

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 juillet 2018

N° de pourvoi: 17-26.133

ECLI:FR:CCASS:2018:C300699

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Ohl et Vexliard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 10 juillet 2017), que la SCI l'Abeille Noire (la SCI), Mmes X... et Z... sont propriétaires de lots dans un groupe d'immeubles qui, soumis au statut de la copropriété, est composé de sept bâtiments (n° 1 à 7) et d'un garage en sous-sol, dénommé bâtiment garage, accessible par deux rampes véhicules et desservi par un passage piéton pour chacun des bâtiments n° 4, 5 et 6 ; que ces copropriétaires ont assigné le syndicat principal des copropriétaires les Collines de la Reynerie et le syndicat secondaire des copropriétaires les Collines de la Reynerie en annulation de la résolution de l'assemblée générale du 21 février 2013 décidant de la création d'un syndicat secondaire propre aux bâtiments n° 1, 2, 5, 6 et 7 ; que la société Fit Gestion, syndic des deux syndicats, est intervenue à l'instance ;

Attendu que la SCI et Mmes X... et Z... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes alors, selon le moyen, que la constitution d'un syndicat secondaire est subordonnée à la condition de l'existence de bâtiments séparés et distincts ; qu'en statuant comme elle l'a fait après avoir elle-même constaté que des sas relient le garage aux bâtiments 4, 5 et 6 et que le bâtiment 4 est accessible par les occupants des bâtiments 5 et 6 par ce garage collectif, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient nécessairement de ses constatations, a violé l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant énoncé à bon droit qu'aux termes de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, la constitution d'un syndicat secondaire implique la présence de plusieurs bâtiments compris comme des constructions matériellement distinctes et indépendantes les uns des autres pour permettre une gestion particulière sans qu'il en résulte de difficulté pour l'ensemble de la copropriété même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs et retenu que des sas reliant le garage aux bâtiments n° 4, 5 et 6, que le bâtiment n° 4 soit accessible par ce garage aux occupants des bâtiments n° 5 et 6 et que des locaux techniques du garage desservent la copropriété n'impliquaient pas que ces bâtiments perdissent leur caractère distinct, indépendant et permettant une gestion autonome, la cour d'appel a pu en déduire que l'immeuble comportait plusieurs bâtiments permettant la constitution d'un syndicat secondaire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen unique, pris en sa seconde branche, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI l'Abeille Noire et Mmes X... et Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI l'Abeille Noire, Mmes X... et Z... et les condamne à payer au syndicat principal des copropriétaires les Collines de la Reynerie, au syndicat secondaire des copropriétaires les Collines de la Reynerie et à la société Fit Gestion 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 douze juillet deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ohl et Vexliard, avocat aux Conseils, pour la société l'Abeille Noire et Mmes X... et Z....

En ce que l'arrêt infirmatif attaqué a débouté la SCI l'Abeille Noire, Catherine X... et Y... Z... de leurs demandes tendant à voir prononcer l'annulation des résolutions n° 4, 5, 6 et 7 de l'assemblée générale secondaire des copropriétaires des bâtiments 1, 2, 5, 6 et 7 de la résidence "les collines de la Reynerie" qui s'est tenue le 21 février 2013, de la résolution n° 14 de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence "les collines de la Reynerie" qui s'est tenue le 19 mars 2013 et des décisions prises par le syndicat secondaire depuis sa création ;

Aux motifs que l'article 27 alinéa 1er de la loi du 10/07/1965 prévoit que "lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire".

L'assemblée générale des copropriétaires concernés qui s'est tenue le 21/02/2013 a, dans sa 4ème résolution, décidé à la majorité des copropriétaires présents et représentés, la création du syndicat secondaire de copropriété pour l'ensemble des bâtiments 1, 2, 5, 6 et 7.

Il ressort des pièces produites aux débats que c'est suite à la demande de 42 % des copropriétaires des 5 bâtiments concernés que la convocation à l'assemblée du 21/02/2013 a été faite par la SARL FIT Gestion, agissant en sa qualité de syndic.

Il est constant que cette copropriété a été construite en deux tranches de travaux :

la 1re tranche concerne les bâtiments 4, 5, 6 et le garage couvert la 2ème tranche concerne les bâtiments 1, 2, 3 et 7.

Au vu des plans et photographies fournis les bâtiments 1, 2, 3 et 7 sont indépendants tandis que les bâtiments 4, 5 et 6, qui correspondent aux travaux de la 1ère tranche, sont également indépendants mais ont chacun un accès direct au garage collectif couvert.

Ce garage collectif est en sous-sol enterré, accessible par deux rampes véhicules et par un sas d'accès aux sous-sols de chacun des trois immeubles et il comprend des locaux techniques (sous station générale de chauffage, un poste de transformation EDF, les caniveaux, gaines et chemins de câbles).

Les bâtiments 4, 5 et 6 sont donc reliés entre eux par l'accès dont ils disposent pour se rendre au garage collectif situé sous la dalle étant précisé que ce garage est également accessible, de l'extérieur, par les rampes, aux autres copropriétaires des autres bâtiments qui y ont leur box ou leur garage fermé.

Aux termes de l'article 27 sus énoncé, il est nécessaire pour qu'il y ait création d'un syndicat secondaire qu'il y ait plusieurs bâtiments et il faut entendre par bâtiments des constructions indépendantes les unes des autres même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs.

Il s'agit d'édifices matériellement distincts séparés par un espace.

Il est nécessaire que les bâtiments soient suffisamment indépendants pour permettre une gestion particulière sans qu'il en résulte de difficultés par rapport à l'ensemble de la copropriété.

Le fait qu'il y ait des sas qui relient le garage aux bâtiments 4, 5 et 6 ne suffit pas pour considérer que le garage est imbriqué dans ces bâtiments de telle sorte qu'il ne pourrait constituer un bâtiment à lui seul.

De même le fait que le bâtiment 4 soit accessible par les occupants des bâtiments 5 et 6 par ce garage collectif ne le rend pas pour autant imbriqué dans les bâtiments avec lesquels il est relié (5, 6 et garage).

En effet, le fait que ces bâtiments soient reliés entre eux n'implique pas qu'ils perdent leur caractère distinct et indépendant et le fait que dans le garage se trouvent des locaux techniques n'implique pas que ce garage doive être considéré comme imbriqué avec les bâtiments 5 et 6 qui sont construits à proximité puisque ce garage est un bâtiment distinct, bien délimité et que ces locaux techniques desservent aussi le reste de la copropriété dont les bâtiments sont situés un peu plus à l'écart.

En outre, à la demande du syndic représentant le syndicat des copropriétaires, une expertise amiable a été diligentée par M. C..., ingénieur en génie civil, bâtiments et travaux publics.

Ce dernier indique que le bâtiment garage est linéairement et symétriquement désolidarisé des bâtiments 4, 5 et 6 soit par des joints de dilatation verticaux entre les voiles porteurs des bâtiments 4, 5 et 6 et les voiles porteurs du bâtiment garage, soit par des joints de dilatation désolidarisant les voiles porteurs des bâtiments 4, 5 et 6 et les voiles porteurs du garage mais disposés en alignement, soit par des joints de dilatation horizontaux au moyen d'appuis glissants disposés entre les ouvrages portés et porteurs appartenant à deux entités distinctes.

L'expert conclut que chaque entité est totalement désolidarisée de l'entité mitoyenne par un espace permettant une totale liberté de déplacements induits par la dilatation et autres efforts dynamiques horizontaux liés aux conditions climatiques.

Dès lors la pluralité de bâtiments existe en présence d'une construction qui se compose de parties techniquement indépendantes, distinctes, facilement identifiables et permettant une gestion indépendante.

Dans ces conditions il n'y a pas lieu d'annuler la résolution n° 4 de l'assemblée générale du syndicat secondaire Les Collines de la Reynerie 2 du 21/02/2013 décidant la création de ce syndicat secondaire.

De même ne seront pas annulées les résolutions n°5, 6 et 7 relatives à la désignation du syndic du syndicat secondaire, à la signature du contrat de syndic et à la désignation du conseil syndical du syndicat secondaire.

1° Alors que la constitution d'un syndicat secondaire est subordonnée à la condition de l'existence de bâtiments séparés et distincts ; qu'en statuant comme elle l'a fait après avoir elle-même constaté que des sas relient le garage aux bâtiments 4, 5 et 6 et que le bâtiment 4 est accessible par les occupants des bâtiments 5 et 6 par ce garage collectif, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient nécessairement de ses constatations, a violé l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2° Et alors que si le juge ne peut refuser d'examiner une pièce régulièrement versée aux débats et soumise à la discussion contradictoire des parties, il ne peut se fonder exclusivement sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties ; que la cour

d'appel qui, pour écarter le moyen tiré de l'unicité de gros oeuvre, incompatible avec la constitution d'un syndicat secondaire et rejeter en conséquence les demandes des exposantes, s'est fondée exclusivement sur un rapport d'expertise amiable établi à la demande du syndic, a violé l'article 16 du code de procédure civile et l'article 6, §1 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse , du 10 juillet 2017