

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **27 février 2025**

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 112 F-D

Pourvoi n° X 23-18.236

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,  
DU 27 FÉVRIER 2025

M. Jean-Louis Lequeux, domicilié 26 avenue Claude Nicolas Ledoux, 78114 Magny-Les-Hameaux, a formé le pourvoi n° X 23-18.236 contre l'arrêt rendu le 6 avril 2023 par la cour d'appel de Versailles (14<sup>e</sup> chambre), dans le litige l'opposant :

1<sup>o</sup>/ au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Cottages, 133 avenue Claude Ledoux, 78114 Magny-Les-Hameaux, représenté par son syndic en exercice, la société Hello syndic dont le siège est 10 rue de Tracy 75002 Paris,

2<sup>o</sup>/ à l'association syndicale libre Les Cottages de Cressely, 10 rue de Tracy, 75002 Paris, représentée par son syndic en exercice, la société Hello syndic, dont le siège est 10 rue de Tracy, 75002 Paris,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pons, conseiller référendaire, les observations de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de M. Lequeux, de la SCP Gouz-Fitoussi, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Cottages et de l'association syndicale libre Les Cottages de Cressely, après débats en l'audience publique du 21 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Pons, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

### **Faits et procédure**

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 avril 2023), M. Lequeux, propriétaire de lots au sein de la copropriété la résidence Les Cottages dont une partie des voies et équipements communs est administrée par l'association syndicale libre Les Cottages de Cressely (l'ASL), a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Cottages (le syndicat des copropriétaires) et l'ASL en régularisation d'une convention avec la société Isohm afin de permettre l'installation d'une borne de recharge électrique sur sa place de stationnement privative, et en indemnisation.

### **Examen du moyen**

#### *Enoncé du moyen*

2. M. Lequeux fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1<sup>o</sup>/ que le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique et permettant un comptage individualisé des consommations par un copropriétaire aux frais de ce dernier ; qu'en retenant, pour juger que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires et l'ASL au projet initial de M. Lequeux ne revêtait pas de caractère fautif et le débouter de l'ensemble de ses demandes, que le syndicat des copropriétaires et l'ASL ont porté à la connaissance de ce copropriétaire l'existence de difficultés techniques qui ne leur permettaient pas de faire droit au projet, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à caractériser un motif légitime et sérieux de s'opposer aux travaux destinés à l'équipement d'une place de stationnement d'une recharge électrique et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 113-6 du code de la construction et de l'habitation ;

2<sup>o</sup>/ que M. Lequeux, dans ses conclusions d'appel, soutenait d'une part qu'il n'existe aucune difficulté technique à autoriser le raccordement de sa borne

depuis le compteur électrique commun qui ne mettra aucunement en péril l'éclairage des placettes de l'ASL, que les prétendues difficultés exposées par le syndicat des copropriétaires et l'ASL dans leurs conclusions n'avaient jamais été confirmées par un rapport technique émanant d'un professionnel certifié et détaillait d'autre part de quelle manière le branchement était techniquement possible conformément à la solution présentée par la société Isohm ; qu'en se bornant à affirmer, pour juger que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires et l'ASL au projet initial de M. Lequeux ne revêtait pas de caractère fautif et le débouter de l'ensemble de ses demandes, que le syndicat des copropriétaires et l'ASL avaient porté à sa connaissance l'existence de difficultés techniques qui ne leur permettaient pas de faire droit à son projet, la cour d'appel, qui s'est ainsi abstenue de répondre au moyen opérant précité, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que la mise en place d'une borne de recharge électrique sur son emplacement de stationnement nécessite que le copropriétaire notifie au syndic de la copropriété son intention de réaliser les travaux précités à laquelle il joint un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique, sauf si l'établissement de ces deux derniers documents a été rendu impossible du fait du syndic ; qu'en se bornant à énoncer, pour juger que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires et l'ASL au projet initial de M. Lequeux ne revêtait pas de caractère fautif et le débouter de l'ensemble de ses demandes, que le premier juge a retenu que le projet initial qu'il avait proposé ne répondait pas aux exigences légales aux motifs adoptés qu'il ne justifiait pas avoir notifié un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique, sans rechercher, comme elle y était invitée, si M. Lequeux n'avait pas été empêché de fournir le plan technique et le schéma de raccordement par le fait du syndic de sorte que ces documents ne pouvaient être exigés à l'appui de la notification, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 113-8 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que les juges du fond ne peuvent statuer sur les demandes dont ils sont saisis sans examiner, fût-ce sommairement, l'ensemble des éléments de preuve produits par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en retenant, pour juger que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires et l'ASL au projet initial de M. Lequeux ne revêtait pas de caractère fautif et rejeter l'ensemble de ses demandes, que le premier juge a retenu que le projet proposé par ce dernier ne répondait pas aux exigences légales aux motifs adoptés qu'il ne justifiait pas avoir notifié un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique sans analyser, fût-ce sommairement, les messages adressés par M. Lequeux au syndic en août 2020 puis en janvier 2021 et celui que lui avait adressé la société Ecomotion, desquels il

résultait que ce dernier n'avait pu fournir de plan technique et de schéma de raccordement électrique ni accéder aux locaux techniques du fait du syndic de sorte que ces documents ne pouvaient être exigés à l'appui de la notification, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ qu'en retenant, pour juger que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires et l'ASL au projet initial de M. Lequeux ne revêtait pas de caractère fautif et rejeter l'ensemble de ses demandes, que le premier juge a retenu que le projet proposé par ce dernier ne répondait pas aux exigences légales aux motifs adoptés qu'il avait uniquement produit un devis du prestataire de services, la société Isiohm et ne justifiait pas avoir notifié un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique sans analyser, fût-ce sommairement, la notice descriptive fournie par M. Lequeux au syndic en février et en juillet 2020, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°/ qu'en tout état de cause, lorsque le syndic entend s'opposer aux travaux pour un motif sérieux et légitime, celui-ci saisit, à peine de forclusion, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation du bâtiment, statuant selon la procédure accélérée au fond, dans un délai de trois mois à compter de la notification qui lui a été faite ; qu'en se bornant à énoncer, pour rejeter l'ensemble des demandes de M. Lequeux, que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires et l'ASL au projet initial de ce dernier ne revêtait pas un caractère fautif en ce qu'ils avaient porté à sa connaissance l'existence de difficultés techniques et que le tribunal judiciaire avait retenu que le projet initial qu'il avait proposé ne répondait pas aux exigences légales aux motifs adoptés qu'il ne comportait pas les documents requis, sans rechercher, comme elle y était invitée, si, à supposer qu'ils aient eu un motif légitime et sérieux de s'opposer au projet, la faute du syndicat des copropriétaires et de l'ASL ne résidait dans le fait de n'avoir pas respecté la procédure et les délais légaux pour s'opposer au projet et d'avoir bloqué en fait la situation en refusant de régulariser la convention avec l'opérateur choisi par M. Lequeux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 113-8 du code de la construction et de l'habitation et 1240 du code civil. »

### Réponse de la Cour

3. La cour d'appel a, d'abord, constaté qu'en cours d'instance, après le refus du projet initial de M. Lequeux, une convention avait été signée le 3 juin 2022 entre la société Enedis et la société Hello syndic, syndic du syndicat des copropriétaires et de l'ASL, en vue d'une installation d'une borne de recharge électrique sur la place de stationnement privative de M. Lequeux, qui avait été mise en fonctionnement en septembre 2022.

4. Elle a, ensuite, relevé, par motifs propres et adoptés, que M. Lequeux ne justifiait pas avoir notifié au syndicat des copropriétaires un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique, le devis de la société Isohm en date du 20 avril 2021 n'attestant pas de la viabilité technique du projet initial, et que le syndicat des copropriétaires et l'ASL avaient, par plusieurs courriers, expliqué à M. Lequeux les difficultés techniques auxquelles se heurtait ce projet, faisant ainsi ressortir que le syndicat des copropriétaires et l'ASL n'avaient pas, par leur attitude, empêché M. Lequeux de leur soumettre les documents nécessaires à l'instruction de sa demande.

5. Ayant pu en déduire l'existence d'un motif sérieux et légitime d'opposition à travaux au sens de l'article R. 311-8 du code de la construction et de l'habitation, exclusif de toute faute, la cour d'appel a, sans être tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter ni de procéder à une recherche, tenant à l'origine du préjudice allégué, que ses constatations rendait inopérante, répondu aux conclusions qui lui étaient soumises et légalement justifié sa décision.

**PAR CES MOTIFS**, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Lequeux aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. Lequeux et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Cottages et à l'association syndicale libre Les Cottages de Cressely la somme globale 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 vingt-sept février deux mille vingt-cinq.