

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 23 janvier 2013

N° de pourvoi: 11-26.800

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Delaporte, Briard et Trichet, 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 (Montpellier, 14 septembre 2011), que M. et Mme X..., copropriétaires, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Mas de la Garrigue (le syndicat) en annulation de la décision 12 a de l'assemblée générale du 5 août 2008 ayant, dans les conditions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, autorisé les copropriétaires qui le souhaitent à installer des fenêtres de toit ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande alors, selon le moyen : que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ; que l'exercice de cette faculté nécessite une décision préalable en ce sens émanant de l'assemblée des copropriétaires ; qu'en décidant le contraire la cour d'appel a violé l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 19 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne requiert pas une décision intermédiaire avant de procéder au nouveau vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la même loi ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que la cour d'appel, qui a rejeté la demande d'annulation de la décision d'assemblée générale en retenant que les dispositions de l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 n'étaient pas applicables et qui a relevé, par motifs adoptés, que M. et Mme X... prétendaient que l'installation d'une fenêtre de toit constituerait une atteinte à la paisible jouissance de leur terrasse en constituant un trouble anormal de voisinage, n'a pas violé le texte susvisé en énonçant qu'il lui appartenait de vérifier si la décision de l'assemblée générale ne portait pas atteinte à leur droit de jouissance paisible de leur terrasse en constituant un trouble anormal de voisinage ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la fenêtre de toit n'était susceptible que d'une ouverture résiduelle et que le fait que toute évacuation d'air vicié par cette ouverture, conçue pour permettre une ventilation fenêtres fermées mais permettant une aération en cas de pluie, n'était pas exclue et retenu que la preuve n'était pas établie d'un préjudice actuel et certain justifiant la demande d'annulation de la décision de l'assemblée générale, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... et les condamne à payer au syndicat la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois janvier deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...,

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et Mme X... de leur demande aux fins de voir annuler la résolution n° 12 a) adoptée par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence «Mas de la Garrigue 1» en date du 5 août 2008,

Aux motifs que la cour ne trouve pas dans les éléments communiqués en cause d'appel, matière à remettre en cause la décision déferée sur la régularité de la résolution n° 12 a) de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Mas de la Garrigue, ..., en date du 5 août 2008 ; que le premier juge a exactement rappelé les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles «la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article en procédant immédiatement un second vote» ce qui ne requiert pas, sans ajouter à la loi comme le font les appelants, une décision intermédiaire avant de procéder au nouveau vote expressément qualifié d'immédiat dans le texte précité, terme parfaitement explicite ; que le jugement entrepris est donc confirmé en ce qu'il a écarté le moyen de nullité soulevé à ce titre,

Alors que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ; que l'exercice de cette faculté nécessite une décision préalable en ce sens émanant de l'assemblée des copropriétaires ; qu'en décidant du contraire la cour d'appel a violé l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 19 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et Mme X... de leur demande aux fins de voir annuler la résolution 12 a) adoptée par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence « Mas de la Garrigue 1 » en date du 5 août 2008, Aux motifs que les époux X... ne rapportent pas la preuve qui leur incombe que l'installation de velux aurait pour effet de modifier les modalités de jouissance de leurs parties privatives et de leur terrasse ; qu'il appartient à la juridiction saisie de la contestation des époux X... de vérifier que la délibération critiquée autorisant de façon générale l'installation des velux, ne porte pas atteinte à leur droit de jouissance paisible de leur terrasse en constituant un trouble anormal de voisinage ; qu'au vu de l'ensemble des pièces communiquées par les parties, il n'y a pas de création de vues directes susceptibles de porter atteinte à la vie privée des époux X... sur leur terrasse, au regard du lieu où le velux doit être installé ; qu'en ce qui concerne les troubles olfactifs et phoniques, aucun élément d'appréciation complémentaire n'est produit devant la cour pour établir une gêne objective dans la jouissance de leur terrasse par les époux X... ; que le velux, projeté et non encore existant, n'est susceptible que d'une ouverture résiduelle puisque la ventilation de l'air vicié est assurée par la VMC qui est installée dans les locaux ainsi que l'admettent les époux X... ; que le fait qu'une installation VMC n'exclut pas toute évacuation par le velux conçu pour permettre une ventilation fenêtres fermées mais permettant une aération en cas de pluie, ne suffit pas à établir l'existence d'un trouble anormal de voisinage au regard des dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Hérault ; qu'il en est de même de sa faible distance avec la terrasse en l'absence d'autres éléments de preuve de ce que l'ouverture hypothétique et partielle de la fenêtre, en sus de la VMC appelée à fonctionner

continuellement, serait de nature à générer une évacuation d'air vicié chez les époux X...

Alors en premier lieu que l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification aux modalités de jouissance des parties privatives telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; que la mise en oeuvre des dispositions de l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 n'est aucunement subordonnée à la preuve de l'existence d'un trouble anormal de voisinage ; qu'en énonçant qu'il lui incombait «de vérifier que la délibération critiquée autorisant de façon générale l'installation des velux, ne porte pas atteinte à leur droit de jouissance paisible de leur terrasse en constituant un trouble anormal de voisinage», la cour d'appel a ajouté à la disposition précitée et a violé en conséquence celle-ci,

Alors en deuxième lieu que le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat ; qu'en énonçant que l'ouverture autorisée par l'assemblée ne pouvait générer un trouble anormal de voisinage au regard des dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Hérault et ne pouvait pas plus générer une évacuation d'air vicié chez les époux X..., en présence d'une «installation VMC appelée à fonctionner continuellement» alors même que les conclusions des parties ne faisaient aucunement état d'une telle installation, la cour d'appel a violé l'article 455 et du Code de procédure civile,

Alors en troisième lieu que tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en énonçant que «la ventilation de l'air vicié est assurée par la VMC qui est installée dans les locaux» sans préciser sur quel élément de preuve elle se fondait pour retenir l'existence d'une telle installation, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile,

Alors en quatrième lieu que dans leurs conclusions d'appel signifiées le 15 septembre 2012 M. et Mme X... ne reconnaissaient aucunement qu'existait dans les lieux une installation VMC mais précisait simplement que «si le but est de permettre une meilleure ventilation des appartements de type 2 p, cela peut être obtenu par l'utilisation des conduits existants d'aération dont l'exutoire à 40 cm au-dessus de la toiture des appartements de type 3 p» ; qu'en énonçant que «la ventilation de l'air vicié est assurée par la VMC qui est installée dans les locaux ainsi que l'admettent les époux X...», la cour d'appel a dénaturé les conclusions susvisées et a violé l'article 1134 du Code civil,

Alors enfin que l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification aux modalités de jouissance des parties privatives telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; qu'en s'abstenant de rechercher bien qu'y ayant été invitée si l'installation d'un velux à quelques 60 cm du parement de la terrasse privative de M. et Mme X... n'avaient pas pour effet de générer une gêne objective dans la jouissance de leur terrasse qu'ils ne pourront plus utiliser dans les mêmes conditions, l'absence d'ouverture sur la couverture du lot n° 52 leur procurant jusqu'alors tranquillité et intimité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier , du 14 septembre 2011