

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 2 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-17084

ECLI:FR:CCASS:2013:C301071

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, SCP Baraduc et Duhamel, SCP Boutet, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 janvier 2012), que le syndicat des copropriétaires de la résidence Clos de la Vigne (le syndicat), composé de 169 pavillons individuels, a décidé, lors d'une assemblée générale du 26 juin 2003, de travaux de réfection du système d'assainissement de la copropriété puis, lors d'une assemblée générale du 1er décembre 2007, d'abandonner le choix du réseau unitaire existant pour le remplacer par un réseau séparatif et le raccordement de celui-ci au réseau du syndicat intercommunal ; que M. X... et 22 autres copropriétaires (les consorts X...) ont assigné le syndicat et la société Lamy, syndic, en annulation des décisions 4, 5, 6, 8 et 9 de l'assemblée générale du 12 décembre 2007 et en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que la seule obligation qui résulte des dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement tient, quelque soit le système d'assainissement choisi, dans le respect de l'impact autorisé des rejets sur le milieu naturel ; qu'en affirmant en l'espèce que le système sanitaire séparatif serait « imposé par l'arrêté du 22 juin 2007 », pour en déduire que s'agissant de travaux de mise en conformité à la réglementation en vigueur, la résolution n° 4 de l'assemblée générale avait pu être adoptée à la majorité de l'article 25 e

de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé par fausse interprétation les dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007, ensemble et par fausse application celles de l'article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires peuvent être qualifiés de travaux de transformation, amélioration, ou addition et être soumis à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'ils apparaissent plus importants que ceux réglementairement exigés sans que la nécessité ou l'opportunité l'impose, ou plus onéreux que ceux auxquels il aurait pu être techniquement recouru ; qu'en l'espèce, c'est parce qu'ils ont à tort affirmé que les dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007 imposaient l'adoption d'un système séparatif pour la réhabilitation du système d'assainissement du Clos de la Vigne, que les juges du fond ont estimé que la décision pouvait être prise à la majorité de l'article 25 e de la loi ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le leur était demandé, si les travaux litigieux-consistant en la substitution d'un système séparatif au système unitaire existant-ne constituaient pas des travaux de transformation et d'amélioration soumis à la double majorité de l'article 26 c de la loi du 10 juillet 1965, au regard notamment de leur teneur et des risques liés-création de nouvelles canalisations, instabilité argileuse du terrain du Clos de la Vigne-, de leurs conséquences sur les droits des copropriétaires et de leur coût exorbitant, et sans analyser les notes et rapports techniques dont il ressortait que la réhabilitation et l'amélioration du système unitaire existant étaient techniquement possibles pour un même résultat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 26 c de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ subsidiairement, qu'aux termes de l'article 5 de l'arrêté du 22 juin 2007 « les réseaux de collecte des eaux pluviales ne doivent pas être raccordés au système des eaux usées domestiques, sauf justification expresse de la commune et à la condition que le dimensionnement du système de collecte de la station d'épuration de l'agglomération le permette » ; qu'en se bornant à relever que dans le système unitaire existant eaux pluviales et eaux usées sont raccordées, sans rechercher si les difficultés techniques de réalisation des tranchées utiles à la séparation des eaux usées et des eaux pluviales, dénoncées par le SIBRAV lui-même dès 1992, et les risques en résultant, n'étaient pas de nature à justifier précisément que soit admis le raccordement eux pluviales eaux usées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 5 et 15 de l'arrêté du 22 juin 2007 ;

4°/ que constituent des parties privatives les terrains inclus dans la composition des lots de copropriété et affectés à l'usage exclusif de leur propriétaire ; qu'en l'espèce le règlement de copropriété stipule en son article 6 que « les choses et parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé » et en son article 5 que « les parties privatives sont celles affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire (...), elles comprennent également les constructions de chaque maison individuelle et la jouissance exclusive et privative de chaque parcelle de terrain attenante et délimitée au plan ci-annexé » ; que dans chaque lot, le règlement de copropriété inclut « le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain-la propriété privative des constructions,- des millièmes de copropriété » ; qu'en qualifiant néanmoins ces terrains de parties communes, pour refuser d'annuler les résolutions n° 4 et 6, les juges du fond ont dénaturé les stipulations susvisées du règlement de copropriété et violé l'article 1134 du code civil ;

5°/ que les consorts X... soulignaient encore dans leurs conclusions d'appel que l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait revenir sur sa précédente décision de réhabilitation du système d'assainissement unitaire existant qu'à une même majorité, savoir celle de 8. 213/ 10. 000 èmes obtenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2003 ; qu'en s'abstenant de répondre à ces objections pertinentes, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°/ que les consorts X... soulignaient encore dans leurs conclusions d'appel que la décision de substituer un système séparatif au système unitaire existant supposait la démolition de la station d'épuration du Clos de la Vigne, décision qui ne pouvait être prise qu'à la majorité des articles 26 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen précis, la cour d'appel a violé derechef l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que l'ordonnance du 21 mai 1991 et la loi du 30 décembre 2006 interdisaient en principe le raccordement du réseau d'eau pluviale au système de collecte des eaux usées, que l'article 5 de l'arrêté du 22 juin 2007 disposait que « les réseaux de collecte des eaux pluviales ne doivent pas être raccordés au système des eaux usées domestiques, sauf justification expresse de la commune et à la condition que les dimensions du système de collecte de la station d'épuration de l'agglomération le permette » et que l'article 15 du même texte précisait que « les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le système de collecte des eaux usées domestiques, s'il existe, ni rejoindre le dispositif du traitement », que le syndicat intercommunal gérant le collecteur qui conduit les eaux usées à la station d'épuration dont dépendaient les communes d'implantation de la copropriété n'acceptait pas le raccordement à son collecteur de réseau recueillant des eaux pluviales et que les municipalités avaient, par deux délibérations de 2006, fait le choix de réseaux séparatifs, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a retenu, à bon droit, qu'après avoir admis la nécessité de procéder à la rénovation du système de collecte des eaux usées, le syndicat était dans l'obligation de mettre le réseau en conformité avec les normes environnementales qui imposaient un réseau séparatif et en a exactement déduit que les décisions relatives aux travaux sur les parties communes étaient soumises à la majorité de l'article 25 e) de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que les lots des copropriétaires étaient composés du droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain sur lesquels est implantée chaque maison et la propriété privative des constructions ainsi que de millièmes de parties communes, la cour d'appel a retenu, à bon droit et sans dénaturation, que seul un droit réel de jouissance était conféré aux copropriétaires et que le sol était une partie commune ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la cinquième branche du moyen unique qui ne

serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X..., Y..., Z..., A..., Mme B..., M. C... et la SCI du Clos de la Vigne aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X..., Y..., Z..., A..., Mme B..., M. C... et la SCI du Clos de la Vigne et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos de la Vigne à Ozoir-la-Ferrière 77330 et Derolles Attilly 77150 la somme globale de 2 000 euros et à la société Nexity Lamy, la somme globale de 2 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux octobre deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour les consorts X..., Y..., Z..., A..., Mme B..., M. C... et la SCI du Clos de la Vigne.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR, par confirmation du jugement entrepris, débouté les consorts X... et autres, copropriétaires, de leurs demande tendant à la nullité des résolutions n° 4, 5, 6, 8 et 9 du procès verbal d'assemblée générale du 12 décembre 2007, et à l'allocation de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS propres QUE « les motifs invoqués par les appelants au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; que, s'agissant du choix entre un système d'assainissement unitaire rénové et un système séparatif, il ressort des pièces produites que le premier serait beaucoup plus polluant ; plusieurs syndicats des copropriétaires environnants ont déjà le système séparatif ; celui-ci est plus coûteux ; ce qui sans nul doute est la motivation principale des appelants ; mais il est imposé par l'arrêté du 22 juin 2007 aux termes de l'article 5, « les réseaux de collecte des eaux pluviales ne doivent pas être raccordés au système des eaux usées

domestiques, sauf justification expresse de la commune et à la condition que le dimensionnement du de collecte de la station d'épuration de l'agglomération le permette » ; l'article 15 du même arrêté précise que « les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le système de collecte des eaux usées domestiques, s'il existe, ni rejoindre le dispositif de traitement » ; il sera également ajouté que les appelants ne peuvent soutenir que dans la mesure où le règlement de copropriété déclare que « les choses et parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé », et qu'ayant la jouissance exclusive de leur terrain, celui-ci est une partie privative, les articles 3 des deux conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée jointes à la convocation précisant que « la création d'une canalisation de collecte des eaux usées du Clos et son raccordement à chacune des habitations au titre de la copropriété indivise du sol sous lequel sont nuls, et qu'en tout état de cause il y a prescription acquisitive trentenaire des terrains et que depuis plus de trente ans les terrains, piscines, vérandas ont été autorisés par les différentes assemblées en considération que les terrains étaient la propriété de chaque lot » ; pour prescrire il faut une possession continue, non interrompue, publique, non équivoque et en qualité de propriétaire ; en l'espèce, les copropriétaires qui ont réalisé des aménagements sur leurs terrains les ont effectués comme titulaire d'un droit de jouissance et après y avoir été autorisés par l'assemblée générale du syndicat ; aucun droit exclusif de propriété n'interdit le passage et le raccordement de canalisation sur leur terrain ; le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté les demandeurs de leurs demandes d'annulation ; au vu des observations précédentes et notamment de l'absence de propriété du sol de chaque lot par les appelants, les fautes reprochées au syndic sont inopérantes ; le jugement sera également confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes contre le syndic » (arrêt p. 6 § 8 des motifs de fond) ;

ET AUX MOTIFS adoptés QU'« il convient donc de se prononcer sur le caractère ou non obligatoire des travaux votés (I), puis les conditions dans lesquelles devaient être votées la résolution (II), ainsi que la résolution 6 (III) ; qu'enfin, avant d'examiner les demandes relatives aux résolutions 5, 8 et 9 (IV), le tribunal devra se prononcer sur la nature privative ou commune des terrains et canalisations (V) ; I-Attendu que le principe de la rénovation du système de traitement des eaux de la copropriété n'est pas remis en cause par les demandeurs qui critiquent le choix d'un réseau séparatif, affirmant que la réhabilitation du réseau unitaire constitue un choix possible voire souhaitable ; que les demandeurs admettent dans leurs conclusions (page 17 § 2) que la loi leur fait obligation de mettre le réseau en conformité aux normes anti-pollution, que cette obligation relève d'ailleurs des textes européens et nationaux cités ci-dessous ; que par conséquent une fois admise la nécessité de procéder à des travaux de réhabilitation du système de collecte des eaux usées, les modalités de réalisation et d'exécution de ceux-ci doivent être votées à la majorité de tous les copropriétaires, en vertu de l'article 25 e de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en effet, ce texte prévoit le vote à la majorité de tous les copropriétaires des décisions concernant « les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires », c'est à dire les travaux prescrits par la puissance publique ou la réglementation en vigueur ; que par conséquent, une fois admise l'obligation de procéder à la mise en conformité du réseau, il n'appartient pas au Tribunal de se prononcer sur l'opportunité du choix fait de la copropriété de privilégier l'une ou l'autre des solutions ; qu'au surplus, au regard des décisions des collectivités publiques en charge de l'assainissement des eaux, le choix allégué n'existait pas puisque la réhabilitation du réseau de la copropriété impose son raccordement au collecteur du SIBRAV, syndicat intercommunal gérant ce collecteur qui conduit les eaux usées à la station d'épuration de Valenton (dont dépendent les communes d'Ozoir et de Ferrolles),

puisque :- les textes européens et nationaux (ordonnance du 21 mai 1991 et loi du 30 décembre 2006) prohibent la pollution des eaux par les réseaux d'assainissements et l'arrêté du 22 juin 2007 interdit en principe le raccordement du réseau d'eau pluviale au système de collecte des eaux usées ; - les communes dont dépend la copropriété dépendent du SIBRAV qui n'accepte pas le raccordement à son collecteur de réseau recueillant des eaux pluviales et surtout les municipalités ont par deux délibérations de 2006, fait le choix de réseaux séparatifs et celles-ci s'imposent à la copropriété et aux demandeurs qui ne semblent pas les avoir remises en cause ; que dans ces conditions, une fois admise la nécessité de procéder à la rénovation du système de collecte des eaux usées, le syndicat des copropriétaires n'avait pas d'autre choix que de se conformer à la réglementation en vigueur, c'est à dire aux décisions s'imposant aux propriétaires dans les communes considérées ; que les décisions relatives aux travaux sur les parties communes de la copropriété étaient donc soumises à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et non à la majorité des deux tiers prévue à l'article 26 ; II-Attendu que la 4ème résolution de l'assemblée générale critiquée a voté la transformation du réseau d'assainissement de la copropriété en réseau séparatif et son raccordement au SIBRAV ; que ce vote a recueilli dans un premier temps 4851/ 10 000ème et a en vertu de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, après un vote de copropriétaires prévoyant de procéder immédiatement à un second vote, été adoptée à la majorité des copropriétaires présents 4901/ 7534ème ; que la décision a ainsi été adoptée selon les règles prévues aux dits articles, l'article 25. 1 de la loi autorisant le recours à un second vote soumis à la majorité simple, lorsque comme en l'espèce, le projet de décision a recueilli au moins un tiers des voix ; qu'enfin l'argument selon lequel la décision pourrait amener une modification des conditions de jouissance des certains pavillons-qui ne sont d'ailleurs pas identifiés-ne repose sur aucune étude probante ; comme d'ailleurs l'atteinte temporaire aux parties privatives ; que cette dernière ne saurait emporter la modification des règles de majorité applicable en l'espèce, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant 1 " obligation pour les copropriétaires de se soumettre aux travaux prévus a l'article 25 e même s'ils sont réalisés dans des parties privatives, à la condition qu'ils n'affectent pas durablement la consistance ou la jouissance de celles-ci ; Attendu que la demande de nullité de cette résolution ne prospère ; III-Attendu que la 6ème résolution également adoptée a la majorité absolue de l'article 25 prévoit que la maîtrise d'ouvrage déléguée est confiée aux communes concernées, chacune pour la part des travaux situés sur son territoire et autorise le syndicat à signer les conventions dont les projets ont été joints à la convocation ; que les demandeurs prétendent que ces conventions devaient être adoptées à l'unanimité puisqu'il y est prévu la " municipalisation " des voies de circulation dont la conservation, notamment s'agissant du pont du ru de la Ménagerie, est indispensable à la préservation de la destination de l'immeuble ; que le syndicat des copropriétaires objecte que ce point n'était nullement soumis au vote des copropriétaires ; que la copropriété a déjà statué sur la municipalisation de ses voies de circulation lors de l'assemblée du 14 décembre 2000 ; qu'elle a alors décidé de " demander la municipalisation " de sa voirie et de confier la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'assainissements aux collectivités publiques ; que cette décision de principe n'a jamais été remise en cause et elle ne comporte aucune restriction quant aux voies concernées, l'exclusion du pont du ru de la Ménagerie n'apparaissant que dans un point d'information sans vote de l'assemblée générale du 14 décembre 2001 et dans la convention de maîtrise d'oeuvre soumise en 2003 au syndicat des copropriétaires ; qu'aucune décision n'est donc revenue expressément sur la municipalisation de l'ensemble de la voirie ; qu'il n'était pas plus prévu une contrepartie directe, étant relevé qu'en réalité, il ne s'agit nullement d'une cession à titre gratuit comme semblent le soutenir les demandeurs, les municipalités prenant en charge une part importante des travaux d'assainissements ; que dans ces conditions, les éléments évoqués par les demandeurs pour prétendre à un vote unanime-notamment l'éclatement

de la copropriété et l'ouverture de la copropriété à la circulation-ne résistent pas à l'examen, ceux-ci n'étant que la conséquence, de la décision définitive du 14 décembre 2000 ; IV-Attendu que les travaux concernent outre l'implantation d'un égout communal, le raccordement des canalisations des pavillons à cet égout et donc installation d'une évacuation des eaux usées dans le tréfonds des terrains jouxtant les pavillons ; que les lots de copropriétaires sont tous définis comme " le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain... sur lequel est implantée la maison ci-après et la propriété privative des constructions consistant ou devant consister en une maison individuelle ", le tout affecté de millièmes de parties communes ; que chacun des lots est donc constitué d'un droit de propriété sur les constructions assorti d'un droit d'usage sur une parcelle de terrain ; qu'en revanche, demeurent parties communes les choses qui ne sont pas affectées à l'usage privatif (§ II 1ère partie) ainsi que les accessoires (comme le droit d'affouiller les jardins) ; or il ressort de la définition des lois que le droit de propriété du sol des parcelles n'est pas une partie privative, seule un droit réel de jouissance en étant conféré aux copropriétaires ; que le fait que le lot ainsi défini soit affecté de tantièmes de propriété indique simplement les charges que le copropriétaire doit supporter et ne modifie en rien la nature de ses droits ; qu'enfin, l'existence d'appropriation-d'ailleurs simplement alléguée-n'est pas de nature à conférer à l'ensemble des copropriétaires, un droit sur le tréfonds ; que le règlement de copropriété est silencieux sur la qualification des autres canalisations et notamment celle évacuant les eaux usées ou pluviales des pavillons ; qu'en revanche, la définition qu'il donne des parties privatives (" celles affectées à l'usage exclusif et particulier (§ II 1ère partie complétée par l'article 11) qui prévoit au titre de l'usage que " le copropriétaire jouira comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot ", exclut que les évacuations des eaux usées ou pluviales situées entre le pavillon et le réseau collectif soient qualifiées de privatives ; qu'en effet d'une part, elles constituent une partie indissociable du réseau d'assainissement, réseau affecté à l'utilité commune, chaque copropriétaire ne pouvant décider de séparer ou non ses eaux pluviales des eaux usées, et d'autre part, elles ne sont pas situées dans le périmètre des lois ; V-Attendu que par une 5ème résolution, le syndicat des copropriétaires a fixé le montant de sa participation financière calculée en prenant en compte le coût des travaux (raccordements des pavillons inclus) déduction faite des subventions à recevoir ; que par cette décision, le syndicat ne se prononce nullement sur les modalités d'exécution des travaux de raccordements des pavillons et ne peut pas voir cette décision critiquée ; que la répartition entre les copropriétaires du coût des travaux ainsi fixé est déterminée par les résolutions et elles ne peuvent pas plus être critiquées, les travaux intéressant des parties communes ; que les demandeurs doivent donc être déboutés de l'intégralité de leurs demandes ; QUE, sur la faute reprochée au syndic, la société LAMY ; que les demandeurs prétendent que le syndic a personnellement engagé sa responsabilité d'une part, en soumettant au vote des copropriétaires une résolution destinée à autoriser la signature d'une convention relative à la délégation de maîtrise d'oeuvre au profit de la commune d'Ozoir la Perrière au visa d'une délibération du conseil municipal du 4 juillet 2002, alors que celle-ci a été annulée par la municipalité le 16 janvier 2006, et d'autre part en ne créant pas le syndicat secondaire qu'impose cette délibération ; qu'ils fixent le préjudice à la subvention perdue (3. 098 €) puisque subordonnée par la municipalité à la création du syndicat secondaire ; qu'ils invoquent aussi le silence gardé par le syndic sur la municipalisation du pont du ru de la Ménagerie ; que ce dernier grief ne peut être retenu, le transfert de l'ensemble de la voirie, y compris ce pont ayant été envisagé dès 2000 ; que s'agissant de la création d'un syndicat secondaire, il apparaît que le syndic a omis de prendre en compte la position de la municipalité qui entend contracter avec un syndicat secondaire lorsqu'il a soumis le contrat de maîtrise d'oeuvre au vote relatif aux travaux sur la commune d'Ozoir et qui a été proposé à l'approbation des copropriétaires lors du vote de la 6ème résolution ; qu'en revanche, le lien entre cette négligence du syndic et le

préjudice allégué n'est pas établi ; qu'en effet, la perte de la subvention municipale annoncée n'est que la conséquence de la position dorénavant adoptée par la municipalité et il n'est pas démontré que la copropriété serait prête à voter une résolution permettant à une partie des copropriétaires de créer un syndicat secondaire eu égard au coût de mise en place (qui suppose une nouvelle répartition des charges), et de fonctionnement d'une telle structure ; qu'il convient également de rejeter que les copropriétaires pouvaient parfaitement comprendre les copropriétaires réunis lors de l'assemblée générale de 2008 de se prononcer sur cette création en déposant un ordre du jour complémentaire ; qu'ils seront donc déboutés de leurs demandes à rencontre du syndic » (jugement confirmé p. 6 et s.) ;

ALORS D'UNE PART, QUE la seule obligation qui résulte des dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement tient, quelque soit le système d'assainissement choisi, dans le respect de l'impact autorisé des rejets sur le milieu naturel ; qu'en affirmant en l'espèce que le système sanitaire séparatif serait « imposé par l'arrêté du 22 juin 2007 », pour en déduire que s'agissant de travaux de mise en conformité à la réglementation en vigueur, la résolution n° 4 de l'assemblée générale avait pu être adoptée à la majorité de l'article 25 e de la loi du 10 juillet 1965, la Cour d'appel a violé par fausse interprétation les dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007, ensemble et par fausse application celles de l'article 25 e et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires peuvent être qualifiés de travaux de transformation, amélioration, ou addition et être soumis à la double majorité de l'article 26 de la loi du juillet 1965 lorsqu'ils apparaissent plus importants que ceux réglementairement exigés sans que la nécessité ou l'opportunité l'impose, ou plus onéreux que ceux auxquels il aurait pu être techniquement recouru ; qu'en l'espèce, c'est parce qu'ils ont à tort affirmé que les dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007 imposaient l'adoption d'un système séparatif pour la réhabilitation du système d'assainissement du Clos de la Vigne, que les juges du fond ont estimé que la décision pouvait être prise à la majorité de l'article 25 e de la loi ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le leur était demandé, si les travaux litigieux-consistant en la substitution d'un système séparatif au système unitaire existant-ne constituaient pas des travaux de transformation et d'amélioration soumis à la double majorité de l'article 26 c de la loi du 10 juillet 1965, au regard notamment de leur teneur et des risques liés-création de nouvelles canalisations, instabilité argileuse du terrain du Clos de la Vigne-, de leurs conséquences sur les droits des copropriétaires et de leur coût exorbitant, et sans analyser les notes et rapports techniques dont il ressortait que la réhabilitation et l'amélioration du système unitaire existant étaient techniquement possibles pour un même résultat, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 26 c de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS, subsidiairement, QU'aux termes de l'article 5 de l'arrêté du 22 juin 2007 « les réseaux de collecte des eaux pluviales ne doivent pas être raccordés au système des eaux usées domestiques, sauf justification expresse de la commune et à la condition que le dimensionnement du système de collecte de la station d'épuration de l'agglomération le permette » ; qu'en se bornant à relever que dans le système unitaire existant eaux pluviales et eaux usées sont raccordées, sans rechercher si les difficultés techniques de réalisation des tranchées utiles à la séparation des eaux usées et des eaux pluviales,

dénoncées par le SIBRAV lui-même dès 1992, et les risques en résultant, n'étaient pas de nature à justifier précisément que soit admis le raccordement eaux pluviales eaux usées, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 5 et 15 de l'arrêté du 22 juin 2007 ;

ALORS, DE QUATRIEME PART, QUE constituent des parties privatives les terrains inclus dans la composition des lots de copropriété et affectés à l'usage exclusif de leur propriétaire ; qu'en l'espèce le règlement de copropriété stipule en son article 6 que « les choses et parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé », et en son article 5 que « les parties privatives sont celles affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire (...), elles comprennent également les constructions de chaque maison individuelle et la jouissance exclusive et privative de chaque parcelle de terrain attenante et délimitée au plan ci-annexé » ; que dans chaque lot, le règlement de copropriété inclut «- le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain,- la propriété privative des constructions,- des millièmes de copropriété » ; qu'en qualifiant néanmoins ces terrains de parties communes, pour refuser d'annuler les résolutions n° 4 et 6, les juges du fond ont dénaturé les stipulations susvisées du règlement de copropriété et violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS, DE CINQUIEME PART, QUE les appelants soulignaient dans leurs conclusions d'appel que le principe de municipalisation, dans l'unique objectif, à l'époque, d'une réhabilitation du système d'assainissement unitaire existant, n'avait pas été adopté à la majorité des trois quarts requise par l'article 110 du règlement de copropriété lors de l'assemblée générale du 12 décembre 2000 ; qu'en s'abstenant de répondre à ces objections pertinentes, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, DE SIXIEME PART, QUE les appelants soulignaient encore dans leurs conclusions d'appel que l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait revenir sur sa précédente décision de réhabilitation du système d'assainissement unitaire existant qu'à une même majorité, savoir celle de 8. 213/ 10. 000èmes obtenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2003 ; qu'en s'abstenant de répondre à ces objections pertinentes, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, DE SEPTIEME PART, QUE les appelants soulignaient encore dans leurs conclusions d'appel que la décision de substituer un système séparatif au système unitaire existant supposait la démolition de la station d'épuration du Clos de la Vigne, décision qui ne pouvait être prise qu'à la majorité des articles 26 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen précis, la Cour d'appel a violé derechef l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 4 janvier 2012