

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 1 octobre 2014

N° de pourvoi: 13-21.745

ECLI:FR:CCASS:2014:C301124

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Gatineau et Fattaccini, 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 :

Vu l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable à la cause ;

Attendu, selon ce texte, que la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, peut être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 15 mai 2013) que Mme X..., propriétaire d'un lot à usage d'habitation situé au quatrième étage d'un immeuble en copropriété qu'elle a donné en location pour l'exercice d'une activité médicale, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Ilot V 47 (le syndicat) en annulation de la décision d'assemblée générale du 17 janvier 2011 qui a modifié la répartition des charges d'ascenseur afférentes à son lot à la suite du changement d'usage de celui-ci ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt relève que le règlement de copropriété prévoit que les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une activité libérale et retient qu'il n'y a pas eu changement d'usage au sens de l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le copropriétaire n'a fait qu'user de son lot conformément aux stipulations du règlement de copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965 est applicable alors même que le nouvel usage du lot est prévu par le règlement de copropriété, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mai 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ; 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 Rouen, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Ilot V47 la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

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 premier octobre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Ilot V47.

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a annulé la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 janvier 2011 ;

AUX MOTIFS QUE « la résolution n° 15 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 janvier 2011 attaquée est ainsi libellée : « charges ascenseur 8 Caligny ç clé 601 ç en raison de la modification du lot n° 106 au 4ème étage (propriétaire Mme X...) initialement occupé comme appartement et transformé en local professionnel (cabinet médical), décision à prendre quant au changement et la répartition des charges ascenseur ç majorité article 25 : ont voté pour 892/1000, ont voté contre 108/10000, se sont abstenus : néant » ; suivant l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : « ne sont adoptées qu'à la majorité

des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ; qu'il n'y a pas changement, au sens de ce texte, lorsqu'un copropriétaire ne fait qu'user de son lot conformément aux dispositions du règlement de copropriété ; qu'au cas d'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble prévoit en son chapitre II, article 10 a) occupation : « les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une activité libérale », d'où il suit qu'il n'y a pas eu changement d'usage du lot considéré mais seulement changement d'utilisation dudit lot, initialement utilisé pour l'habitation puis mis à disposition d'un cabinet médical comme le règlement de copropriété le permettait ; qu'en conséquence la résolution attaquée sera annulée comme contraire à l'article 25 f) de la loi susvisée, le jugement entrepris étant infirmé »

ALORS QUE chaque copropriétaire doit supporter les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun au prorata de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de leur lot ; qu'une modification de la répartition des charges peut être décidée, à la majorité des voix des copropriétaires, lorsque, du fait du changement de l'usage d'un lot, une disproportion apparaît entre l'utilisation des services collectifs ou éléments d'équipements par ce lot et la quote-part qu'il supporte ; qu'il importe peu, à cet égard, que l'usage du lot, tel que modifié, soit autorisé par le règlement de copropriété ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles 10 et 25 de la loi n° 65-557 du 25 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen , du 15 mai 2013