

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 1er juillet 2009

Rejet

M. Lacabarats, président

Arrêt no 879 FS-P+B

Pourvoi no Z 08-18.109

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1o/ M. Michel Dubois,

2o/ Mme Micheline Eliez,

tous deux domiciliés 2 place du Val, 45100 Orléans,

3o/ Mme Suzanne Sletgen, épouse Brugnon, domiciliée 2 place du Val, 45100 Orléans,

4o/ Mme Anne Brugnon, domiciliée "La Ribière", 87480 Saint-Priest Taurion,

5o/ Mme Catherine Brugnon, domiciliée 23 rue Monseigneur Van Galen, 45100 Orléans,

6o/ Mme Sandra Brugnon, domiciliée 18 rue des Hautains, bâtiment C3, 01630 Saint-Genis Pouilly,

7o/ M. Christophe Brugnon, domicilié 335 rue du Pré de l'Etang, 01170 Gex,

8o/ M. Frédéric Brugnon, domicilié 9 rue de la Tour, Le Genève, Ornex, 01210 Ferney Voltaire,

contre l'arrêt rendu le 2 juin 2008 par la cour d'appel d'Orléans (chambre civile), dans le litige les opposant :

1o/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Horizon 80, pris en la personne de son administrateur provisoire, la société Lamy, société anonyme, Agence Val de Loire, dont le siège 72 rue Bannier, BP 5359, 45053 Orléans cedex 1, elle-même prise en la personne de son représentant légal, domicilié 2 place du Val, 45100 Orléans,

2o/ à M. Franck Michel, pris en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Horizon 80, domicilié 30 rue Sainte-Anne, 45000 Orléans,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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 3 juin 2009, où étaient présents : M. Lacabarats, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Mas, Pronier, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mmes Vérité, Abgrall, conseillers référendaires, M. Petit, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de Me Rouvière, avocat de M. Dubois, de Mme Eliez et des consorts Brugnon, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de syndicat des copropriétaires de l'immeuble Horizon 80 à Orléans, les conclusions de M. Petit, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 2 juin 2008), que Mme Ardouin, M. Dubois, Mme Eliez et les consorts Brugnon, copropriétaires opposants aux décisions de l'assemblée générale du 13 janvier 2004 renouvelant le mandat du syndic et décidant d'acquérir un local privatif, ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Horizon 80 à Orléans en annulation de cette assemblée générale et étendu leur demande aux assemblées des 2 décembre 2004 et 28 novembre 2005, faute pour celles-ci d'avoir été convoquées par un syndic régulièrement désigné ;

Sur le premier moyen

Attendu que M. Dubois, Mme Eliez et les consorts Brugnon font grief à l'arrêt de rejeter l'ensemble de leurs

demandes en nullité, alors, selon le moyen :

1o/ qu'un copropriétaire indivis qui exerce le droit de vote attaché au lot indivis est réputé être titulaire d'un mandat tacite de représentation ; qu'en considérant dès lors que Mme Brachelet n'avait pas reçu plus de trois mandats après avoir relevé, d'une part qu'elle avait exercé le droit de vote attaché au lot dont elle est copropriétaire indivise avec M. Algoet, et d'autre part, qu'elle avait reçu trois délégations de vote de la part de M. Dogbeh, de la Société générale et de Mme Jouin, la cour d'appel a violé les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2o/ qu'un copropriétaire indivis ne peut recevoir personnellement trois mandats qu'à la double condition, d'une part, que le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat et, d'autre part, de ne pas détenir un mandat tacite de représentation de l'indivision ; qu'en retenant dès lors que Mme Brachelet, qui avait exercé au nom de l'indivision le droit de vote attaché au lot indivis, n'avait pas enfreint la prohibition du cumul de plus de trois mandats énoncée par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 sans avoir recherché, si le total de ses voix ajoutées à celles de ses mandants n'excédait pas 5 % des voix du syndicat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3o/ qu'en présence d'un couple indivisaire c'est le total des pouvoirs qu'il détient qui doit être pris en considération au regard des limites fixés à 5 % des voix du syndicat ; qu'en l'espèce, le total des voix détenues par Mme Brachelet et M. Algoet, coindivisaires, dépassant manifestement les 5 % des voix du syndicat, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 en infirmant le jugement entrepris et en décidant que l'assemblée générale du 13 janvier 2004 était régulière ;

Mais attendu qu'ayant relevé que Mme Brachelet, seule, avait exercé, au nom de l'indivision, le droit de vote attaché au lot indivis, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit qu'aucun indivisaire n'avait excédé la limite de trois mandats fixée par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et que le nombre de tantièmes représentés par chacun d'eux était indifférent ;

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

Sur le deuxième moyen

Attendu que M. Dubois, Mme Eliez et les consorts Brugnion font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de la décision no 10 de l'assemblée générale du 13 janvier 2004, alors, selon le moyen :

1o/ que la censure à intervenir sur le premier moyen de cassation entraînera par voie de conséquence la cassation de l'arrêt attaqué en ce qu'il a débouté les consorts Dubois et autres de leur demande d'annulation de la délibération no 10 de l'assemblée générale du 13 janvier 2004 ;

2o/ que l'arrêt qui refuse d'annuler cette délibération, tout en constatant que les voix de deux copropriétaires, en l'occurrence MM. Joulin et Raux, ont été comptabilisées bien qu'ils aient quitté l'assemblée générale, a ainsi violé l'article 16 de la loi du 10 juillet 1965, le fait que leur vote aurait été sans incidence sur la majorité requise n'étant pas de nature à conférer à la décision attaquée un fondement légal ;

3o/ que l'objet du syndicat de copropriétaires étant légalement limité à la conservation de l'immeuble et à l'administration des parties communes, la cour d'appel ne pouvait tenir pour valable la résolution no 10 par laquelle l'assemblée générale a décidé de l'acquisition du lot de l'un des copropriétaires dans le but de le donner en location, ce qui manifestement constitue une opération contraire à la mission du syndicat ; que dès lors, l'arrêt qui considère que la résolution d'acquisition avait été valablement adoptée, les copropriétaires ayant été complètement et suffisamment informés des avantages qui en résulteraient pour la copropriété, sans spécifier quels étaient ces avantages, ce qui ne permet pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle et de vérifier que l'objet de l'acquisition n'était pas contraire aux intérêts des copropriétaires, qu'ainsi l'arrêt manque de base légale au regard de l'article 16 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu, d'une part, que le premier moyen est rejeté et que M. Dubois, Mme Eliez et les consorts Brugnion n'ayant pas soutenu devant les juges au fond que l'acquisition d'un local pour le donner à bail constituait manifestement une opération contraire à la mission du syndicat, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que, dès lors que le départ de MM. Joulin et Raux n'avait pas été signalé au moment où il était intervenu, ces derniers avaient pu, sans irrégularité, être comptabilisés au

nombre des copropriétaires présents et qu'au surplus, et en tout état de cause, l'absence de comptabilisation des votes de MM. Joulin et Raux aurait été sans conséquence sur le résultat du scrutin, la cour d'appel a pu en déduire que la "résolution" aurait de toute façon été adoptée ;

D'où il suit que le moyen, pour partie sans objet et irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le troisième moyen

Attendu que M. Dubois, Mme Eliez et les consorts Brugnon font grief à l'arrêt de rejeter l'ensemble de leurs demande d'annulation des assemblées générales des copropriétaires des 2 décembre 2004 et 28 novembre 2005, alors, selon le moyen :

1o/ que la censure à intervenir sur le premier moyen de cassation formulé entraînera, par voie de conséquence, de l'annulation de l'assemblée générale du 13 janvier 2004, celle des assemblées générales subséquentes des 2 décembre 2004 et 28 novembre 2005 convoquées par un syndic dépourvu d'investiture ;

2o/ que la cour d'appel ne pouvait tenir pour valable le renouvellement du contrat de la société Logis gestion centre en qualité de syndic, et considérer qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur la désignation du cabinet Pargest, candidat à cette fonction ; résolution qui serait devenue sans objet, sans répondre aux conclusions des consorts Dubois et autres faisant expressément valoir que par application des dispositions de l'article 12 du décret no 2004-479 du 27 mai 2004, un principe d'égalité de traitement entre les différents candidats devait être respecté, ce qui impliquait que les candidatures soient mises en concurrence, ce qui n'avait pas été respecté, qu'ainsi l'arrêt viole les article 10, 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, 19-2, 28 du décret du 17 mars 1967 et 12 du décret du 27 mai 2004, ensemble 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu que le premier moyen est rejeté et qu'ayant retenu que le renouvellement du contrat de la société Logis gestion centre avait été adopté à la majorité de 6 461 tantièmes par l'assemblée générale du 2 décembre 2004 alors que l'ordre du jour prévoyait à la suite un ordre du jour complémentaire proposant la désignation du cabinet Pargest et relevé qu'aucun grief spécifique n'était formulé contre les opérations effectuées lors de l'assemblée générale du 28 novembre 2005, 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 lieu de statuer sur cette seconde résolution, devenue sans objet par suite de l'adoption, en connaissance de cause de la première ;

D'où il suit que le moyen, pour partie sans objet, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, M. Dubois, Mme Eliez et les consorts Brugnon aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne solidairement M. Dubois, Mme Eliez et les consorts Brugnon à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Horizon 80 à Orléans la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. Dubois, Mme Eliez et des consorts Brugnon ;