

COUR DE CASSATION,

Troisième chambre civile

Audience publique du 28 avril 2011

Cassation M. Lacabarats, président

Arrêt no 443 FS-P+B

Pourvoi no Y 10-15.264

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme Yvonne Bensamoun, divorcée Garrapit, domiciliée 27 avenue du Maréchal Foch, 06000 Nice,

contre l'arrêt rendu le 6 novembre 2009 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige l'opposant :

1o/au syndicat des copropriétaires de la résidence immobilière La Baie des Anges, dont le siège est 112 à 118 boulevard du Mont Boron, 06300 Nice, représenté par son syndic en exercice la société à responsabilité limitée Gestion Barberis, dont le siège est 18 rue Cais de Pierlas, 06300 Nice,

2o/ à M. Jean Bico,

3o/ à Mme Mathilde Bico,

domiciliés tous deux 116 boulevard du Mont Boron, 06300 Nice,

4o/ à M. Raoul Cholvy, domicilié 3 avenue de la République, 26270 Loriol-sur-Drôme,

5o/ à M. Fabrice Garrapit, domicilié 190 avenue de Pessicart, 06100 Nice,

6o/ à Mme Hélène Garrapit Samoun, domiciliée 27 avenue Maréchal Foch, 06000 Nice, prise tant en son nom personnel qu'en qualité de représentante légale de ses enfants mineurs Yaël Garrapit Samoun et Yona Garrapit Samoun,

7o/ à M. Jean-Pierre Garrapit,

8o/ à Mme Mélanie Garrapit,

domiciliés tous deux 190 avenue de Pessicart, 06100 Nice,

9o/ à M. Jean-Claude Mondon,

10o/ à Mme Mondon,

domiciliés tous deux 116 boulevard du Mont Boron, 06300 Nice,

11o/ à Mme Suzanne Paris, domiciliée 21 rue Fodéré, 06300 Nice,

12o/ à Mme Marcelle Pellegrin, domiciliée chez Home gestion service, 34 rue Lepante, 06000 Nice,

13o/ à M. Mouloud Terki, domicilié 116 boulevard du Mont Boron, 06300 Nice,

14o/ à la société de la Baie des Anges, société civile immobilière, dont le siège est 116 boulevard du Mont Boron, 06300 Nice, représentée par ses liquidatrices en exercice Mme Yvonne Garrapit et Mme Hélène Garrapit Samoun,

défendeurs à la cassation ;

Les époux Bico, les consorts Garrapit, les époux Mondon, Mme Pellegrin et la SCI de la Baie des Anges ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

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

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, les cinq 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, Mme Abgrall, conseiller référendaire rapporteur, M. Cachelot, conseiller doyen, Mmes Lardet, Gabet, MM. Rouzet, Mas, Pronier, Mme Masson-Daum, MM. Jardel, Echappé, Nivôse, conseillers, Mmes Goanvic, Vérité, conseillers référendaires, M. Laurent-Atthalin, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de Mme Yvonne Bensamoun, des époux Bico, des consorts Garrapit, des époux Mondon, de Mme Pellegrin et de la SCI la Baie des Anges, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence immobilière La Baie des Anges, l'avis de M. Laurent-Atthalin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 novembre 2009), que Mme Yvonne Bensamoun divorcée Garrapit, propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a, par acte du 22 juin 2005 auquel plusieurs autres copropriétaires se sont joints, assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence La Baie des Anges à Nice, en annulation de l'assemblée générale du 22 mars 2005 ; que reconventionnellement, le syndicat a demandé leur condamnation au paiement de charges ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis

Vu les articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967 ;Attendu qu'au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs ;

Qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée et que ce procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix ;

Attendu que pour rejeter la demande des copropriétaires l'arrêt retient que le syndicat ne conteste pas l'absence de mention dans le procès-verbal des votes de Mme Hélène Garrapit-Samoun, de Mme Mélanie Garrapit et de M. Fabrice Garrapit et que les personnes omises représentaient 2 574 millièmes, que le procès-verbal indique que le président de séance a été élu avec 79 380 millièmes contre 11 884 millièmes, que si l'on rajoute à ce dernier chiffre les 2 574 millièmes oubliés, l'issue du scrutin ne change pas puisque 14 458 millièmes restent inférieurs à 79 380 millièmes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence dans le procès-verbal du nom et du nombre de voix de tous les copropriétaires opposants, entraîne, dès lors qu'elle concerne l'élection du président de séance, la nullité de l'assemblée générale, sans que le copropriétaire soit tenu de justifier de l'existence d'un grief, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le cinquième moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;Attendu que pour condamner les copropriétaires au paiement des charges, l'arrêt retient que les comptes de copropriété ont été régulièrement approuvés par l'assemblée générale du 22 mars 2005 de même que les budgets provisionnels pour les exercices 2004-2005 et 2005-2006, que le choix des entreprises chargées de ravalier les façades de la résidence suite à la mise en demeure de la commune de Nice a été régulièrement approuvé de même que la délibération relative aux modalités de règlement des appels de fonds ; qu'en outre, les charges de copropriété réclamées par le syndicat des copropriétaires résultent des résolutions non contestées prises par l'assemblée générale du 28 mars 2006, laquelle a ratifié la mission de contrôle technique confié au bureau APAVE dans le cadre du ravalement des façades, ratifié les travaux de mise en place de polycarbonates sur les murs du pignon nord ou sud de chacun des bâtiments par l'entreprise TMB pour un montant de 9 199,60 euros lors de la réalisation des travaux de ravalement et qu'en conséquence les comptes individuels de chacun des copropriétaires premiers appelants sont conformes aux décisions prises par les assemblées générales successives ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des copropriétaires selon lesquelles les charges réclamées par le syndicat avaient été calculées sur la base d'un règlement de copropriété qui leur était inopposable en raison de la rétractation de l'homologation de ce règlement ordonné par l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 20 février 2009, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS

Et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens du pourvoi principal et du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 novembre 2009, 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 de la résidence la Baie des Anges aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence La Baie des Anges à payer à Mme Yvonne Bensamoun, aux époux Bico, aux consorts Garrapit, aux époux Mondon, à Mme Pellegrin et à la SCI de La Baie de Anges, ensemble, la somme totale de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;