

NEWS LETTER DU MOIS DE JUIN 2014

I/ DROIT DE LA COPROPRIETE

1) Cour de cassation - Chambre civile 3

26 mars 2014

« Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 25 avril 2012), que M. X..., propriétaire d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 19 avril 2010 et subsidiairement des décisions adoptées à cette occasion ayant pour objet la réalisation de travaux dans les parties communes ;

Attendu que M. X...fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande d'annulation des décisions relatives aux travaux, alors, selon le moyen :

1°/ que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que, se prévalant des dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles l'assemblée générale arrête à la majorité de l'article 25 un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, M. X...faisait valoir en cause d'appel (conclusions p. 8, § 5 à 10) que l'assemblée générale n'ayant jamais statué sur ce point, une mise en concurrence devait être faite quel que soit le montant des travaux, ce qui n'avait pas été fait et justifiait la nullité de la résolution ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen pertinent, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que la signature du président, du secrétaire et du ou des scrutateurs 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'en considérant que la nullité du procès-verbal, dont il n'est pas contesté qu'il n'était revêtu d'aucune signature,

[...]

Mais attendu, d'une part, qu'ayant énoncé qu'en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant dès lors que la mise en concurrence n'était pas obligatoire à défaut de fixation par l'assemblée générale du montant à partir duquel elle devait être mise en oeuvre, en a exactement déduit qu'aucune irrégularité n'était encourue ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ; »

COMMENTAIRE

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Cette innovation a été introduite par la loi du 13 décembre 2000 dite loi SRU et se combine avec les articles suivants :

L'article 11 du décret du 17 mars 1967:

« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

« 1.- Pour la validité de la décision :

[...]

« 3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ; »

Et l'article 19-2 issu du décret précité :

« La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises. »

Deux hypothèses ressortent de la combinaison de ces dispositions :

1/ L'assemblée générale a voté par le moyen d'une résolution le montant minimum de la mise en concurrence et éventuellement des autres conditions.

2/Lorsque l'assemblée générale n'a rien prévu, la mise en concurrence est alors réalisée par le syndic qui fait établir plusieurs devis.

La nouveauté de l'arrêt commenté est que la Cour de Cassation énonce que :

« la mise en concurrence n'était pas obligatoire à défaut de fixation par l'assemblée générale du montant à partir duquel elle devait être mise en œuvre »

Cet arrêt signifie donc qu'à défaut d'avoir prévu un montant minimum des marchés et contrats, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

La Cour de Cassation approuve ici la Cour d'Appel qui avait refusé la demande en annulation d'un copropriétaire sur le fondement de l'absence de mise en concurrence de certains travaux votés en assemblée.

Le second intérêt de l'arrêt concerne l'application des dispositions de l'article 17 du Décret du 17 mars 1967 qui prévoit la signature du procès-verbal des décisions d'assemblée générale par les membres du bureau, savoir le Président, le Secrétaire, et par le ou les Scrutateurs.

La Cour de Cassation vient indiquer que l'absence de signature n'entraîne pas en soi la nullité de l'assemblée générale dans la mesure où la signature de ce document permet d'assurer sa force probante.

Par cette solution, elle vient confirmer une jurisprudence initiée il y a déjà quelque temps en refusant d'annuler une assemblée pour ce simple motif.

Néanmoins, l'omission des signatures permet de contester la force probante du procès verbal, et donc de remettre en question les résolutions votées.

2) « Cour de Cassation –Chambre civile 3 22 janvier 2014

Vu l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Nice, 15 juin 2012), rendu en dernier ressort, que les copropriétaires d'un ensemble en copropriété comportant deux immeubles dénommés bloc 1 et bloc 2, ont décidé de vendre la conciergerie moyennant le prix de 42 000 euros ; que le syndic a affecté à chacun des deux immeubles la moitié du prix de vente et a réparti cette fraction en fonction de la quote part des parties communes détenues par chaque copropriétaire dans le bâtiment au sein duquel il est copropriétaire ; que Mme X..., estimant qu'elle n'avait pas perçu la somme devant lui revenir, a assigné le syndicat des copropriétaires en versement d'un complément de prix ;

Attendu que pour rejeter cette demande, le jugement retient que Mme X... ajoute aux 174 tantièmes du bloc 1 les 80 tantièmes du bloc 2, portant sa part à 34/254èmes, mais sur le total du prix de vente de 42 000 euros et qu'elle ne peut ajouter arbitrairement les tantièmes du bloc 1 avec ceux du bloc 2 pour procéder à une réévaluation de sa quote-part dans le partage du prix de vente entre les deux blocs ;

Qu'en statuant ainsi, en entérinant la division par moitié, entre les deux bâtiments, du prix de vente à répartir, la juridiction de proximité a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 15 juin 2012, entre les parties, par la juridiction de proximité de Nice ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Cagnes-sur-Mer ; »

COMMENTAIRE

Cet arrêt a le mérite de venir, s'il en était besoin, préciser les modalités de répartition du prix de vente des parties communes.

La loi du 10 juillet 1965, au visa de son article 16-1, prévoit elle-même la répartition des fruits d'une vente d'une partie commune entre les copropriétaires.

Dans cette affaire, la copropriété se composait de deux immeubles dénommés bloc 1 et bloc 2, et l'assemblée générale avait décidé de vendre la loge de la gardienne pour un prix de 12.000€.

Le syndic avait cru opportun de diviser par moitié le prix de vente entre les deux immeubles, savoir 21.000€ pour le bloc 1 et 21.000€ pour le bloc 2.

Cette répartition des fruits de la vente venait en contradiction avec l'article 16-1 qui prévoit que :

« les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot ».

Ainsi, lorsque les parties communes cédées sont des parties communes générales, le prix de ces dernières doit être réparti au prorata des tantièmes de parties communes générales détenues par chaque copropriétaire composant le syndicat des copropriétaires.

Lorsqu'une partie commune spéciale est vendue, le fruit de la cession revient uniquement aux copropriétaires de cette partie commune spéciale.

La solution semble évidente mais il n'est pas rare que certains copropriétaires s'estiment lésés lorsque la partie commune qui est vendue est générale mais soumise à une grille de charges spéciales à certains copropriétaires.

Dans ce cas, le prix de vente sera réparti entre tous les copropriétaires composant le syndicat des copropriétaires, même ceux qui n'ont jamais participé aux charges spéciales de la partie commune cédée.

Pour éviter cette injustice, les rédacteurs d'acte éviteront d'établir des charges spéciales sans création de parties communes spéciales.

3) Cour de cassation - chambre civile 3 13 novembre 2013

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

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire que ce dernier soit ou non membre du syndicat ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 juin 2012), que M. et Mme X..., Mme Y..., M. et Mme Z... et M. et Mme A... (les consorts A...), propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation des assemblées générales des 14 octobre 2003 et 2 février 2006, et subsidiairement en annulation de certaines décisions prises à ces occasions ;

Attendu que pour débouter les consorts A... de leur demande en nullité de l'assemblée générale du 14 octobre 2003, la cour d'appel retient que le mandataire d'un copropriétaire qui lui a donné mandat de le représenter, de participer aux délibérations et de « généralement faire le nécessaire », avait pu, bien que n'étant pas lui-même copropriétaire de cet immeuble, se porter candidat comme président de séance comme aurait pu le faire le copropriétaire mandant ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un copropriétaire ne peut déléguer à un mandataire la faculté d'être élu président de l'assemblée générale, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de l'assemblée générale du 14 octobre 2003 et des décisions prises à cette occasion, l'arrêt rendu le 27 juin 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;"

COMMENTAIRE

La solution suivante a vocation à être largement publiée puisqu'elle figurera au Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, au Bulletin d'information de la Cour de cassation et sera diffusée sur le site Internet de la Cour de cassation.

Une telle publicité a vocation à asseoir la solution de l'arrêt commenté qui vient trancher une question longtemps débattue et dont l'intérêt pratique est certain lors de la tenue des assemblées générales.

Les faits sont les suivants, un copropriétaire avait classiquement donné mandat à une personne extérieure au syndicat des copropriétaires afin de le représenter lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette faculté est prévue par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, cependant, ce dernier ne vient pas préciser si le mandataire extérieur au syndicat des copropriétaires peut tenir le rôle, important, de président de séance.

Rappelons que le président de séance ouvre la séance, veille au bon déroulement de l'ordre du jour et des votes et signe le procès verbal.

Son existence légale figure à l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui ne précise pas non plus si ce rôle peut être tenu par une personne extérieure à la copropriété.

En l'espèce, la 3ème Chambre civile vient à répondre à cette question par la négative en affirmant : *"qu'un copropriétaire ne peut déléguer à un mandataire la faculté d'être élu président de l'assemblée générale"*