

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 17-27081

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat(s)

Cassation partielle

Audience publique du jeudi 14 février 2019

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

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 27 juillet 2017), qu'à la suite de l'incorporation, dans le domaine public communal, des lots communs de l'ensemble résidentiel et touristique du Port Ouenghi, M. R... a, par ordonnance du 14 mai 2014, été désigné comme administrateur provisoire ; que sa mission, prolongée de six mois par ordonnance du 5 novembre 2014, a pris fin le 14 novembre 2015 ; que, le 11 avril 2016, il a saisi le président du tribunal de première instance d'une demande de dissolution du syndicat des propriétaires ; que, le 10 août 2016, une ordonnance rendue en la forme des référés a accueilli cette demande ;

Attendu que, pour rejeter la demande en nullité de l'ordonnance et confirmer la dissolution du syndicat, l'arrêt retient que M. R... n'a pas été désigné en tant qu'administrateur mais en tant que syndic liquidateur amiable du syndicat dont l'objet a disparu et qui a donc été dissous par le fait que la gestion de l'entretien des voies d'accès du lotissement est désormais assurée par la mairie de la commune de Boulouparis ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux écritures d'appel de l'association Défendre Port Ouenghi et de M. G... qui soutenaient que M. R..., dont la mission d'administrateur provisoire avait pris fin le 14 novembre 2015, n'avait plus qualité pour demander la dissolution au nom du syndicat et que sa demande ne pouvait être accueillie dès lors qu'elle était fondée sur les dispositions des articles 28 et 29-4 de la loi du 10 juillet 1965, relatives à la division d'une copropriété, inapplicables à un lotissement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les premier et troisième moyens :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il constate l'incompétence de la cour d'appel pour statuer sur la demande de taxe et ordonne la transmission de la demande, à la diligence du greffe, au président du tribunal de première instance, l'arrêt rendu le 27 juillet 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, sur le surplus, 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne le syndicat des propriétaires de l'ensemble résidentiel et touristique de Port Ouenghi et M. R... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des propriétaires de l'ensemble résidentiel et touristique de Port Ouenghi et M. R... à payer à l'association Défendre Port Ouenghi et à M. G... la somme globale de 3 000 euros ;

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 partiellement cassé ;

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

Le conseiller rapporteur le président

Le greffier de chambre MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour l'association Défendre Port-Ouenghi et M. G...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté l'association DPO de l'ensemble des exceptions de nullité soulevées, reçu la demande de M. R... ès qualités de « syndic judiciaire » du syndicat des propriétaires de l'ERT-PO et prononcé la dissolution de ce syndicat ;

ALORS QUE le jugement doit, à peine de nullité, exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens et que cet exposé peut revêtir la forme d'un visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date ; qu'en statuant au seul visa de la requête d'appel présentée par l'association DPO et M. G... le 9 septembre 2016 sans viser les « conclusions complémentaires, modificatives et additionnelles » qu'ils avaient déposées le 19 mai 2017 ni exposer, même succinctement, les nouvelles prétentions et les nouveaux moyens que ces conclusions contenaient, la cour d'appel a violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir « débouté » l'association DPO « de l'ensemble des exceptions de nullité soulevées » et reçu la demande de M. R... ès qualités de « syndic judiciaire » du syndicat des propriétaires de l'ERT-PO ;

1/ AUX MOTIFS QUE les appelants font valoir que M. R... a été désigné en tant qu'administrateur provisoire et non en tant que syndic ; que M. R... n'a pas été désigné en tant qu'administrateur, contrairement à ce que soutient l'association appelante mais en tant que syndic liquidateur amiable du syndicat des copropriétaires dont l'objet a disparu et qui a donc été dissous, par le fait que la gestion de l'entretien des voies d'accès du lotissement est désormais assurée par la mairie de la commune de Boulouparis ; que l'exception de nullité invoquée par l'appelante ne saurait prospérer de ce chef ;

ALORS, d'une part, QUE, après avoir, par une ordonnance du 6 mai 2014, refusé de désigner un liquidateur de l'Ensemble résidentiel et touristique de Port-Ouenghi au motif qu'il n'en avait pas le pouvoir, le président du tribunal de grande instance de Nouméa, a, par une ordonnance du 14 mai 2014, désigné M. R... « en qualité d'administrateur provisoire » de ce lotissement » pour une durée de douze mois » ; qu'il a, ensuite, par une ordonnance du 5 novembre 2014, ordonné « le maintien » de M. R... « en qualité d'administrateur provisoire du lotissement » pour « une durée supplémentaire de 6 mois avec la même mission » ; qu'en affirmant que M. R... n'avait pas été désigné en qualité d'administrateur provisoire mais en tant que « syndic liquidateur amiable », la cour d'appel a dénaturé les ordonnances précitées et méconnu l'obligation du juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

ALORS, d'autre part, QUE l'association DPO et M. G... faisaient valoir, dans leur requête d'appel (p. 10 in fine), que, depuis le 14 novembre 2015, date de la fin de sa mission d'administrateur judiciaire, M. R... ne présentait plus aucune qualité pour s'exprimer ou agir ; qu'en ne se prononçant pas sur l'absence de qualité de M. R... à demander la dissolution du syndicat des propriétaires de l'ERT-PO, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

2/ AUX MOTIFS QUE le fait que la convocation adressée à l'appelante par le juge des référés mentionne que l'objet du litige est la division de la copropriété alors que cette division n'existe plus dès lors que la copropriété elle-même a disparu par suite de son incorporation au domaine public n'est constitutif d'aucun grief pour l'appelante au regard de l'objet de l'appel qui porte sur la désignation d'un syndic liquidateur ; que l'exception de nullité invoquée par l'appelante ne saurait là encore prospérer de ce chef ;

ALORS, d'une part, QUE l'association DPO et M. G... faisaient valoir que l'ordonnance frappée d'appel, rendue en la forme des référés, encourait l'annulation en ce que le président du tribunal de première instance avait été saisi sur la proposition émanant de M. R... qui s'était trompeusement basé sur les articles 29-4 et 28 de la loi du 10 juillet 1965 lesquels concernent la division d'une copropriété et ne prévoient en aucun cas la dissolution d'un syndicat de propriétaires (requête d'appel, p. 4 et 5) ; qu'en ne s'expliquant pas sur ce motif de nullité de l'ordonnance entreprise, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

ALORS, d'autre part, QU'en refusant d'annuler l'ordonnance rendue en la forme des référés par le président du tribunal de première instance saisi dans les conditions prévues par l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 tout en confirmant l'ordonnance en ce qu'elle avait retenu que l'ERT-PO était un lotissement et que les règles de la copropriété ne lui étaient pas applicables, la cour d'appel a violé le texte précité.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la dissolution du syndicat des propriétaires de l'ERT-PO ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les dispositions du titre IV du cahier des charges du 3 novembre 1998 et le modificatif du 2 décembre 1999 relatif au lotissement Ensemble résidentiel et touristique de Port-Ouenghi intitulé Syndicat aux termes duquel : alinéa 1er : « La collectivité des propriétaires des terrains lotis est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile », alinéa 3 : « Ce syndicat a pour objet la conservation et l'administration de toutes les parties communes à l'usage ou à l'utilité des propriétaires et notamment des voies d'accès du lotissement ainsi que des installations pour l'alimentation en eau et en électricité réalisées par le lotisseur [

] », alinéa 9 : « Il ne peut être dissous tant qu'il n'existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des propriétaires à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à la charge des travaux d'entretien, de réfection et de réparation, à leur gestion ou à leur administration, notamment par leur incorporation totale à la voirie municipale » ; qu'en l'espèce,

il n'existe plus de parties communes depuis l'incorporation de la gestion de la voirie à la voirie municipale ; que dès lors, il y a lieu de constater que la dissolution du syndicat a été prononcée à bon droit par le juge des référés, le maintien du syndicat ne se justifiant que dans le cadre de cette dissolution pour les instances en cours et le recouvrement des créances y afférant ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE par délibération du 18 mars 2014, la mairie de Boulouparis a décidé de reprendre l'ensemble des lots communs de l'Ensemble résidentiel et touristique de Port-Ouenghi : qu'en conséquence, il convient de faire droit à la demande du syndic judiciaire du syndicat des propriétaires de l'Ensemble résidentiel et touristique de Port-Ouenghi qui a recueilli l'avis favorable de 93 colotis sur les 102 présents, et de prononcer la liquidation du syndicat ;

ALORS, d'une part, QUE, comme le faisaient valoir l'association DPO et M. G... (conclusions du 19 mai 2017, p. 6), la stipulation du titre IV, neuvième alinéa, du cahier des charges de l'ERT-PO interdisant de dissoudre le syndicat tant qu'il existait des parties communes, à moins qu'il ait été pourvu autrement à la charge des travaux d'entretien, de réfection et de réparation les concernant, ainsi qu'à leur gestion et à leur administration, notamment par leur incorporation totale à la voirie municipale, institue la faculté de dissoudre le syndicat dans ce dernier cas mais ne l'impose pas ; qu'en déduisant la nécessité de dissoudre le syndicat des propriétaires de l'ERT-PO du seul fait qu'il n'existait plus de parties communes depuis l'incorporation de la gestion de la voirie à la voirie municipale, la cour d'appel a violé l'article 1103 (anciennement 1134) du code civil ;

ALORS, d'autre part, QUE l'incorporation au domaine public des parties communes d'un lotissement n'a pas pour effet de faire disparaître le lotissement ; qu'à défaut d'obligation contractuelle de dissoudre le syndicat en cas d'incorporation des parties communes dans la voirie municipale, cette dissolution ne pouvait, comme le soutenaient les appelants (conclusions du 19 juin 2017, p. 10), être décidée que par les propriétaires eux-mêmes, au moins à la majorité sinon à l'unanimité ; qu'en se bornant à relever, par motifs éventuellement adoptés, que le lotissement comprenait 278 lots constructibles et que 93 des colotis présents à l'audience avaient émis un avis favorable à la dissolution du syndicat, sans mieux vérifier si les conditions d'un accord des propriétaires pour la dissolution du syndicat étaient réunies, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1103 (anciennement 1134) du code civil.