

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 27 mars 2007

Rejet

M. Cachelot, onseiller le plus ancien faisant fonction de président

Arrêt no 304 F-D

Pourvoi no 05-14.326

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

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires de la Tour Aurore, La Défense 2, dont le siège est 18 place des Reflets, 92975 Paris-La Défense cedex, représenté par son syndic la société Optimege, société anonyme, dont le siège est 193 rue de Bercy, Tour Gamma A, 75582 Paris cedex 12,

contre l'arrêt rendu le 10 janvier 2005 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Immo 2000, dont le siège est 2 avenue de la Forêt, 77590 Bois-le-Roi,

défenderesse à la cassation;

Le demandeur 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 28 février 2007, où étaient présents: M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, Mme Lardet, conseiller, M. Cuinat, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat du syndicat des copropriétaires de la Tour Aurore à La Défense 2, de la SCP Bachellier et Potier de La Varde, avocat de la société Immo 2000, les conclusions de M. Cuinat, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Sur le premier moyen, ci-après annexé:

Attendu, d'une part, que la cour d'appel a souverainement retenu que les documents joints aux convocations s'ils comportaient l'ensemble de la documentation relative aux travaux du conseil syndical, étaient en décalage par rapport à ce qui était voté et ne permettaient pas aux copropriétaires de savoir à quoi la décision les engageait;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que selon le maître d'œuvre de l'opération "après la phase d'éradication de l'amiante et la mise en sécurité, l'immeuble serait inexploitable inlouable et correspondrait à une non-valeur", et que si la décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, de l'assemblée générale du 31 mai 2001 portant sur des travaux plus importants que ceux imposés réglementairement, avait néanmoins recueilli la majorité qualifiée prévue à l'article 26 de la loi, n'était pas susceptible d'être annulée pour méconnaissance des conditions de majorités légales, la cour d'appel a exactement retenu que les travaux en cause, dans la mesure où ils conduisaient à rendre l'immeuble "brut de béton", portaient nécessairement atteintes aux parties privatives et relevaient par conséquent d'une décision prise à l'unanimité des membres du syndicat;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé:

Attendu que la cour d'appel a exactement retenu que les décisions d'approbation des comptes et de quitus de sa gestion donné au syndic par l'assemblée générale du 26 mai 2004, se rapportant aux comptes présentés par celui-ci n'étaient pas de nature à établir la régularité des décisions sur la base desquelles les travaux avaient été effectués et les dépenses engagées;

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

PAR CES MOTIFS:

REJETTE le pourvoi;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Tour Aurore aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la Tour Aurore à payer à la société Immo 200 la somme de 2 000 euros;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du vingt-sept mars deux mille sept par M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, conformément à l'article 452 du nouveau code de procédure civile.