

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 28 novembre 2012

N° de pourvoi: 11-25.476

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Laugier et Caston, SCP Tiffreau, Corlay et Marlange, 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 (Bourges, 11 août 2011) que la société Saint-Bonnet a fait édifier un groupe d'immeubles qu'elle a placé sous le régime de la copropriété ; que le règlement de copropriété établi le 16 juillet 1991 stipulait l'existence d'un contrat de services conclu avec la société Tim et qui serait annexé aux contrats de vente des lots ; que la société Tim ayant été liquidée, l'assemblée générale des copropriétaires du 12 décembre 2005 a modifié le règlement de copropriété pour prévoir qu'une association à but non lucratif ou une structure équivalente assurera et gèrera les prestations de service en utilisant les locaux prévus à cet effet dans la destination de l'immeuble, que les prestations de service feront l'objet d'un contrat définissant notamment les services devant être offerts aux résidents et que les modifications de ce contrat, mais non son existence, pourront être décidées par l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'une assemblée générale du 17 mai 2008 a, dans une décision n° 14, approuvé le contenu du contrat liant le syndicat à l'Association de services aux personnes du quartier Saint-Bonnet (ASPQSB) ; que M. et Mme X..., qui ont acquis un lot de copropriété le 31 août 1996, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Saint-Bonnet (le syndicat) en annulation de cette décision ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors, selon le moyen :

1°/ que la création d'un poste de gardiennage nécessite un vote unanime des copropriétaires ; qu'en décidant qu'une telle création relevait d'un vote à la majorité

simple, la cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que la création de services liés au gardiennage de l'immeuble nécessite un vote unanime des copropriétaires ; qu'en ajoutant que cette création pouvait aussi s'apparenter à celle de services relevant également de la majorité simple, la cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ que les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, pour démontrer que le contrat conclu avec l'association ASPQSB entraînait un véritable changement dans la copropriété au regard du précédent contrat, les époux X... faisaient notamment valoir que la mention d'une loge de gardien dans le règlement de copropriété était "une clause de pur style sans réalité concrète, c'est-à-dire sans local précis dans l'immeuble de la copropriété" qu'en ne répondant pas à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ que les juges du fond sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que les époux X... soutenaient encore que, quand bien même il serait considéré que les prestations de gardiennage étaient prévues dès l'origine par la "charte fondatrice", de sorte qu'il n'y aurait pas de modification substantielle, il n'en demeurerait pas moins que les obligations respectives des parties avaient été modifiées par rapport à la convention d'origine puisqu'elles avaient alors été nécessairement incluses dans la convention des parties et "rémunérées" par la copropriété sous la forme d'une contrepartie prévue aux actes ; qu'en ne répondant pas plus à cet autre moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que le contrat de services, intégré au règlement de copropriété initial, distinguait, d'une part, les prestations de gardiennage de jour et de surveillance de nuit bénéficiant à l'ensemble des copropriétaires et dont les frais faisaient partie des charges communes et, d'autre part, les prestations d'assistance paramédicale et que la définition des parties communes du règlement de copropriété réservait une loge de concierge et des locaux pour l'usage des prestations de services et relevé que le contrat de services conclu avec l'ASPQSB approuvé par l'assemblée générale distinguait des services de base, des services personnalisés pour lesquels l'adhésion était facultative et des services bénéficiant à l'ensemble des résidents comprenant notamment la surveillance et le gardiennage de l'immeuble, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit qu'en l'absence de modification du règlement de copropriété sur la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, les dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 n'étaient pas applicables ;

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

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-huit novembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté les demandes des époux X... tendant à l'annulation des résolutions n° 4, 5, 14 et 15 de l'assemblée générale des copropriétaires de la RESIDENCE SAINT-BONNET en date du 17 mai 2008 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur la résolution n° 14, en cause d'appel les époux X... reprennent les mêmes moyens et développements qu'en première instance ; que c'est par de justes motifs que la Cour fait siens que le premier juge, après avoir analysé avec précision l'objet du contrat de services conclu le 25 juin 1991 avec la Société TIM, aujourd'hui disparue, et annexé au règlement de copropriété et les services offerts par l'Association ASPQSB dans le cadre du contrat de services objet de la résolution n° 14 querellée par les époux X..., a dit que celle-ci n'encourait aucune des causes de nullité invoquées par ces derniers ; qu'il suffira à cet égard d'ajouter que contrairement à ce que continuent de soutenir les époux X... en cause d'appel, le contrat de services conclu avec l'Association ASPQSB ne contrevient nullement au contrat de service initial annexé au règlement de copropriété constituant selon les appelants « la charte fondatrice » de cette même copropriété ; qu'en effet, le contrat conclu avec la Société TIM distinguait bien « assistance paramédicale » et « gardiennage de jour et surveillance de nuit », le second service bénéficiant à l'ensemble des copropriétaires et n'étant nullement « un gardiennage médical » au profit de certains d'entre eux, dont on a dû mal à déterminer en quoi il consisterait, peu important à cet égard que le contrat initialement conclu avec la Société TIM ait prévu que la surveillance de nuit pourrait être assurée par un secouriste ou un service de sapeurs-pompiers ; que les développements autour de la deuxième résolution soumise à l'assemblée générale du 15 février 1996 sont par ailleurs inopérants alors, d'une part, que le premier juge a justement rappelé qu'une assemblée générale n'était pas tenue par les résolutions qu'elle avait refusé de voter et, d'autre part, que cette résolution proposant de rendre obligatoires et payables aux prestataires assurant les services d'aide et de maintien à domicile bénéficiant à certains occupants par tous les occupants ne concerne en rien les prestations de gardiennage et de surveillance de nuit outre

l'important poste de traitement des ordures ménagères pour une résidence de 70 logements qui bénéficient à tous les occupants ; que, sur les résolutions n° 4 et 5, concernant le vote des budgets afférents au gardiennage issu de la résolution n° 14, le jugement sera également confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande d'annulation dont le sort est lié à la précédente, étant à cet égard observé que, contrairement à ce que tentent de soutenir les appelants, les budgets en cause n'ont nullement trait à la prise en charge des frais de fonctionnement de l'Association ASPQSB, dont certains membres sont étrangers à la résidence, mais bien au coût du gardiennage pris en charge quotidiennement par l'association ; que, sur la demande en annulation de la résolution n° 15, c'est également par de justes motifs que la Cour fait siens que le premier juge a débouté les époux X... de leur demande d'annulation de cette résolution ; qu'en effet, le nouveau règlement de copropriété au regard de sa mise en conformité résultant de l'article 49 de la loi SRU définit de la même manière la destination de l'immeuble concernant les appartements en étage que les articles 5 et 7 du titre premier du règlement de copropriété originel comme l'a retenu le premier juge ; que ce dernier a, tout autant, justement considéré que les développements autour des plaques professionnelles étaient inopérants, cette clause intitulée « harmonie et aspect extérieur de l'immeuble » n'ayant aucun rapport avec la destination dudit immeuble ; qu'enfin, le premier juge a justement rappelé que les frais de gardiennage de l'immeuble faisaient partie des charges communes, cette disposition n'étant au demeurant pas nouvelle, le règlement initial prévoyant au titre des charges communes les frais de gardien de l'immeuble alors que ce même règlement prévoyait une loge de concierge, aucune modification dudit règlement affectant les parties communes n'étant à cet égard intervenue justifiant un vote en application des dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, comme le soutiennent les appelants (arrêt, p. 3 à 5) ;

et AUX MOTIFS DES PREMIERS JUGES QUE, sur la validité de la résolution n° 14, les époux X... poursuivent l'annulation de cette résolution aux motifs que le contrat contrevient au règlement de copropriété initial, à la destination de l'immeuble, à l'assemblée générale définitive du 15 février 1996, à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et aux statuts de l'association ; que le paragraphe 6 du titre premier du règlement de copropriété du 16 juillet 1991 visait expressément l'existence d'un contrat de services conclu entre la SCI SAINT-BONNET et la Société TIM ; qu'aux termes de ce contrat conclu le 25 juin 1991 et intégré au règlement de copropriété, la Société TIM s'engageait à assurer les prestations suivantes : accueil et assistance paramédicale des résidents, gardiennage de jour et surveillance de nuit, restauration, animation et prestations individuelles et particulières ; qu'une redevance mensuelle obligatoire forfaitaire était fixée pour chaque appartement en fonction du nombre d'occupants correspondant à la rémunération des services de base suivants : accueil à l'entrée de l'immeuble, assistance paramédicale (deux visites quotidiennes par appartement, prise de tension et soins médicaux simples, gardiennage de jour et assistance de nuit, animation et proposition d'activités) ; que la définition des parties communes réservait certains locaux à l'usage des prestations de services, soit au rez-de-chaussée une salle d'accueil et une salle de soins et, au premier étage, un hall d'accueil, des sanitaires, une salle de restauration, un office, un bar, des terrasses, salle de jeux, salle de loisirs, salon, salle de kiné-gym ; qu'enfin, une loge de concierge était prévue ; que dès la fondation de la copropriété, le principe d'un nombre minimum de services -parmi lesquels le gardiennage de l'immeuble- dont le coût serait obligatoire pour tous les copropriétaires a été posé par le règlement de copropriété ; que, par la suite, le changement du prestataire des services imposé par la liquidation judiciaire de la Société TIM est indifférent ; que le contrat de services entre le syndicat et l'Association ASPQSB

approuvé par l'assemblée générale distingue, quant à lui, trois catégories de services : les services de base (art. 4-1-1), les services personnalisés (art. 4-1-2) et les services bénéficiant à l'ensemble des résidents (art. 4-1-3) ; que l'adhésion aux services de base et aux services personnalisés demeure facultative et doit faire l'objet d'un contrat proposé, et non imposé, à tout nouvel entrant dans la résidence ; que seule la dernière catégorie de services est rendue obligatoire pour tous les copropriétaires et son coût réparti au prorata des « millièmes appartements » ; que les services visés à l'article 4-1-3 du contrat comprennent la surveillance et le gardiennage des parties communes 24h/24, le maintien de la sécurité à l'intérieur de la résidence, le maintien en état de fonctionnement de l'ascenseur, de l'électricité des parties communes, des serrures, du dispositif d'appel de l'accueil et des résidents, de la VMC, le nettoyage et l'entretien des parties communes mises à la disposition de l'association, le stockage et le déplacement des sacs poubelles préalablement à leur enlèvement, la réception des colis et plis volumineux ; que ces services profitent incontestablement à l'ensemble des copropriétaires quelle que soit leur condition physique ; que le gardiennage prévu par le contrat de services n'est pas un gardiennage médical, le contrat distinguant expressément les services personnalisés (article 4-1-2), au nombre desquels figurent les services de maintien à domicile et l'assistance paramédicale, facultatifs, des services bénéficiant à l'ensemble des résidents (article 4-1-3) ; que les demandeurs entendent invoquer à leur profit le vote de rejet de la deuxième résolution soumise à l'assemblée générale du 15 février 1996 ; que cette résolution proposait de rendre obligatoires et payables au prestataire les assurant les services d'aide et de maintien à domicile pour tous les occupants (copropriétaires bailleurs non résidents exclus) ; que, toutefois, d'une part, une assemblée générale n'est pas liée par les résolutions qu'elle vote ou qu'elle refuse de voter et conserve la faculté de prendre ultérieurement une décision contraire à la précédente, si cette seconde décision ne porte pas atteinte aux droits acquis par les copropriétaires en vertu de la décision précédente, et qu'en l'espèce un vote de rejet d'une résolution n'a pu conférer aucun droit aux copropriétaires ; que, d'autre part, le refus du caractère obligatoire des services pour tous les copropriétaires portait uniquement sur ceux ayant trait à l'aide et au maintien à domicile ; que le contrat approuvé par l'assemblée générale du 17 mai 2008 conserve le principe d'une adhésion facultative à ces services décrits à l'article 4-1-2 du contrat, de même que le service restauration ou la participation aux loisirs proposés par l'Association ASPQSB demeurent non obligatoires ; que les époux X... prétendent que l'inclusion du coût du gardiennage dans les charges de copropriété en fonction des tantièmes généraux se heurte à la classification des charges de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; que, cependant, le gardiennage d'un immeuble en copropriété fait partie des charges générales auxquelles chaque propriétaire est tenu de participer proportionnellement à la valeur relative des parties privatives comprises dans son lot ; que les époux X... font encore valoir que la résolution contestée aurait dû être adoptée selon les modalités de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; que les seuls services dont le coût est réparti entre tous les copropriétaires sont toutefois relatifs à l'entretien et à la conservation de l'immeuble (gardiennage, propreté, collecte des ordures ménagères), à la bonne application des consignes de sécurité et à la surveillance du bon fonctionnement des éléments d'équipement communs (ascenseur, électricité, serrures, VMC) ; que la détermination des modalités d'exécution de ces services relève des pouvoirs de l'assemblée générale statuant à la majorité simple ; que la charge financière induite par l'accomplissement des services visés à l'article 4-1-3 est égale à celle d'un employé d'immeuble à temps complet payé au SMIC incluant charges sociales et fiscales ; que les décisions relatives à la fixation du nombre et de la catégorie d'emplois sont prises à la majorité simple ; qu'en l'absence de modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas applicable ; que les règles de majorité ont ainsi été respectées ; que les époux X...

soutiennent également que le contrat conclu entre le syndicat et l'Association ASPQSB transfère à l'association l'exécution de tâches normalement dévolues au syndic selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et dont celui-ci ne peut se défaire au profit d'une association ; que l'article précité donne notamment mission au syndic d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; qu'une assemblée générale de copropriétaires peut toujours décider de créer un emploi pour assurer la sécurité et la propreté d'un immeuble ; que cette compétence lui est expressément reconnue par l'alinéa 2 de l'article 31 du décret du 17 mars 1967 ; qu'en ce qui concerne l'application des consignes de sécurité et le fonctionnement des éléments d'équipement communs, le rôle de l'Association ASPQSB est limité à une surveillance, l'association devant signaler au syndic toute anomalie constatée, à charge pour celui-ci de prendre les mesures qui s'imposent ; qu'enfin, l'ouverture de l'Association ASPQSB à l'ensemble des habitants du quartier SAINT-BONNET à BOURGES et non aux seuls occupants de la résidence SAINT-BONNET ne permet pas d'affirmer que les frais globaux de fonctionnement de l'association seront supportés par les copropriétaires de la résidence ; qu'en effet, le contrat de services approuvé par l'assemblée générale fixe précisément à l'avance la charge financière qui sera supportée par les copropriétaires en contrepartie des services rendus ; que les époux X... ne prouvent pas, ni même n'allèguent que ce coût, égal à un SMIC temps complet, serait disproportionné par rapport aux services rendus ; que les motifs de contestation de la résolution n° 14 ne sont pas fondés ; que la demande en annulation de cette résolution sera donc rejetée ; que, sur la demande en annulation des résolutions n° 4 et 5, cette demande, dont le sort est lié à la précédente, sera écartée ; que, sur la demande en annulation de la résolution n° 15, les époux X... prétendent que des modifications -relevant de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965- ont été apportées au règlement de copropriété sur deux points, à savoir la destination des parties privatives et les charges communes ; que, sur la destination des parties privatives, l'assemblée générale a approuvé la rédaction suivante de la clause relative à la destination de l'immeuble : « Les locaux du rez-de-chaussée sont destinés à un usage commercial ou professionnel ou de bureaux, accueil, prestations de services. Les locaux sis en étages à un usage d'habitation à l'exclusion de toute activité commerciale. Les locaux du premier étage sont des appartements qui ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exclusion des locaux réservés à l'usage des prestations de services. Tous les autres locaux sis en étages sont des appartements qui ne pourront être occupés que bourgeoisement » ; que les époux X... soutiennent que la nouvelle rédaction exclut l'exercice d'une activité professionnelle dans les locaux situés à l'étage, exclusion qui n'était pas prévue par le règlement initial ; que, toutefois, dans le règlement initial, la destination de l'immeuble prévue par l'article 5 du titre premier doit être complétée par celle de l'article 7 relatif à l'usage des parties privatives ; que la lecture combinée de ces deux articles fait apparaître une définition de la destination de l'immeuble identique à celle contestée par les époux X... ; qu'en particulier, le second alinéa de l'article 7 stipulait que « tous les autres locaux sis en étages seront des appartements qui ne pourront être occupés que bourgeoisement » ; que l'article 15 du règlement mis aux normes -intitulé « Harmonie - Aspect extérieur de l'immeuble »- qui autorise l'apposition de plaques professionnelles sur les portes d'entrée des locaux privatifs, à l'exception de ceux à usage d'habitation, après avis de l'assemblée générale sur l'emplacement, la forme et les dimensions des plaques, n'emporte aucun changement de la destination de l'immeuble ; que seuls les locaux privatifs du rez-de-chaussée peuvent être utilisés à des fins professionnelles, les locaux situés à l'étage étant strictement réservés à une occupation bourgeoise ; que le règlement mis aux normes se borne à reprendre cette destination prévue par le règlement initial ; que, sur les charges communes, il a été rappelé ci-dessus

que les frais de gardiennage d'un immeuble font partie des charges communes, la création d'un poste de gardien relevant des pouvoirs de l'assemblée statuant à la majorité simple ; que les époux X... seront ainsi déboutés de leur demande en annulation de la résolution n° 15 (jugement, p. 4 à 9) ;

1°) ALORS QUE la création d'un poste de gardiennage nécessite un vote unanime des copropriétaires ; qu'en décidant qu'une telle création relevait d'un vote à la majorité simple, la Cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE la création de services liés au gardiennage de l'immeuble nécessite un vote unanime des copropriétaires ; qu'en ajoutant que cette création pouvait aussi s'apparenter à celle de services relevant également de la majorité simple, la Cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, pour démontrer que le contrat conclu avec l'Association ASPQSB entraînait un véritable changement dans la copropriété au regard du précédent contrat, les époux X... faisaient notamment valoir que la mention d'une loge de gardien dans le règlement de copropriété était une « clause de pur style sans réalité concrète, c'est-à-dire sans local précis dans l'immeuble de la copropriété » ; qu'en ne répondant pas à ce moyen opérant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que les époux X... soutenaient encore que, quand bien même il serait considéré que les prestations de gardiennage étaient prévues dès l'origine par la « charte fondatrice », de sorte qu'il n'y aurait pas de modification substantielle, il n'en demeurerait pas moins que les obligations respectives des parties avaient été modifiées par rapport à la convention d'origine puisqu'elles avaient alors été nécessairement incluses dans la convention des parties et « rémunérées » par la copropriété sous la forme d'une contrepartie prévue aux actes ; qu'en ne répondant pas plus à cet autre moyen opérant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, pour démontrer que certaines autres résolutions votées ne se limitaient pas à une seule mise en conformité du règlement de copropriété, les époux X... relevaient notamment que l'interdiction de la pose de plaques professionnelles pour les locaux situés en étage interdisait non pas uniquement une utilisation professionnelle de ces locaux, mais une utilisation pour l'exercice d'une profession libérale, laquelle était admise comme une utilisation bourgeoise ; qu'en délaissant également ce moyen, lui-même opérant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bourges , du 11 août 2011

