

COUR DE CASSATION

Audience publique du **13 novembre 2013**

Cassation partielle sans
renvoi

M. TERRIER, président

Arrêt n° 1319 FS-P+B+I

Pourvoi n° F 12-24.916

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1^o/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble
99 La Canebière, dont le siège est 99 La Canebière, 13001 Marseille,
représenté par M. Christian Rossignol,

2^o/ M. Christian Rossignol, domicilié Le Petit Mévouillon,
chemin du Coutaou, 13790 Rousset, agissant en qualité de syndic bénévole
du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 99 La Canebière,

contre l'arrêt rendu le 16 septembre 2011 par la cour d'appel
d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige les opposant :

1^o/ à M. Jean-Luc Benichou,

2^o/ à Mme Ghislaine Foucher, épouse Benichou,
tous deux domiciliés 152 chemin de Versailles, 34980 Montferrier-sur-Lez,
défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 8 octobre 2013, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, Mmes Fossaert, Feydeau, Masson-Daum, MM. Echappé, Parneix, Mmes Andrich, Salvat, Dagneaux, conseillers, Mmes Proust, Pic, M. Crevel, Mme Meano, conseillers référendaires, M. Petit, avocat général, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 99 La Canebière à Marseille et de M. Rossignol, ès qualités, de Me Occhipinti, avocat de M. et Mme Foucher, l'avis de M. Petit, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 6 § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Attendu que chacun a le droit d'accéder à un juge chargé de statuer sur ses prétentions ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 septembre 2011), que M. et Mme Benichou, propriétaires dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, des lots n° 23 et 24 constitués de chambres de service et du lot n° 25 défini par le règlement de copropriété comme étant « la propriété privative et particulière d'un couloir pour passage commun aux lots 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et les 9 millièmes indivis des parties communes générales », ont édifié dans ce couloir un mur interdisant l'accès aux lots n° 23 et 24 et à l'extrémité du corridor ; que l'assemblée générale du 17 avril 2007 a adopté une décision donnant mandat au syndic d'obtenir, par tous moyens légaux, y compris judiciaires, le rétablissement du libre accès aux parties communes de l'immeuble et notamment à la gaine

technique et aux WC communs ; que M. et Mme Benichou ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de cette décision ;

Attendu que pour accueillir cette demande, la cour d'appel retient que la desserte des chambres de service appartenant aux autres copropriétaires n'est pas entravée par le mur litigieux, qu'il n'est pas démontré que celui-ci a supprimé l'accès à une quelconque autre partie commune, que le syndicat des copropriétaires n'a pris aucune initiative pour donner une cohérence à cette situation, et qu'il est indéniable que la résolution votée dans ces circonstances nuit aux intérêts de M. et Mme Benichou sans pour autant être justifiée par l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, saisie d'une demande d'annulation d'une décision mandatant le syndic en vue de saisir un juge pour faire établir les droits du syndicat des copropriétaires sur les parties communes de l'immeuble, la cour d'appel, qui ne pouvait se prononcer sur l'étendue des droits du syndicat, a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a annulé la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 17 avril 2007, l'arrêt rendu le 16 septembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande d'annulation de la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 17 avril 2007 ;

Condamne M. et Mme Benichou aux dépens d'appel et du pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme Benichou à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 99 La Canebière à Marseille la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de M. et Mme Benichou ;

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 treize novembre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 99 La Canebière à Marseille et M. Rossignol, ès qualités

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR prononcé l'annulation de la résolution numéro 5 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis 99 La Canebière à MARSEILLE en date du 17 avril 2007.

AUX MOTIFS QUE sur la nullité de la résolution n°5 de l'assemblée générale du 17 avril 2007 ; que Monsieur et Madame BENICHOU font à cet égard valoir que le cinquième étage de l'immeuble est constitué d'un ensemble de "huit chambre de bonne décrites en tant que telles au règlement de copropriété" ; que ces chambres sont toutes desservies par un escalier partie commune menant du quatrième au cinquième étage et un couloir partie privative portant le lot numéro 25" qui leur a été vendu le 27 janvier 2007 ; que la gaine technique de l'immeuble représente un recoin d'environ 0.3 m² et sert au passage de diverses canalisations d'eau, d'eau usée et de fils électriques ; qu'elle n'est jamais accessible depuis les parties communes de l'immeuble car il est nécessaire de pénétrer dans une partie privative avant d'y accéder ; qu'aucun mur n'a été construit par eux en empêchant l'accès ; que le WC, dont le rétablissement est demandé, ne figure pas dans le règlement de copropriété et que le lot 25 est énoncé au règlement de copropriété comme la propriété privative et particulière d'un couloir pour passage commun aux lots 17 à 24 outre les 9 millièmes indivis des parties communes générales ; que Monsieur BENICHOU invoque l'article 1134 du Code civil à l'appui de sa demande d'annulation et expose que la résolution numéro 5 a "transformé le fondement juridique des lieux pourtant établis par le règlement de copropriété" ; que les motifs de cette résolution réside dans le fait que dans le courant du mois d'octobre 2006, un mur a été construit à hauteur du lot numéro 23, bloquant l'accès à l'extrémité du couloir dans lequel selon l'intimé se trouverait le WC, étant précisé que seuls les lots 23 et 24 de Monsieur et Madame BENICHOU se situent au-delà de ce mur et que le WC aurait été initialement situé dans le lot 24 ; que le règlement de copropriété établi pour cet immeuble le 29 août 1984 comporte un état descriptif de division qui définit : - les lots 23 et 24 comme "la propriété privative particulière d'une chambre de bonne" et les 8/1000 indivis des parties communes générales pour le lot 23 ainsi que les 4/1000 indivis des parties communes générales pour le lot numéro 24, - le lot 25 comme "la propriété privative et particulière d'un couloir pour passage commun aux lots 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et les 9 millièmes indivis des parties communes générales" ; que le règlement de copropriété, qui n'a jamais été ultérieurement modifié, a donc constitué le couloir desservant les chambres de bonne au cinquième étage en lot privatif assorti de millièmes de parties communes générales ; que par ailleurs, le règlement de copropriété ne

mentionne pas la présence au titre des parties communes d'un WC ni d'un point d'eau commun sur le palier du cinquième étage et la circonstance que cet élément puisse être exigé par les règlements sanitaires est inopérante dans le cadre des présents débats ; qu'il résulte également d'un courrier que le syndic a adressé à Monsieur BENICHOU le 18 juillet 2006 ; qu'il est exact que le WC et le point d'eau du cinquième étage ne figurent pas sur le plan annexé au règlement de copropriété, ce qui constitue assurément une erreur ou une omission" celui-ci précisant en outre que le WC commun situé à l'extrémité nord du lot numéro 25 existait lorsqu'il a visité l'immeuble en 1984, mais qu'il n'est pas en mesure de préciser quand ni par qui il a été détruit ; qu'enfin, il est exact que la partie dénommée "cour" dans laquelle se situe la gaine technique, n'est pas accessible par les parties communes, ni au cinquième étage, ni d'ailleurs aux autres étages ; qu'en l'état de cette situation, et dès lors : - d'une part, que la desserte des chambres de bonne appartenant aux autres copropriétaires n'est pas entravée par le mur litigieux, qu'il n'est pas non plus démontré que celui-ci a supprimé l'accès à une quelconque autre partie commune ou une partie privative d'un autre copropriétaire, - et d'autre part, que le syndicat des copropriétaires n'a pris aucune initiative pour donner une cohérence à cette situation afin que les données de fait et les documents contractuels applicables à l'immeuble, contradictoire avec celles-ci, s'accordent, il est indéniable que la résolution votée dans ces circonstances nuit aux intérêts de Monsieur et Madame BENICHOU sans pour autant être justifiée par l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires ; que les demandes de Monsieur et Madame BENICHOU tendant à voir "constater" que les lots 23, 24, 25 sont des parties privatives et qu'il n'existe pas de WC commun au cinquième étage ne sont pas des demandes nouvelles devant la Cour mais seulement des moyens développés au soutien de la demande d'annulation de la résolution 5 qui avait été présentée au tribunal ; qu'en revanche, la demande reconventionnelle formée par Monsieur et Madame BENICHOU en paiement de loyer pour l'impossibilité de jouir des lots 23 et 24, qui n'a pas été formulée devant le Premier juge et qui ne peut s'analyser comme le complément, la conséquence ou l'accessoire de la demande initiale, sera déclarée irrecevable comme nouvelle devant la Cour ; qu'en raison de la succombance respective des parties, les entiers dépens de la procédure de première instance et d'appel seront supportés par moitié par chacune d'entre elles.

1°) ALORS QUE nul ne peut se voir interdire d'accéder à un juge ; qu'un copropriétaire ne peut agir en nullité d'une délibération régulière en la forme de l'assemblée générale des copropriétaires ayant décidé d'une action en justice pour faire rétablir les droits de ces derniers, seraient-ils infondés, sur des parties communes ou des parties privatives à usage commun ; qu'en considérant que monsieur BENICHOU pouvait obtenir l'annulation d'une résolution de l'Assemblée générale des copropriétaires lui contestant ses droits pour la seule raison qu'elle nuisait à ses intérêts et n'aurait pas été

justifiée par l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel qui a pourtant constaté la parfaite régularité de la délibération, a violé l'article 4 du Code civil ainsi que l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

2°) ALORS QU'il résulte des constatations mêmes de l'arrêt attaqué (p.5, dernier al.) que le règlement de copropriété de l'immeuble définit le lot 25, propriété des époux BENICHOU, comme « la propriété privative et particulière d'un couloir pour passage commun aux lots 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et les 9 millièmes indivis des parties communes générales » ; qu'en se bornant à affirmer que le règlement de copropriété a donc constitué le couloir desservant les chambres de bonne au cinquième étage en un « lot privatif assorti de millièmes de parties communes générales », sans tenir compte de ce que ce couloir a pour destination de servir de « passage commun » auxdites chambres de bonnes et constitue ainsi une partie privative à usage commun, la Cour d'appel a dénaturé par omission le règlement de copropriété et violé l'article 1134 du Code civil.

3°) ALORS QUE le propriétaire d'une partie privative à usage commun ne peut, sans en changer la destination, rien entreprendre qui aurait pour objet d'en interdire ou d'en réduire l'usage ; qu'en l'espèce, le couloir pour « passage commun » aux chambres de bonne du cinquième étage de l'immeuble et portant le n° 25 du règlement de copropriété constituant une partie privative à usage commun, les époux BENICHOU ne pouvaient édifier sur ce couloir un mur ayant pour effet de bloquer l'accès à l'extrémité de ce couloir et de le transformer à usage exclusivement privatif, quand bien même la desserte des chambres de bonne autres que celles de ces derniers ne serait pas entravée ; qu'en annulant cependant la résolution n° 5 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 avril 2007 ayant pour objet d'obtenir le rétablissement, par tous moyens légaux, y compris judiciaire, du libre accès à ce couloir de passage commun, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil.

4°) ALORS QU'en application de l'article 3 de loi du 10 juillet 1965, constituent des parties communes, affectés à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires, les gaines ainsi que les éléments d'équipement communs et les locaux techniques auxquels chaque copropriétaire est en droit d'accéder ; que la Cour d'appel a expressément constaté (arrêt p.6, al.2) que la partie du cinquième étage de l'immeuble dénommée « cour », située à l'extrémité du couloir desservant les chambres de bonne, inclut la gaine technique de l'immeuble et qu'elle n'est pas accessible par les parties communes, ni au 5ème étage ni aux autres étages ; que la partie technique dénommée « cour », qui sert au passage de diverses canalisations d'eau, d'eaux usées et de fils électriques (arrêt p.5, al.6), constitue donc une partie commune à laquelle le mur construit par les époux BENICHOU a supprimé l'accès et empêche la réparation de tous désordres ; qu'en décidant

néanmoins qu'il n'était pas démontré que ce mur avait supprimé l'accès à une quelconque autre partie commune et en en déduisant que la cinquième résolution votée lors de l'assemblée générale du 17 avril 2007 n'était pas justifiée par l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que l'article 1134 du Code civil.

5°) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel (p.14, dernier al.), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avait fait valoir que l'existence d'un wc et d'un point d'eau communs à toutes les chambres de bonne du cinquième étage de l'immeuble situé dans l'emprise du lot n°24, auquel le mur construit par les époux BENICHOU à l'extrémité du couloir servant de passage commun aux chambres de bonne empêche d'accéder, était attestée par l'ensemble des propriétaires et locataires de 6 des 7 chambres de bonne depuis plus de 30 ans et que le constat d'huissier produit présentait les restes de ces anciens éléments sanitaires qui avaient été supprimés ; qu'en se contentant de relever que le règlement de copropriété ne mentionne pas la présence au titre des parties communes d'un wc ni d'un point d'eau communs et en déboutant, en conséquence, le syndicat des copropriétaires de sa demande tendant au rétablissement de l'accès au wc commun à ces chambres de bonne sans répondre aux conclusions du syndicat des copropriétaires sur ce point, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

6°) ALORS QU'en outre, dans ses conclusions d'appel (p.12, al.3), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avait également fait valoir que les époux BENICHOU avaient supprimé l'installation électrique d'éclairage du couloir d'accès aux chambres de bonne de sorte que, outre la construction d'un mur sur le lot 25 à hauteur du lot 23 et la destruction des wc et du point d'eau communs à ces chambres de bonne, celles-ci étaient impropres à leur destination ; qu'en ne s'expliquant pas non plus sur cette destruction de l'installation électrique d'éclairage du couloir d'accès aux chambres de bonne dont le syndicat des copropriétaires était fondé à demander le rétablissement, la Cour d'appel a derechef violé l'article 455 du Code de procédure civile.