

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 19 novembre 2008
Cassation partielle

M. Weber, président
Arrêt no 1152 FS-D

Pourvoi no J 06-12.567

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Statuant sur le pourvoi formé par :

1o/ Mme Maud Soori épouse Mauny, domiciliée allée des Sables, villa Fly, 06600 Antibes,

2o/ Mme Eliane Anleyan, domiciliée 14 rue Guy de Maupassant, Le Center Bay, 06160 Juan-les-Pins,

3o/ la société Paris Juan-les-Pins, société civile immobilière, dont le siège est 88 rue du Faubourg Saint-Antoine, 75012 Paris,

4o/ M. Jean Aussel, domicilié 14 chemin des Sables, La Serre, 06160 Juan-les-Pins,

5o/ la société Micafil, société civile immobilière, dont le siège est 31 avenue de l'Esterel, 06160 Juan-les-Pins,

contre l'arrêt rendu le 26 décembre 2005 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige les opposant :

1o/ au syndicat des copropriétaires Le Neptunia 43/45 boulevard Guillaumont (escaliers A et B) et 29/31 avenue de l'Estérel (escaliers C et D) à Juan-les-Pins, pris en la personne de son syndic la société anonyme Sita agence de Paris, dont le siège est 27 avenue Amiral Courbet, 06160 Juan-les-Pins,

2o/ à Mme Madeleine Azate Koulaksizian, domiciliée 11 rue de la Buade, 81000 Albi,

3o/ à la société La Provençale «Images de Provence», société civile immobilière, dont le siège est 43 boulevard Charles Guillaumont, 06160 Juan-les-Pins,

4o/ à la société Teddy, société à responsabilité limitée, dont le siège est 43 boulevard Guillaumont, 06160 Juan-les-Pins,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les quatre 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 21 octobre 2008, où étaient présents : M. Weber, président, Mme Abgrall, conseiller référendaire rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Rouzet, Mas, Pronier, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mme Vérité, conseillers référendaires, M. Guérin, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bachellier et Potier de La Varde, avocat de Mme Anleyan, de M. Aussel et de la SCI Micafil, de la SCP Laugier et Caston, qui s'est constituée le 31 août 2007 pour le compte de Mme Soori épouse Mauny et de la SCI Paris Juan-les-Pins, de la SCP Boutet, avocat du syndicat des copropriétaires Le Neptunia à Juan-les-

Pins, les conclusions de M. Guérin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Donne acte à Mmes Mauny, Anleyan, à la SCI Paris Juan-les-Pins, à M. Aussel et à la SCI Micafil du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme Azate Kkoulaksizian ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 26 décembre 2005), que par actes d'huissier de justice des 27 novembre et 4 décembre 1997, Mmes Mauny et Anleyan, propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires Le Neptunia (le syndicat), en annulation notamment, du procès-verbal de l'assemblée générale du 7 juillet 1997, de décisions de cette assemblée générale, et de la décision no 13B 10 de l'assemblée générale du 22 avril 1998 ; que le syndicat ayant assigné Mmes Mauny et Anleyan ainsi que la société civile immobilière Paris Juan-les-Pins, M. Aussel, et la société Micafil (les copropriétaires) pour les voir condamner à libérer les parties communes, les procédures ont été jointes ;

Sur le premier moyen

Attendu que les copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation de l'assemblée générale du 7 juillet 1997, alors selon le moyen, que la signature du président et des assesseurs sur le procès-verbal de l'assemblée générale est prescrite par l'article 17 du décret du 17 mars 1967 afin de garantir la conformité des mentions de ce procès-verbal aux débats et aux votes ; qu'ainsi, en l'espèce où deux procès-verbaux ont été établis, la cour d'appel, en considérant qu'il importait peu que le procès-verbal, qui a été notifié, ne soit pas signé du président et des assesseurs en l'absence de preuve de la fausseté du résultat des votes, a violé le texte précité ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que le procès-verbal non signé par le président et les scrutateurs, notifié par le syndic, était le reflet fidèle du procès-verbal établi le jour de l'assemblée générale, que seules des différences purement formelles distinguaient ces documents et que les copropriétaires ne contestaient pas que les résolutions adoptées ou rejetées lors de l'assemblée générale étaient conformes à celles figurant aux procès-verbaux, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs, que le défaut de signatures invoqué n'était pas susceptible d'entraîner la nullité de l'assemblée générale du 7 juillet 1997 ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé

Attendu que les copropriétaires n'ayant pas soutenu dans leur conclusions d'appel que les interdictions votées dans la résolution no 22 étaient constitutives de modifications des modalités de jouissance de leurs parties privatives, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit et, partant, irrecevable ;

Mais sur le deuxième moyen

Vu l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 ; Attendu que le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier ;

Attendu que pour débouter les copropriétaires de leur demande d'annulation de la décision no 9 A 3 de l'assemblée générale du 7 juillet 1997 mettant fin aux tolérances précaires et révocables d'occupation des parties communes situées devant les lots commerciaux du rez-de-chaussée consenties précédemment, l'arrêt retient que la «résolution» de l'assemblée générale du 28 février 1974 n'a pas été publiée au fichier immobilier et que les titres de propriété des copropriétaires ayant acquis leur lot postérieurement à cette assemblée générale ne font pas référence à cette modification du règlement de copropriété et au droit de jouissance accordé aux commerçants du rez-de-chaussée sur les parties communes, que les acquéreurs des lots 72 à 77, dont l'acquisition avait été faite dans l'état des droits résultant du fichier immobilier au jour de la vente, ne peuvent se prévaloir de la résolution no 4 du 28 février 1974 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le défaut de publicité de la modification du règlement de copropriété votée le 28 février 1974, n'a pas eu pour effet de la rendre inopposable au syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen

Attendu que la cassation de l'arrêt sur le deuxième moyen entraîne par voie de conséquence la cassation de l'arrêt en ce qu'il a débouté les copropriétaires de leur demande d'annulation de la résolution 13 B 10 de

l'assemblée générale du 22 avril 1998 ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il a débouté Mmes Mauny, Anleyan, la SCI Paris Juan-les-Pins, M. Aussel et la SCI Micafil de leurs demandes d'annulation de la résolution no 9A 3 de l'assemblée générale du 7 juillet 1997 et de la résolution no 13B10 de l'assemblée générale du 22 avril 1998, l'arrêt rendu le 26 décembre 2005, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Le Neptunia aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires Le Neptunia à payer à Mmes Mauny, Anleyan, la SCI Paris Juan-les-Pins, M. Aussel et à la SCI Micafil, ensemble, la somme de 2 500 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires Le Neptunia ;