

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mercredi 3 juillet 2013

N° de pourvoi: 12-18952

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier, président

Mme Masson-Daum, conseiller rapporteur

M. Laurent-Atthalin, avocat général

Me Foussard, SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 octobre 2011), que la société Fabher (la société), propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la Résidence Almonté bâtiment 45 (le syndicat) en annulation des décisions de l'assemblée générale du 2 avril 2009 ayant autorisé le syndic à mettre en oeuvre une procédure de saisie immobilière à son encontre en recouvrement d'un arriéré de charges et ayant fixé le montant de la mise à prix ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'avant de se prononcer sur le point de savoir si la délibération du 2 avril 2009, constatant une dette au profit de la copropriété, était exacte quant aux sommes dues, les juges du fond devaient se prononcer sur les paiements mis en avant par la société Fabher, dans ses conclusions d'appel, à l'effet de montrer que la dette visée par l'assemblée générale était apurée ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur les sommes appréhendées dans le cadre d'une saisie attribution, puis les paiements ultérieurement intervenus, tels qu'invoqués par la société Fabher, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi que de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

2°/ que la légalité d'une délibération d'assemblée générale de la copropriété doit être appréciée en l'état des éléments qui existaient à la date à laquelle elle est intervenue ; qu'en s'abstenant de rechercher si, à la date du 2 avril 2009, l'assemblée générale avait délibéré sur d'autres charges que celles précédemment évoquées et ayant donné lieu à un jugement du 28 avril 2009, postérieur à la réunion, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi que des articles 55 et 9 à 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que, sauf à démontrer un abus de droit, la société ne pouvait prétendre à l'annulation des décisions critiquées dont la légalité n'était pas contestée et constaté que la société soutenait avoir payé les causes du jugement du 3 juillet 2007 ayant statué sur l'arriéré de charges arrêté au 1er janvier 2007 et qu'une instance en paiement des charges arrêtées au 1er trimestre 2009 avait abouti à un jugement exécutoire du 28 avril 2009 confirmé par un arrêt du 27 octobre 2010, la cour d'appel, qui n'était tenue, ni de s'expliquer sur les paiements invoqués par la société en exécution du jugement de 2007, ni de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a retenu, à bon droit, que l'assemblée générale pouvait, sans abuser de son droit, tenir compte de la dette échue depuis les causes du jugement du 3 juillet 2007 dès lors que l'autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière pouvait être accordée même si le syndicat ne disposait pas encore de titre exécutoire à la date de ladite assemblée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Fabher aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Fabher et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Almont bâtiment 45 la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juillet deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Fabher

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a refusé d'annuler la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 02 avril 2009, autorisant le syndic à engager une procédure de saisie-immobilière à l'encontre de la société FABHER ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « les moyens invoqués par la société appelante au soutien de l'exercice de sa voie de recours ne sont que réitérer sous une forme nouvelle, ais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'il sera seulement ajouté que l'Assemblée générale pouvait, sans abuser de son droit, tenir compte de la dette échue depuis la cause du jugement du 3 juillet 2007 dès lors que l'autorisation de procéder à une saisie immobilière peut être accordée même si le syndicat des copropriétaires ne dispose pas encore, à la date de ladite assemblée, de titre exécutoire d'une part, et qu'une instance en paiement de charge arrêtée au 1er trimestre 2009 dirigée contre le même copropriétaire alors en cours devant le tribunal d'instance de Melun, aboutira à un jugement du 28 avril 2009 au paiement de la somme de 3 027, 06 € à titre d'arriérés de charges qui sera confirmé de ce chef par arrêt de la cour d'appel de Paris (Pole 4-2) du 27 octobre 2010, d'autre part ; que cette condamnation confirmée établit a posteriori que la SCI FABHER était bien débitrice des charges à la date de l'assemblée qui pouvait donc, sans commettre de faute, prendre des décisions qui lui sont inutilement reprochées ; que le jugement sera confirmé en toutes ses dispositions » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « que les résolutions critiquées, habilitent le syndic de la copropriété à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière sur les lots 44 et 143 (résolutions 8) afin de recouvrer une créance de 7.133 € et fixent leur mise à prix (résolution 9) ; que la SCI ne donne pas d'autre fondement à sa demande que l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, qui précise les délais et fin de non recevoir relatifs à l'action en nullité ; qu'elle articule son argumentation autour d'une absence de dette au jour des décisions critiquées, affirmant que contrairement aux indications du syndic, elle ne devait plus rien au titre des causes d'un jugement de juillet 2007 ; qu'elle prétend que le syndic a déposé un faux décompte de charges ; que les défendeurs expliquent que l'autorisation sollicitée était nécessaire au regard des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 et qu'elle peut être donnée avant que le syndic ne dispose d'un titre exécutoire ; qu'ils contestent la possibilité pour le juge de se prononcer sur l'opportunité de la décision prise et affirment la position débitrice du compte de ce copropriétaire ; que sauf à démontrer un abus de droit, la SCI ne peut prétendre à voir annuler les résolutions critiquées dont la légalité n'est pas contestée ; que la SCI affirme le règlement des causes du jugement du 3 juillet 2007 (7.748,79 € au titre des charges échues au 1er janvier 2007 et 750 € à titre d'indemnité de procédure) ; que les règlements dont elle excipe (un peu moins de 7500 €) n'ont que partiellement apuré cette dette, ses accessoires et les intérêts (ainsi qu'il était exposé au projet de résolution) ; qu'en outre, la SCI omet de prendre en compte les charges échues depuis l'arrêté de compte au 1er janvier 2007 objet d'une seconde procédure pendant lors de l'assemblée querellée et pour lesquelles le syndic a obtenu une décision assortie de l'exécution provisoire le 28 avril 2009 ; que l'existence d'un arriéré de charges à la date de saisine de l'assemblée générale est donc acquis et exclut tout abus de droit de la part à un syndicat qui est amené à devoir saisir de manière récurrente la justice pour obtenir le règlement des charges de copropriété ; que la SCI sera donc déboutée de l'intégralité de sa demande » (jugement, p. 2-3) ;

ALORS QUE, premièrement, avant de se prononcer sur le point de savoir si la délibération du 02 avril 2009, constatant une dette au profit de la copropriété, était exacte quant aux sommes dues, les juges du fond devaient se prononcer sur les paiements mis en avant par la SCI FABHER, dans ses conclusions d'appel (12 octobre 2010, p. 3), à l'effet de montrer que la dette visée par l'assemblée générale était apurée ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur les sommes appréhendées dans le cadre d'une saisie-attribution, puis les paiements ultérieurement intervenus, tels qu'invoqués par la SCI FABHER, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi que de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

ALORS QUE, deuxièmement, la légalité d'une délibération d'assemblée générale de la copropriété doit être appréciée en l'état des éléments qui existaient à la date à laquelle elle est intervenue ; qu'en s'abstenant de rechercher si, à la date du 02 avril 2009, l'assemblée générale avait délibéré sur d'autres charges que celles précédemment évoquées et ayant donné lieu à un jugement du 28 avril 2009, postérieur à la réunion, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi que des articles 55 et 9 à 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 5 octobre 2011

Titrages et résumés : COPROPRIETE - Syndic - Action en justice - Autorisation du syndicat - Autorisation d'engager une voie d'exécution forcée - Autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière - Conditions - Détermination

Le syndicat des copropriétaires peut accorder l'autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre d'un copropriétaire même s'il ne dispose pas encore d'un titre exécutoire

Précédents jurisprudentiels : Sur l'autorisation du syndic à engager une procédure de saisie immobilière, à rapprocher : 3e Civ., 15 février 2006, pourvoi n° 04-20.261, Bull. 2006, III, n° 39 (cassation)

Textes appliqués :

- ▶ article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; articles 9, 10, 11 et 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967