

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

30 septembre 2014
n° 13-20.563
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 30 septembre 2014 N° 13-20.563

Cassation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 20 mars 2013), que la société Habitat concept Aquitaine, propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a demandé au syndicat des copropriétaires de procéder à des travaux concernant les parties communes et destinés à renforcer le plancher haut du troisième étage et les poutres, demande qui a été rejetée lors de l'assemblée générale du 20 juin 2011 ; qu'elle a alors assigné le syndicat des copropriétaires afin de le voir condamner à réaliser des travaux de renforcement de la structure et de suppression de l'inondation et des étais de sa cave, et en dommages-intérêts ;

Attendu que pour déclarer irrecevable la demande de la société Habitat concept Aquitaine, la cour d'appel retient que cette demande a exactement le même objet que celui qui avait été soumis à l'assemblée générale des copropriétaires, à savoir faire effectuer aux frais de la copropriété des travaux de renforcement de la structure de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le caractère définitif d'une décision d'assemblée générale ayant refusé l'exécution de travaux sollicités par un copropriétaire ne prive pas celui-ci du droit de demander réparation des dommages qu'il estime causés par les manquements du syndicat des copropriétaires aux obligations légales lui incombant en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 mars 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, 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 de Bordeaux ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Dehez aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Dehez à payer à la société Habitat concept Aquitaine la somme de 2 500 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence Dehez ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat aux Conseils, pour la société Habitat concept Aquitaine

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables les demandes présentées par la société Habitat Concept Aquitaine ;

AUX MOTIFS QUE la société Habitat Concept a fait l'acquisition au mois de septembre 2009 d'un appartement de 200 m² situé au troisième étage de la résidence Dehez à Bayonne ; que cette société qui exerce une activité de marchand de biens avait le projet de diviser ce lot en deux appartements destinés à la revente, et elle estime qu'il était nécessaire au préalable de modifier la structure porteuse de l'immeuble, et elle avait consulté des experts en bâtiment

à cette fin, puis saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Bayonne le 27 juin 2011 sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile afin de voir ordonner une expertise portant sur la structure de l'immeuble et la nécessité de faire procéder à des travaux confortatifs de renfort du plancher du troisième étage de l'immeuble ; que cette demande a fait l'objet d'un rejet par ordonnance du 20 juillet 2011 ; que d'autre part, lors de sa réunion du 20 juin 2011 l'assemblée générale des copropriétaires de cette résidence a adopté une résolution portant le numéro 13 relative à la question suivante: « demande de Habitat Concept Aquitaine : décision d'effectuer des travaux de renfort du plancher haut du troisième étage de l'immeuble et de renforcement des poutres, parties communes selon les préconisations de l'ingénieur structure Castaignède en date du 8 avril 2010 » ; qu'un débat s'en est suivi au terme duquel cette demande a fait l'objet d'un refus à la majorité, le représentant de la SARL Habitat Concept Aquitaine votant contre ; que le procès-verbal de cette délibération a été notifié à la SARL Habitat Concept Aquitaine, et elle ne conteste pas ne pas avoir exercé de recours à l'encontre de cette délibération dans le délai légal de deux mois suivant sa notification, indiquant qu'elle préférerait solliciter le juge des référés pour pouvoir obtenir une expertise sur l'état de l'immeuble par rapport aux travaux qu'elle projette (cf. ses conclusions page 12) ; que, contrairement à ce que soutient l'appelante, sa présente demande a exactement le même objet que celui qui avait été soumis à l'assemblée générale des copropriétaires, à savoir à faire effectuer aux frais de la copropriété des travaux de renforcement de la structure de l'immeuble, la demande d'expertise n'ayant pour objet que de recueillir des éléments de preuve au soutien de cette demande ; qu'il en résulte qu'il y a lieu de réformer le jugement et de déclarer irrecevables les demandes présentées par cette société pour défaut d'intérêt à agir, faute d'avoir contesté la décision d'assemblée générale du 21 juin 2011 dans le délai légal de deux mois suivant la notification ;

1°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires a pour obligation de veiller à la conservation de l'immeuble ; qu'il ne saurait se décharger de ses obligations quant à l'entretien et à la conservation des parties communes de l'immeuble par une résolution en assemblée générale des copropriétaires ; qu'en déclarant irrecevable la demande de la société Habitat Concept Aquitaine tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence Dehez à réaliser les travaux de renforcement du plancher haut du troisième étage et du système de poutraison affaiblis du fait de l'ancienneté de l'immeuble, au prétexte inopérant que l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2011 aurait refusé de les exécuter et que le copropriétaire n'avait pas formé de recours contre cette décision dans les délais, méconnaissant ainsi l'obligation de conservation des parties communes de l'immeuble pesant sur le syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et, par fausse application, l'article 42 de la même loi ;

2°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'il ne se décharge pas de cette responsabilité par une résolution de l'assemblée générale refusant d'exécuter les travaux nécessaires ; qu'en jugeant pourtant irrecevable la demande de la société Habitat Concept Aquitaine tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence Dehez à l'indemniser du préjudice subi du fait de son refus d'effectuer les travaux confortatifs nécessaires sur le plancher haut du 3ème étage et le système de poutraison pour lui permettre d'en jouir comme elle l'entendait au prétexte inopérant que l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2011 aurait rejeté la résolution portant sur l'exécution des travaux de renforcement et que le copropriétaire n'aurait pas formé de recours contre cette décision, déchargeant ainsi illégalement le syndicat des copropriétaires de sa responsabilité du fait du défaut d'entretien des parties communes, la cour d'appel a derechef violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, par refus d'application, et l'article 42 de la même loi, par fausse application ;

3°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires a pour obligation de veiller à la conservation de l'immeuble et est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en jugeant également irrecevable la demande de la société Habitat Concept Aquitaine tendant à voir le syndicat des copropriétaires de la résidence Dehez condamné à réaliser les travaux nécessaires dans la cave pour la mettre hors d'eau et supprimer les étais et à indemniser le préjudice qu'elle subissait du fait qu'elle ne pouvait l'utiliser depuis son acquisition, au prétexte que l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2011 avait rejeté la résolution portant sur la réalisation des travaux de confortement nécessaires, quand elle constatait que cette résolution portait sur les travaux à effectuer non pas dans la cave mais sur le plafond haut du troisième étage et le système de poutraison, la cour d'appel a derechef statué par un motif inopérant, violant les articles 14 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, SCP Piwnica et Molinié
Décision attaquée : Cour d'appel Pau 2013-03-20 (Cassation)