

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 30 janvier 2007
Cassation

M. Weber, président
Arrêt no 105 F-D

Pourvoi no 05-19.475

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant:
Statuant sur le pourvoi formé par Mme Gisèle Bernard, ayant demeuré 12 rue Dumont d'Urville, 83000 Toulon, décédée, aux droits de laquelle vient Mme Joséphine Alziardi, domiciliée 721 boulevard Louis Picon, Le Royal, entrée B, 83000 Toulon, en qualité d'héritière ayant déclaré reprendre l'instance par observations déposées le 23 mai 2006, contre l'arrêt rendu le 17 juin 2005 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires 12 rue Dumont d'Urville, pris en la personne de son syndic, M. Arnaud Fourres, exerçant sous l enseigne commerciale Consult méridional, domicilié 2 rue Espanet, Le Pont du Las, 83000 Toulon, défendeur à la cassation;

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

Vu la communication faite au procureur général; LA COUR, en l'audience publique du 19 décembre 2006, où étaient présents: M. Weber, président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, M. Cachelot, conseiller, M. Bruntz, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre;

Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de la SCP Bachellier et Potier de La Varde, avocat de Mme Alziardi, venant aux droits de Gisèle Bernard, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 juin 2005), que Mme Bernard, propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires du 12 rue Dumont d'Urville à Toulon en annulation de l'assemblée générale du 23 novembre 1999 convoquée par la société Sycologe, syndic, et subsidiairement de la décision no 8a de cette assemblée; que Mme Bernard étant décédée le 14 mars 2006, Mme Alziardi, son héritière, a repris l'instance;

Sur le premier moyen:

Vu l'article 7 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965; Attendu que, sous réserve de dispositions spéciales, l'assemblée générale est convoquée par le syndic;

Attendu que pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale du 23 novembre 1999, l'arrêt retient que par un arrêt du même jour la cour a annulé les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires du "8 décembre 1998", laquelle a procédé à l'élection du syndic, que cependant la désignation du syndic ne peut avoir d'effet sur la validité des convocations régulièrement adressées avant l'annulation de sa désignation dès lors qu'à cette date, il était seul à pouvoir exercer cette attribution qu'il tient de la loi, hormis le cas où son mandat est déclaré nul de plein droit par une disposition légale spécifique;

Qu'en statuant ainsi, alors que par l'effet de l'annulation intervenue, la société Sycologe n'avait plus la qualité de syndic lors de la convocation de la deuxième assemblée générale, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

Et sur le second moyen:

Vu l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 2 du code civil; Attendu que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services présentent pour chaque lot; qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et

à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5;

Attendu pour rejeter la demande d'annulation de la décision no 8a, l'arrêt retient que la clause imputant spécialement aux copropriétaires défaillants les frais engendrés par cette défaillance est licite; qu'en l'espèce, une telle clause figurait déjà au règlement de copropriété sous la forme suivante: "les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient occasionnés"; que de telles clauses n'ont nullement pour effet de priver le juge de son pouvoir d'appréciation, alors que la délibération contestée ainsi rédigée: "les frais et honoraires (avocat, huissier, syndic...) engendrés par le recouvrement des charges impayées seront imputés aux seuls copropriétaires défaillants", que ce pouvoir d'appréciation serait exclu et alors que le vocable "défaillant" suppose que le copropriétaire à qui les frais seraient imputés doit être fautif, ce qui est le cas dès lors qu'il se dérobe à son obligation essentielle de payer les charges dont il est statutairement redevable en vertu de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965; que, par ailleurs, le législateur prévoit expressément cette dérogation au deuxième alinéa de l'article 10, pour les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, lesquels seront imputables à ce seul copropriétaires selon l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'application de cette clause supposait un comportement fautif du débiteur dont l'appréciation devait résulter d'une décision judiciaire et non de la décision de l'assemblée générale, et que l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 n'a pas d'effet rétroactif, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

PAR CES MOTIFS:

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 juin 2005, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée;

Condamne le syndicat des copropriétaires 12 rue Dumont d'Urville aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires 12 rue Dumont d'Urville à payer à Mme Alziardi la somme de 2 000 euros;

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 cassé;

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