration publique prévu pour leur application ; qu'en retenant, pour débouter la SCI Primo de son action en annulation de l'assemblée générale du 25 août 2006 que les scrutateurs avaient été désignés conformément aux dispositions du règlement de copropriété qui prévoient qu'ils sont choisis parmi les deux membres de l'assemblée possédant le plus grand nombre de quote-parts de copropriété et que cette clause, contraire aux dispositions d'ordre public précitées, devait être appliquée faute d'avoir été déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire, la cour d'appel a violé les textes précités ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la clause litigieuse du règlement de copropriété n'avait jamais été déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire, la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'une telle demande, en a exactement déduit qu'elle devait recevoir application ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé

Attendu qu'ayant retenu à bon droit que malgré le changement de dénomination et de forme juridique c'était bien la même personne morale qui avait été désignée comme syndic de copropriété lors de l'assemblée générale du 25 août 2006 et relevé que c'était toujours M. Richard Lottier qui représentait la personne morale désignée comme syndic, ainsi qu'il l'avait toujours fait, et que dans ce contexte l'intuitu personae avait bien été respecté, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire qu'il n'y avait pas eu substitution de syndic ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé

Attendu qu'ayant souverainement retenu que le syndicat des copropriétaires justifiait d'un véritable harcèlement procédural révélant une intention de nuire à son bon fonctionnement et constaté qu'il subissait un préjudice résultant directement de l'attitude fautive de la SCI Primo, la cour d'appel, qui a caractérisé la faute et qui n'était pas tenue de répondre à de simples allégations, a pu condamner la SCI Primo à des dommages et intérêts pour procédure abusive ;

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

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Primo aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Primo à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Country Park à Roquebrune Cap-Martin la somme de 2.500 euros ; rejette la demande de la société civile immobilière Primo ;