

Le : 30/10/2017

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 5 octobre 2017

N° de pourvoi: 16-21971

ECLI:FR:CCASS:2017:C301000

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Marc Lévis, 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, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 mai 2016), rendu en référé, que la SCI Bellifontaine, propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, et la société Bernard Bruche France, locataire de ces locaux, ont été assignées par le syndicat des copropriétaires pour obtenir l'autorisation d'accéder à leurs locaux afin de procéder à un mesurage complet des surfaces ;

Attendu que ces sociétés font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel, saisie par l'effet dévolutif, ayant statué sur la demande du syndicat des copropriétaires, le grief de défaut de motivation du jugement est inopérant ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, sans dénaturation, que la résolution de l'assemblée générale du 1er mars 2013 avait donné mission à un géomètre de procéder à un mesurage des lots de copropriété et exactement que cette décision était devenue

définitive, en l'absence de recours formé dans le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen que ses constatations rendaient inopérant et qui a pu estimer que l'ingérence résultant de la décision de l'assemblée générale et impliquant que le géomètre pénètre dans le domicile de ces sociétés ne portait pas une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de celui-ci au regard du but légitime poursuivi, visant à s'assurer que la répartition des charges était en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots, a pu en déduire que le refus des deux sociétés de laisser le géomètre accomplir sa mission était constitutif d'un trouble manifestement illicite ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Bellifontaine et la société Bernard Bruche France aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Bellifontaine et la société Bernard Bruche France et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 18/20 rue de Ferrus et 14 rue Cabanis la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq octobre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Bernard Bruche France et la société Bellifontaine

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé l'ordonnance entreprise sauf du chef des dépens et, statuant à nouveau et y ajoutant, d'avoir condamné in solidum la SCI BELLIFONTAINE et la SARL BERNARD BRUCHE France à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 18-20 rue Ferrus et 8-14 rue Cabanis à PARIS 14ème représenté par son syndic, le cabinet Pierre BONNEFOI, la somme complémentaire de euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, et de les avoir condamnées in solidum aux dépens de première instance et d'appel ;

AUX MOTIFS PROPRES Qu'aux termes de l'article 809, alinéa 1er, du Code de procédure civile, la juridiction des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent soit pour faire cesser un trouble

manifestement illicite ; que le trouble manifestement illicite désigne toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou non, constitue une violation évidente de la règle de droit ; qu'au vu des pièces produites, il est établi avec l'évidence requise en référé, que l'assemblée générale des copropriétaires du 1er mars 2013 a adopté à la majorité une résolution n° 5 ainsi libellée : « proposition de missionner un cabinet de géomètre pour procéder à un relevé complet des surfaces du syndicat au niveau des sous-sols – rdc – 1er étage – avant dernier et dernier étage » ; que le procès-verbal de cette assemblée générale précise : « Après délibération l'assemblée adopte un budget maximum de 32.384,09 € TTC (sur la base du chiffrage du cabinet RENFER et VENANT) et donne délégation au conseil syndical et au syndic de retenir la société la mieux disant rapport qualité/prix. Il est convenu que le syndic adressera un nouveau devis au conseil syndical » ; et qu'il n'est justifié d'aucun recours formé dans le délai prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété de sorte que cette résolution qui est définitive n'est pas sérieusement contestable ; qu'il s'ensuit que le refus de la SCI BELLIFONTAINE et de la SARL BERNARD BRUCHE de laisser l'expert géomètre, désigné conformément à cette résolution, effectuer la mission de relevé complet des surfaces qu'elle lui confie constitue un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser en les condamnant à s'y conformer ; qu'à cet égard, il convient de relever, d'une part, que le grief allégué de défaut de motifs de l'ordonnance entreprise, à le supposer établi, n'est pas une cause de nullité, si bien que la demande de la SCI BELLIFONTAINE et la SARL BERNARD BRUCHE à ce titre ne peut être accueillie et, d'autre part, que la condamnation de la SCI BELLIFONTAINE et la SARL BERNARD BRUCHE à se conformer à cette résolution – manifestement adoptée légalement et qu'elles n'ont au demeurant pas cru devoir contester en temps utile – ne saurait s'analyser en une atteinte disproportionnée dans une société démocratique à leur droit au respect de leur domicile, protégé par l'article 8 de la CEDH, lequel doit se concilier avec leurs obligations de copropriétaires vis-à-vis des autres copropriétaires concernés, dont le droit de propriété est également protégé par cette convention ; que le premier juge a exactement réglé le sort de l'indemnité de procédure et l'ordonnance entreprise sera confirmée ;

ET AU MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES DU PREMIER JUGE QUE l'assemblée générale du 1er mars 2013 a adopté la résolution n° 5 confiant à l'étude RENFER et VENANT, géomètre expert, la mission d'effectuer un relevé complet des surfaces ; que cette décision est devenue définitive de sorte que toute demande d'annulation de cette résolution, qui plus est au juge des référés qui ne dispose pas des pouvoirs pour ce faire, est irrecevable ; qu'il est constant que cette décision s'impose à la SCI BELLIFONTAINE qui ne peut non plus prétendre voir limiter la mission du géomètre expert telle que définie et votée par l'assemblée générale ; que, s'agissant de la violation de domicile que croient pouvoir invoquer les défenderesses, il suffit de rappeler que la mission de l'expert est limitée ; que la bailleresse et le preneur ont le même gérant ; et que quand bien même il existerait une contestation sérieuse, le juge des référés peut toujours, au visa de l'article 809 alinéa 1er du Code de procédure civile, ordonner les mesures qui s'imposent pour faire cesser le trouble manifestement illicite que constitue la résistance de la SCI BELLIFONTAINE et de sa locataire dont elle répond à l'égard de la copropriété à l'application d'une décision définitive de l'assemblée générale ; qu'il sera fait droit aux demandes du requérant ; que les autres demandes présentées par la société BERNARD BRUCHE France échappent aux pouvoirs du juge des référés ; quant à la demande d'une expertise faite par la SCI BELLIFONTAINE pour définir les grilles de répartition, outre qu'une telle demande a déjà fait l'objet d'un refus par des décisions judiciaires antérieures, elle souffre en l'état d'une contestation sérieuse ; que le syndicat des copropriétaires

expose, en effet, que c'est précisément pour lever tout doute sur la pertinence de l'adéquation entre les grilles actuelles des charges et la réalité physique actuelle des lots que l'expert a confié au géomètre expert sa mission ;

ALORS, D'UNE PART, QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en énonçant que « le grief allégué de défaut de motifs de l'ordonnance entreprise, à le supposer établi, n'est pas une cause de nullité, si bien que la demande de la SCI BELLIFONTAINE et la SARL BERNARD BRUCHE à ce titre ne peut être accueillie », la Cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE, dans leurs conclusions d'appel (p. 4 et s.), les sociétés BELLIFONTAINE et BERNARD BRUCHE France avaient fait valoir que l'intervention d'un géomètre expert en vue de la modification de la répartition des charges ne pouvait intervenir en violation des dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit l'unanimité des copropriétaires et que « le syndicat des copropriétaires, conscient de la difficulté de réunir l'unanimité, entend au travers de la désignation d'un Géomètre expert, faire modifier la grille des charges sans vote de l'assemblée générale dans les conditions requises » ; qu'en se bornant à relever « que le refus de la SCI BELLIFONTAINE et de la SARL BERNARD BRUCHE de laisser l'expert géomètre, désigné conformément à cette résolution, effectuer la mission de relevé complet des surfaces qu'elle lui confie constitue un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser en les condamnant à s'y confirmer », sans répondre au moyen soulevé dans les conclusions d'appel des exposantes qui se prévalaient d'une fraude à la loi, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE les sociétés exposantes avaient rappelé que « la partie en gras dans le texte de résolution, savoir « Proposition de missionner un cabinet de géomètre pour procéder à un relevé complet des surfaces du syndicat au niveau des sous-sols – rdc – 1er étage – avant dernier et dernier étage », n'est qu'un titre fixant le contexte du vote et n'a pas fait l'objet d'un vote » et qu'en conséquence, « la résolution sur laquelle le syndicat des copropriétaires fonde sa demande n'a pas validé la mise en oeuvre de la mission du géomètre expert, le vote de l'assemblée générale des copropriétaires n'ayant porté que sur la délégation au conseil syndical et au syndic de retenir la société la mieux disante rapport qualité/prix dans une limite de budget de 32.384,09 € » (conclusions d'appel, p. 8) ; qu'en énonçant, après avoir rappelé le texte de la résolution litigieuse, « que le refus de la SCI BELLIFONTAINE et de la SARL BERNARD BRUCHE de laisser l'expert géomètre, désigné conformément à cette résolution, effectuer la mission de relevé complet des surfaces qu'elle lui confie constitue un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser en les condamnant à s'y confirmer », la Cour d'appel a manifestement dénaturé les termes clairs et précis de la résolution litigieuse (production n° 5), en violation de l'article 1134 du Code civil ;

ALORS, ENFIN, QUE l'absence de précision quant aux motifs ayant conduit à l'adoption de la résolution litigieuse ne permettait pas au Juge de s'assurer que l'ingérence dans le droit au respect du « domicile » des exposantes était justifiée au regard du paragraphe 2

de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme ; qu'en énonçant néanmoins que « que la condamnation de la SCI BELLIFONTAINE et la SARL BERNARD BRUCHE à se conformer à cette résolution (...) ne saurait s'analyser en une atteinte disproportionnée dans une société démocratique à leur droit au respect de leur domicile, protégé par l'article 8 de la CEDH, lequel doit se concilier avec leurs obligations de copropriétaires vis-à-vis des autres copropriétaires concernés, dont le droit de propriété est également protégé par cette convention », la Cour d'appel a violé les dispositions de ce texte, ensemble l'article 809 du Code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 17 mai 2016