

<b>AFFAIRE : N°</b> N° Portalis Code Aff. :	<b>ARRÊT N°</b>	<b>PB. JB.</b>
<b>ORIGINE : Décision du Tribunal de Grande Instance de LISIEUX en date du 18 Mars 2016 -</b>		

## COUR D'APPEL DE CAEN

République Française  
Au nom du Peuple Français  
Des minutes du greffe de la cour d'appel de Caen  
il a été extrait littéralement ce qui suit :

### PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE ARRÊT DU 29 MAI 2018

#### APPELANT :

**Monsieur**  
né le                                    à PARIS (75014)

~~XXXXXXXXXXXX~~  
représenté par Me ....., avocat au barreau de CAEN  
assisté de Me LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES,

#### INTIMÉE :

**Le syndicat des copropriétaires de la**  
**représenté par son syndic                    demeurant .**  
**, pris en la personne de son représentant légal**

représenté par Me ....., avocat au barreau de CAEN  
assistée de Me ....., avocat au barreau de LISIEUX,

**DÉBATS** : A l'audience publique du 29 mars 2018, sans opposition du ou des avocats,  
M. BRILLET, Conseiller, a entendu seul les plaidoiries et en a rendu compte à la cour  
dans son délibéré

**GREFFIER** : Mme FLEURY

#### **COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :**

Mme HUSSENET, Présidente de chambre,  
Mme SERRIN, Conseiller,  
M. BRILLET, Conseiller, rédacteur,

<b>Copie certifiée conforme délivrée</b> le : à :	<b>Copie exécutoire délivrée</b> le : 29 mai 2018 à : - Me BOURREL - Me OLIVIER
---	--

**ARRÊT** : rendu publiquement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile le 29 Mai 2018 et signé par Mme HUSSENET, président, et Mme FLEURY, greffier

\* \* \*

## FAITS ET PROCÉDURE

Propriétaire d'un appartement dans l'immeuble en copropriété situé au n° de la à Villers-sur-Mer, dénommée villa de la mer, M. a, par acte d'huissier de justice en date du 7 juin 2013, fait assigner le syndicat des copropriétaires de la résidence ; représentée par son syndic, la (le syndicat de copropriété), devant le tribunal de grande instance de Lisieux aux fins principales de voir prononcer la nullité de la résolution n° 05 de l'assemblée générale du 17 janvier 2009 et de la résolution n° 21 de l'assemblée générale du 6 avril 2013.

Par jugement en date du 18 mars 2016, auquel la cour renvoie pour le détail des faits et de la procédure antérieure, le tribunal a :

- débouté M. de sa demande de voir prononcer la nullité de la résolution numéro 5 de l'assemblée générale du 17 janvier 2009 et de la résolution numéro 21 de l'assemblée générale du 6 avril 2013 des copropriétaires de la résidence , sise au à Villers-sur-Mer,
- débouté les parties de toute demande plus ample au contraire,
- condamné M. à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence sise à Villers-sur-Mer (14640) représentée par son syndic, la , la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- dit ne pas y avoir lieu de prononcer l'exécution provisoire du jugement,
- condamné M. aux entiers dépens de l'instance et autorisé maître Xavier Griffiths, avocat au barreau de Lisieux, à recouvrer directement ceux dont il est justifié avoir fait l'avance sans recevoir provision dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

a interjeté appel du jugement par déclaration du 10 mai 2016.

Vu les dernières conclusions récapitulatives déposées au greffe le 6 avril 2017 par

Vu les dernières conclusions récapitulatives déposées au greffe le 28 septembre 2016 par le syndicat de copropriété,

L'ordonnance de clôture a été rendue le 28 février 2018.

Il est renvoyé aux écritures des parties s'agissant de la présentation de leurs prétentions respectives et des moyens développés à leur soutien.

## **MOTIFS**

**- sur la résolution n° 5 du 17 janvier 2009.**

M. n'en demande plus l'annulation comme en première instance mais demande à la cour de constater qu'elle est dénuée d'efficacité juridique et de valeur et de la déclarer inexistante.

Le syndicat de copropriété prétend que cette nouvelle prétention est catégoriquement contraire au principe de la concentration des moyens imposant au demandeur de présenter, dès la première instance, l'ensemble des arguments susceptibles de fonder sa demande. Une telle argumentation fondée sur la notion de moyen est inopérante en l'état des dispositions de l'article 563 du code de procédure civile applicables au litige.

Sur le fond, cette résolution a eu pour objet : « modification du règlement de copropriété ».

Selon le procès-verbal versé aux débats, l'assemblée générale a approuvé l'état de répartition modificatif annexé à la convocation et a donné mandat au syndic pour faire réaliser par l'étude du notaire le projet d'acte modificatif nécessaire, de représenter la copropriété à la signature de l'acte, faire toutes les déclarations et signer tout acte et élire domicile généralement faire le nécessaire.

M. : échoue à convaincre la cour que la rédaction de cette résolution est incompréhensible.

Le courrier qu'il a pris soin d'adresser à Mme , représentant la société , syndic, le 3 mars 2009 après notification du procès-verbal d'assemblée générale est particulièrement révélateur de sa totale et complète compréhension de la nature et de la portée de la discussion tranchée par l'assemblée générale (en ce qui concerne spécialement la question du changement de destination d'une partie initialement commune).

Il s'agit par ailleurs clairement d'une décision de l'assemblée générale et non pas simplement de l'affirmation de principes ou de mesures préparatoires, peu important que la décision prise impose une mise en œuvre particulière.

La résolution précise en outre que la personne concernée par ce modificatif selon les dispositions prises antérieurement étant déjà en possession de bon nombre de documents concernant le dossier, les frais d'acte y compris ceux liés au modificatif du règlement de copropriété de même que le montant des honoraires du syndic seront à la charge de cette dernière. Sur ce point également, il y a eu décision de l'assemblée générale quant à la répartition entre les copropriétaires du coût de la mesure.

Selon le même procès-verbal, cette résolution a été votée par les 10 copropriétaires représentant 5000 tantièmes sur 5000, soit à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés.

M. . . . . était présent et représentait par ailleurs un autre copropriétaire.

Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires lui a été régulièrement notifié par lettre recommandée postée le 21 février 2009, dont il a accusé réception.

M. . . . . n'a pas engagé dans le délai prévu par les articles 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967 de recours contre les résolutions votées lors de cette assemblée générale, lesquelles sont donc définitives.

Si, dans son courrier précité du 3 mars 2009, il a contesté de nombreux points concernant la rédaction du procès-verbal en ce qu'il ne serait notamment pas suffisamment révélateur des opinions et réserves exprimées, spécialement les siennes, force est de constater qu'il n'en a tiré aucune conséquence juridique et n'a pas contesté ce procès-verbal d'assemblée générale.

Les résolutions votées par l'assemblée générale étant définitives faute de recours, est donc sans emport l'allégation selon laquelle l'état de répartition n'avait pas été annexé à la convocation, étant au demeurant observé que son long courrier de contestations et critiques du 3 mars 2009 est taisant sur ce point.

La nouvelle demande de M. . . . . dont la recevabilité n'est pas contestée utilement, doit être rejetée comme mal fondée.

**- sur la résolution n° 21 du 6 avril 2013.**

M. . . . . fait valoir que cette résolution numéro 21 a eu pour objet d'approuver le modificatif créant un lot numéro 38 et, corrélativement, sa cession

à la ces points étant d'ailleurs expressément mentionnés sur le procès-verbal de l'assemblée. Il prétend que ce modificatif et cette cession de parties communes devaient nécessairement être approuvés à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

En l'espèce, l'ordre du jour annexé à la convocation des copropriétaires en vue de l'assemblée générale du 6 avril 2013 mentionne s'agissant de la résolution 21 : « A la demande de la -modification du règlement de copropriété (vente d'un lot) *majorité absolue* ».

Le projet de résolution également annexé à la convocation, après reprise de l'indication de l'ordre du jour, précise :

« *L'assemblée générale :*

- *Décide de céder la partie commune suivante (selon le plan annexé à la convocation de la présente assemblée générale) pour 1,00 euro symbolique à la SCI :*

*au RDC : dégagement et l'escalier privatif avec accès par la rue de la plage.*

*au sous-sol : suite de l'escalier privatif et dégagement donnant accès aux caves (Lots 31,30-5,36 et 37).*

- *approuve l'état de répartition modificatif annexé à la convocation à la présente assemblée générale,*

- *donne mandat au syndic pour:*

*- faire réaliser par l'étude de maître le projet d'acte modificatif nécessaire;*

*-représenter la copropriété à la signature de l'acte, faire toutes les déclarations, signer tout acte, élire domicile et généralement faire le nécessaire.*

- *fixe le montant des honoraires du syndic conformément à son contrat;*

- *décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de la SCI*

*L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble ».*

Nonobstant les termes particulièrement clairs et univoques de la résolution, le syndicat de copropriété prétend que la résolution numéro 21 a uniquement eu pour objet de ratifier une situation acquise depuis 2009 en fixant le prix de la cession du lot numéro 28 à la SCI permettant ainsi au notaire de la copropriété de publier simultanément la vente et l'état descriptif modificatif.

Il allègue encore que M. omettrait de rappeler que la modification du règlement de copropriété avait déjà été autorisée par les copropriétaires au moyen de la résolution numéro 5 de l'assemblée générale du 17 janvier 2009, résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires bien que la vente n'avait pas

d'effet sur la destination de l'immeuble.

Il souligne enfin que le modificatif du règlement de copropriété adopté lors de l'assemblée générale du 17 janvier 2009 n'avait fait que ratifier des décisions prises antérieurement lors des assemblées générales des 2 septembre 1984 et 1er septembre 1985 à l'époque où les copropriétaires avaient déjà accordé à M.                    auteur de la SCI                    , la propriété du couloir et de l'escalier d'accès aux caves.

Cependant, d'une manière générale, la cour peine à déterminer pourquoi l'assemblée générale aurait dû de nouveau approuver la vente le 6 avril 2013 si celle-ci avait déjà été précédemment approuvée.

De fait, il convient de distinguer deux opérations distinctes, à savoir la création d'un lot privatif à partir de parties communes, entraînant la modification du règlement de copropriété, et la cession de ce lot.

Or, si la résolution numéro 5 de l'assemblée générale du 17 janvier 2009 a eu pour objet de faire approuver par l'assemblée générale l'état de répartition modificatif, elle ne concerne pas la cession du lot correspondant.

Par ailleurs, si l'objectif final de l'opération était la cession de ce lot nouvellement créé à partir des parties communes à l'un des copropriétaires, il n'est produit aucune décision d'assemblée générale ayant, avant la résolution 21 du 6 avril 2013, approuvé ladite cession et fixé ses conditions principales.

S'il est versé un état descriptif de division modificative établi en 2001, créant un lot numéro 38 issu des parties communes, un tel document ne concerne pas sa cession.

De même, les procès-verbaux d'assemblée générale ordinaire du 2 septembre 1984 et 1er septembre 1985 ne contiennent aucune résolution approuvant une telle cession.

D'ailleurs, dès lors que la vente suppose un accord sur la chose et sur le prix, le syndicat de copropriété ne peut, sans se contredire, soutenir, sans d'ailleurs justifier utilement ce point, que le principe de la vente avait déjà été approuvé par la copropriété et affirmer que la résolution numéro 21 du 6 avril 2013 avait pour objet de fixer le prix de la cession du lot à la SCI

En conséquence, c'est donc bien la résolution n° 21 l'assemblée générale du 6 avril 2013 soumis aux copropriétaires qui a approuvé la cession du lot numéro 38 à la SCI                    au sens de l'article 26-a de la loi du 10 juillet 1965.

Or ce texte dispose que sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25-d (cette dernière disposition étant inapplicables cas d'espèce).

En l'espèce, il résulte du procès-verbal d'assemblée générale du 6 avril 2013 que cinq copropriétaires, représentant 2646/5000 tantièmes étaient présents, que deux copropriétaires représentant 397/5000 tantièmes étaient représentés et que trois copropriétaires, représentant 1957/5000 tantièmes étaient absents.

Il résulte de ce même procès-verbal que la résolution numéro 21 a été votée par six copropriétaires représentant 2667 tantièmes, un copropriétaire représentant 376 tantièmes, en l'occurrence M. , ayant voté contre. La résolution a donc été adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 2667/5000 tantièmes.

Ainsi, si la résolution a été votée par une majorité de copropriétaires, cette majorité ne représentait néanmoins pas les deux tiers des voix.

La résolution a donc été irrégulièrement adoptée et doit être annulée.

Le jugement sera réformé en ce sens sans avoir lieu d'examiner les autres moyens de M.

Ce dernier sera dispensé de participer à la dépense commune des frais de la présente procédure conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat de copropriété sera condamné aux dépens de l'instance. Le jugement sera réformé en ce sens.

Il le sera également du chef des frais irrépétibles. Le syndicat de copropriété sera condamné à payer à M. la somme de 4 000 euros en application l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles exposés en première instance et en cause d'appel.

**PAR CES MOTIFS,**

La cour statuant publiquement et par arrêt contradictoire mis à la disposition des parties au greffe,

Réforme le jugement,

Constate que la demande d'annulation de la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 17 janvier 2009 des copropriétaires de la résidence à Villers-sur-Mer n'est pas maintenue en cause d'appel,

Annule la résolution n° 21 de l'assemblée générale n°21 du 6 avril 2013 des copropriétaires de la résidence à Villers-sur-Mer,

Dispense M. de toute participation à la dépense commune des frais de procédure de la présente procédure

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence à Villers-sur-Mer à payer à M. la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles exposés en première instance et en cause d'appel,

Y ajoutant,

Déboute M. de sa demande tendant à voir déclarer inexistante la résolution numéro 5 de l'assemblée générale du 17 janvier 2009 des copropriétaires de la résidence à Villers-sur-Mer,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence à Villers-sur-Mer aux dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER



E. FLEURY

LE PRÉSIDENT



A. HUSSENET

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Juges de Justice sur ce requis de mettre le-dit arrêt à exécution.

Aux Procureurs de la République et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous autres Juges et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente copie exécutoire a été signée par le Greffier en chef, scellée du sceau de la Cour et délivrée à .....

M<sup>re</sup> BOURREL sur sa réquisition

le greffier en chef

PI

