

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 11-16324

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Richard, SCP Waquet, Farge et Hazan,
avocat(s)

Cassation

Audience publique du mercredi 5 septembre 2012

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

Sur le premier moyen :

Vu les articles 4 et 5 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 4 janvier 2011), que M. X..., propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété dénommé la Résidence Le Pallido, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 janvier 2008 sur le fondement de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient qu'aucun recours n'a été formé à l'encontre de l'assemblée générale du 23 septembre 2008 qui a ratifié la correction de l'erreur de rédaction commise dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 15 janvier 2008 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que M. X... indiquait dans ses conclusions que l'assemblée générale du 23 septembre 2008, prise pour tenter de régulariser le procès-verbal attaqué, avait fait l'objet d'une saisine du tribunal de première instance de Nouméa sous le n° 08/02434, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 janvier 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires Résidence Le Pallido aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires Résidence Le Pallido à payer à M. X... la somme de 2 500 euros et rejette la demande du syndicat des copropriétaires Résidence Le Pallido ;

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 cinq septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement du 1er février 2010 qui lui était déféré, d'avoir constaté que la demande en nullité du procès-verbal du 15 janvier 2008 présentée par M. X... est devenue sans objet et d'avoir débouté M. X... de cette demande ;

Aux motifs qu'il est constant que le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence Le Pallido en date du 15 janvier 2008 fait mention de l'élection d'un bureau, d'un président, d'un secrétaire et d'un scrutateur par un vote unique, Mme B., présidente, Mme Y..., secrétaire, et Mme Z..., scrutateur, ayant été élus à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Pallido soutient qu'il s'agit là d'une erreur matérielle en produisant un second procès-verbal daté du même jour qui sera notifié le 16 juin 2008 mentionnant que « l'assemblée procède tout d'abord à la désignation du président de séance : est élue Mme B.. L'assemblée procède ensuite à la désignation des membres du bureau. Sont élus par votes distincts : - secrétaire, Mme Y..., - scrutateur, Mme Z.... La résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés » ; que le syndicat des copropriétaires verse aux débats la lettre du syndic qui reconnaît son erreur et des attestations établies par 13 copropriétaires qui témoignent du fait qu'il a été procédé par des votes successifs et distincts à l'élection du président de séance et à celle des membres du bureau ; qu'il produit également le procès-verbal d'une assemblée générale en date du 23 septembre 2008 qui a ratifié le procès-verbal rectificatif de l'assemblée générale du 15 janvier 2008 et par ailleurs, corrigé les mêmes erreurs contenues dans les procès-verbaux des 29 juin 2006, 18 décembre 2006, 16 avril 2007 et 1er octobre 2007 ; que par ce procès-verbal du 23 septembre 2008, l'assemblée des copropriétaires a reconnu « qu'il y avait bien eu deux votes séparés pour la nomination du président et des membres du bureau. Elle prend donc acte de l'erreur matérielle commise et approuve la correction de la résolution n° 1 telle que présentée aux deux premières pages du procès-verbal joint à la convocation de la présente assemblée (le reste est inchangé) » ; qu'aucun recours n'a été formé par M. X... à l'encontre de ce procès-verbal d'assemblée générale qui ratifie la correction de l'erreur de rédaction commise ; que dès lors, cette délibération de l'assemblée générale devenue insusceptible de recours a pour effet de rendre sans objet la demande de nullité du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 janvier 2008 présentée par M. X... ;

1. ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, observer et faire observer le principe de la contradiction ; qu'il ne peut relever d'office un moyen de droit sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office le moyen tiré de ce qu'en l'absence

de recours à l'encontre du procès-verbal d'assemblée générale du 23 septembre 2008 ayant ratifié la correction de l'erreur de rédaction commise dans le procès-verbal d'assemblée générale du 15 janvier 2008, la demande de nullité de ce dernier procès-verbal était sans objet, sans inviter au préalable les parties à formuler leurs observations sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

2. ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige, tels qu'ils sont fixés par les conclusions respectives des parties ; que dans ses conclusions d'appel du 17 août 2010, M. X... indiquait, en page 6 (antépénultième alinéa) que « l'assemblée générale du 23 septembre 2008 prise pour tenter de régulariser le procès-verbal attaqué, a elle-même fait l'objet d'une saisine du tribunal de première instance de Nouméa sous le n° 08/02434 » ; que l'existence de ce recours n'a pas été contestée par le syndicat des copropriétaires ; qu'en affirmant, pour déclarer sans objet la demande de nullité du procès-verbal d'assemblée générale du 15 janvier 2008 présentée par M. X..., qu'aucun recours n'a été formé contre le procès-verbal d'assemblée générale du 23 septembre 2008 qui ratifie la correction de l'erreur de rédaction commise, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 9 ;

Aux motifs que s'agissant des demandes de ce dernier pour abus de majorité commis par l'assemblée des copropriétaires dans le vote de 3 résolutions, celles-ci seront rejetées car aucun abus de majorité n'est démontré ; ... La résolution n° 9 qui avait pour effet de demander à M. X... d'enlever le deck édifié dans le jardin dont il a la jouissance privative n'est pas davantage abusive puisqu'il est acquis et non contesté que ce deck a été installé sans autorisation par le précédent propriétaire, l'antériorité de cette construction à l'acquisition par M. X... n'ayant pas pour effet de priver la copropriété de son droit de faire démolir toute construction réalisée sans autorisation ;

1. ALORS QUE chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ; qu'en refusant d'annuler la résolution impartissant à M. X... de supprimer son deck au motif de son édification sans autorisation des copropriétaires, sans caractériser en quoi l'installation d'un deck dans le jardin dont M. X... a la jouissance privative constituait une construction soumise à autorisation de l'assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2. ALORS QU'en statuant de la sorte, sans s'expliquer sur la conformité du deck installé dans le jardin à jouissance privative de M. X... à la destination de l'immeuble et l'absence d'atteinte aux droits des autres copropriétaires, invoquées par M. X... dans ses conclusions d'appel (p. 9 et s.), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3. ALORS QUE M. X... avait fait valoir dans ses conclusions d'appel (p. 8, antépénultième alinéa) qu'un autre copropriétaire avait été autorisé à installer un deck similaire au sien ; qu'en s'abstenant de rechercher si le fait de refuser à M. X... ce qui a été autorisé pour d'autre n'était pas

constitutif d'un abus de majorité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1382 du Code civil.