

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-21.631

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 mai 2010), que M. et Mme X..., propriétaires de deux lots dans un immeuble en copropriété, ont souhaité transformer l'un d'eux, jusqu'alors à usage d'entrepôt, en appartement ; que l'assemblée générale des copropriétaires du 2 octobre 2006, ayant refusé de les y autoriser, M. et Mme X... ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de cette délibération et autorisation d'exécuter les travaux ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, appréciant souverainement les éléments de preuve produits, que le changement d'affectation du lot 20 était conforme à la destination de l'immeuble, à usage mixte de commerce et d'habitation, n'emportait pas de conséquence sur son harmonie ou sa tranquillité et qu'aucun élément ne permettait de dire que les travaux portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la solidité de l'immeuble, la cour d'appel, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu décider que le refus d'autoriser ces travaux était abusif ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les

décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci ;

Attendu que pour rejeter la demande du syndicat des copropriétaires en remise du lot n° 20 dans son état antérieur, l'arrêt retient que, si la délibération refusant illicitement l'autorisation de changement de destination constitue un abus de majorité, les modalités du changement d'affectation, en ce qu'elles supposent des travaux de nature à affecter les parties communes et induisent une modification des tantièmes relatifs au lot considéré, doivent être soumises à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, que c'est à tort que le premier juge a autorisé M. et Mme X... à réaliser ledit changement et que de même, aucune décision de remise en état ne saurait être prise par la cour d'appel avant examen du "projet" par l'assemblée générale souveraine à cet égard ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'elle constatait que les travaux avaient été réalisés avant la demande d'autorisation et que l'annulation d'une décision de refus d'autorisation de travaux ne vaut pas autorisation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande du syndicat des copropriétaires 19 Scaliero de remise du lot 20 en son état initial, l'arrêt rendu le 21 mai 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer au syndicat des copropriétaires 19 Scaliero à Nice la somme de 2 500 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 dix-neuf septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires 19 Scaliero à Nice.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement de première instance en ce qu'il a annulé, pour abus de majorité, la résolution votée sous le point 4 de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 2 octobre 2006 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « 1/ Attendu que c'est par de justes motifs que la Cour reprend expressément que le premier juge, relevant l'abus de majorité commis par le syndicat des copropriétaires à l'occasion du vote de la délibération litigieuse, en a déduit qu'elle devait être annulée ; »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Attendu qu'à la lecture de l'ensemble des pièces du dossier et notamment du règlement de copropriété et cahier des charges, il apparaît que l'article 10 indique que l'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation et de bureaux commerciaux et que les boutiques situées au rez-de-chaussée, notamment le lot 20 peuvent être utilisées à usage commercial.. Qu'en outre l'article 11 ajoute que chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Attendu qu'ainsi, l'assemblée générale devait être consultée pour contrôler la conformité de la nouvelle affectation à la destination générale de l'immeuble. Que les articles précités permettent d'affirmer que l'habitation est une affectation conforme à la destination de l'immeuble, d'autant qu'il est expressément indiqué que l'usage commercial du lot n'est qu'une faculté. Que de plus le règlement de copropriété précise dans la rubrique « travaux particuliers » que le propriétaire de ce lot pourra clore et couvrir à ses frais la partie commune de la cour qui lui est réservée en jouissance exclusive, disposition peu compatible avec un usage commercial. Attendu de plus qu'il n'est nullement établi que les travaux concernant ce changement d'affectation portent atteinte aux droits des copropriétaires. Qu'en effet la seule atteinte, dont il n'est pas prouvé qu'elle ait un lien avec le changement d'affectation concerne la façade percée pour permettre la sortie de la VMC. Que par décision en référé, Monsieur Arandjel X... et Madame Jocelyne Y... épouse X... ont été condamnés à une remise en état. Que pour le surplus, il convient d'observer que le remplacement de la canalisation en plomb par une canalisation en cuivre a été autorisé et qu'aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que les travaux concernant le changement d'affectation dans la partie privative portent atteinte aux autres copropriétaires ou à la solidité de l'immeuble ; attendu d'autre part que l'éventualité selon laquelle le changement d'affectation du lot aurait une conséquence sur la répartition des charges ne peut légitimer l'interdiction faite à Monsieur Arandjel X... et Madame Jocelyne Y... épouse X... de transformer leur local en lieu d'habitation. Que cette considération, non vérifiée, ne peut être assimilée à une nuisance pour les autres copropriétaires, la répartition des charges et leur règlement étant inhérents aux règles de copropriété. Attendu enfin, qu'il ne peut être argué du fait que ce changement d'affectation aurait une conséquence sur l'harmonie et la tranquillité de l'immeuble, l'usage d'habitation étant par définition plus paisible qu'une exploitation commerciale destinée à recevoir du et des véhicules extérieurs. Attendu qu'ainsi, il ressort de tous ces éléments de droit et de fait que le rejet de cette résolution n'a pas été dicté par l'intérêt commun des copropriétaires et qu'il s'agit d'un abus de majorité. » ;

ALORS QUE, les travaux effectués dans les parties privatives d'un lot mais qui comportent des incidences matérielles sur les parties communes de l'immeuble ou sur son aspect extérieur sont soumis à autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions prévues par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'une décision de refus de l'assemblée générale d'autoriser des travaux ne peut être annulée par le juge, pour abus de majorité, sauf s'il est établi que les travaux envisagés ne portent aucune atteinte aux parties communes et sont conformes à la destination de l'immeuble et aux intérêts des copropriétaires ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel, pour annuler pour abus la résolution litigieuse, se contente de relever qu'aucun élément ne permet d'affirmer que les travaux concernant le changement d'affectation dans la partie privative portent atteinte aux droits des copropriétaires ; qu'en statuant ainsi, sans se prononcer sur les conclusions du syndicat qui faisaient valoir que les travaux en cause avaient entraîné la mise en place de canalisations dans les tranchées creusées au sol, et conduit à des modifications importantes de la façade extérieure remplacée par une baie vitrée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande du Syndicat des copropriétaires 19 Scaliero à NICE tendant à la condamnation solidaire et sous astreinte de Monsieur et Madame X... à procéder à la remise en leur état antérieur du lot n° 20 ainsi qu'e des parties communes ;

AUX MOTIFS QUE : « 2/ Attendu cependant qu'il n'est pas contesté que les travaux qui ont fait l'objet de la demande d'autorisation avaient été effectué dès avant cette demande et que par ailleurs, si la délibération de rejet litigieuse constitue bien un abus de majorité en ce qu'elle refusait illicitement l'autorisation de changer la destination du lot n° 20, il n'en demeure pas moins que les modalités du changement d'affectation, en ce qu'elles supposent des travaux de nature à affecter les parties communes et induisent une modification des tantièmes relatifs au lot considéré, doivent être soumises à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires ; Attendu, ainsi, que c'est à tort que le premier juge a constaté que le projet de Monsieur Arandjel X... et Madame Jocelyne Y..., son épouse, de changement d'affectation du lot n° 20 à usage d'habitation les autorisait à réaliser le dit changement dans le respect des dispositions de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ; 3/ Attendu, dans le même ordre d'idée, qu'aucune décision de remise en état ne saurait être prise par la Cour avant examen du "projet " par l'assemblée générale souveraine à cet égard sous réserve des recours en annulation qui seuls ressortissent des pouvoirs des juridictions ; Attendu, en conséquence, qu'il y a lieu en cet état de rejeter la demande de remise en son état antérieur du lot litigieux formulé par le syndicat des copropriétaires ; » ;

ALORS QUE, les travaux effectués dans les parties privatives d'un lot mais qui comportent des incidences matérielles sur les parties communes de l'immeuble ou sur son aspect extérieur, sont soumis à autorisation expresse et préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires ; que la réalisation par un copropriétaire de travaux sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale, lorsque celle-ci est requise, constitue une voie de fait, et autorise le Syndicat des copropriétaires à demander au juge la remise en état des lieux

; que la Cour d'appel qui constate que des copropriétaires ont accompli des travaux qui nécessitaient l'autorisation de l'assemblée générale, avant même qu'ils ne l'aient obtenue, et qui, au lieu d'ordonner la démolition et la remise en état, invite en l'état les copropriétaires à saisir l'Assemblée générale d'une demande de ratification de ces travaux, viole l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 21 mai 2010