

Texte intégral

Rejet

numéros de diffusion : 68

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300068

Formation de diffusion : FS B

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 6 février 2025

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 68 FS-B

Pourvoi n° C 23-18.586

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 FÉVRIER

2025

La société BNP Paribas, société anonyme, dont le siège est [Adresse 8], a formé le pourvoi n° C 23-18.586 contre l'arrêt rendu le 17 mai 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [16] du [Adresse 1], [Adresse 3], [Adresse 4], [Adresse 5], [Adresse 6], [Adresse 7], [Adresse 12], [Adresse 13], [Adresse 2], [Adresse 10], [Adresse 11], représenté par son syndic la société BNP Paribas Real estate property management France, société par actions simplifiée, ayant son siège [Adresse 9],

2°/ à la Société civile immobilière de l'[15], dont le siège est [Adresse 14],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société BNP Paribas, de la SCP Melka-Prigent-Drusch, avocat de la Société civile immobilière de l'[15], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [16], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé,

M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 mai 2023), le 23 janvier 2013, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1], [Adresse 3], [Adresse 4], [Adresse 5], [Adresse 6] et [Adresse 7], [Adresse 12], [Adresse 13] et [Adresse 2], [Adresse 10] et [Adresse 11] à [Localité 17], soumis au statut de la copropriété, a adopté une résolution n° 4 autorisant la Société civile immobilière de l'[15] (la SCI), copropriétaire, à percer la dalle de béton de la terrasse du troisième étage et à installer sur cette terrasse un local destiné à abriter les ventilateurs de désenfumage des salles recevant du public situées dans les étages inférieurs.

2. Propriétaire de lots de bureaux dont dépendent les espaces verts et les plantations situés au troisième étage, définis comme parties communes spéciales par le règlement de copropriété, la société BNP Paribas a assigné en annulation de cette résolution le syndicat des copropriétaires de cet immeuble (le syndicat des copropriétaires), lequel a assigné la SCI en intervention forcée.

Examen des moyens

Sur le troisième moyen

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. La société BNP Paribas fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de la résolution n° 4 adoptée par l'assemblée générale le 23 janvier 2013, alors :

« 1°/ que lorsqu'un copropriétaire demande l'autorisation d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble, est notifié aux autres copropriétaires, en même temps que l'ordre du jour, son projet de résolution accompagné des documents précisant avec suffisamment de détails techniques l'implantation et la consistance desdits travaux, à peine de nullité de la résolution de l'assemblée générale les autorisant ; que, dans ses conclusions d'appel, la société BNP Paribas faisait valoir que les documents joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 23 janvier 2013, à l'appui du projet de résolution de la Société civile immobilière de l'[15] portant sur la réalisation de travaux d'installation d'un local abritant les ventilateurs de désenfumage de ses salles de vente sur la terrasse du 3^e étage de l'immeuble, partie commune, ne comportaient aucun descriptif technique de l'installation projetée, concernant notamment les dimensions précises de l'ouvrage et ses modalités de construction, de sorte que lesdits documents, qui étaient insuffisamment précis quant à l'implantation et à la consistance des travaux envisagés, n'avaient pas permis à l'assemblée générale des copropriétaires de se prononcer en toute connaissance de cause sur le projet de résolution de la Société civile immobilière de l'[15] ; que la société BNP Paribas en déduisait que la résolution n° 4, adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires du 23 janvier 2013 et autorisant la Société civile immobilière de l'[15] à effectuer les travaux litigieux, était nulle ; qu'en se bornant à affirmer, pour débouter la société BNP Paribas de sa demande d'annulation de la résolution n° 4 de l'assemblée générale du 23 janvier 2013, que les « éléments d'information sur les travaux projetés portés à la connaissance des copropriétaires dans leur convocation à cette assemblée générale étaient suffisamment clairs et précis (?) dès lors qu'ils précisent la nature et le lieu d'implantation des travaux projetés », sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée, si lesdits éléments d'information comportaient des indications précises relatives aux dimensions de l'ouvrage ayant vocation à être implanté en plein milieu de la terrasse et aux modalités techniques de réalisation des travaux, permettant à l'assemblée générale d'appréhender dans toute leur ampleur les incidences de l'autorisation

sollicitée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 10, 11 et 13 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que lorsqu'un copropriétaire demande l'autorisation d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble, est notifié aux autres copropriétaires, en même temps que l'ordre du jour, son projet de résolution accompagné des documents précisant avec suffisamment de détails techniques l'implantation et la consistance desdits travaux, à peine de nullité de la résolution de l'assemblée générale les autorisant ; que, dans ses conclusions d'appel, la société BNP Paribas faisait également valoir que les documents joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 23 janvier 2013, à l'appui du projet de résolution de la Société civile immobilière de l'[15] portant sur la réalisation de travaux d'installation d'un local abritant les ventilateurs de désenfumage de ses salles de vente sur la terrasse du 3e étage de l'immeuble, partie commune, ne comportaient aucune information sur la qualité de l'air et le traitement des fumées une fois extraites des salles de vente, alors même que la terrasse du 3e étage de l'immeuble donne directement sur les fenêtres de bureaux occupés par les salariés de la société BNP Paribas, ainsi que sur celles d'un établissement accueillant des personnes âgées et d'une crèche ; que la société BNP Paribas en déduisait que l'assemblée générale du 23 janvier 2013 n'avait pu se prononcer en toute connaissance de cause sur le projet de résolution de la Société civile immobilière de l'[15], de sorte que la résolution n° 4, adoptée lors de cette assemblée générale et autorisant la Société civile immobilière de l'[15] à effectuer les travaux litigieux, était nulle ; qu'en se bornant à affirmer, pour débouter la société BNP Paribas de sa demande d'annulation de la résolution n° 4 de l'assemblée générale du 23 janvier 2013, que les « éléments d'information sur les travaux projetés portés à la connaissance des copropriétaires dans leur convocation à cette assemblée générale étaient suffisamment clairs et précis (?) dès lors qu'ils précisent la nature et le lieu d'implantation des travaux projetés », sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée, si lesdits éléments comportaient la moindre information relative à la qualité de l'air et au traitement des fumées qui sortiraient des ventilateurs de désenfumage que la Société civile immobilière de l'[15] envisageait d'installer, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base

légale au regard des articles 10, 11 et 13 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

5. Ayant constaté qu'à l'appui du projet de résolution portant autorisation de travaux, étaient joints à la convocation à l'assemblée générale les courriers de la SCI évoquant le projet de création d'un local technique destiné à abriter les moteurs de désenfumage, trois photographies de la terrasse avant travaux, un croquis faisant apparaître l'emplacement de la grille de désenfumage, deux propositions de création d'un édicule sur une hauteur de 1,80 m pour la première et de 2,80 m pour la deuxième, deux simulations de l'édicule végétalisé et deux croquis représentant l'état existant dans sa coupe transversale et sa coupe longitudinale, et relevé que, si les documents portaient sur deux versions différentes quant à la hauteur de l'édicule et qu'un troisième projet à quatre mètres de hauteur avait été produit le jour de l'assemblée, l'édicule projeté était à distance des fenêtres et qu'une différence de hauteur n'était pas significative au vu de la configuration des lieux, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise selon la première branche et n'était pas tenue de procéder à la recherche visée par la seconde branche qui ne lui était pas demandée, a pu en déduire que les éléments portés à la connaissance des copropriétaires précisaient suffisamment la nature et le lieu d'implantation des travaux projetés.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen

Énoncé du moyen

7. La société BNP Paribas fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que seuls prennent part au vote des décisions afférentes aux parties communes spéciales, les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'en application du règlement de copropriété du 11 mars 1977 et de son modificatif du 30 janvier 1981, les espaces verts et plantations situés au 3e étage de l'immeuble constituent des parties communes spéciales aux bureaux de la société BNP Paribas, à la crèche et à la résidence pour

personnes âgées ; qu'elle a également relevé que les travaux projetés par la Société civile immobilière de l'[15], objets de la résolution n° 4, auraient pour conséquence de modifier les espaces verts et les plantations situés au 3^e étage de l'immeuble ; qu'en retenant, pour débouter la société BNP Paribas de sa demande d'annulation de la résolution n° 4 de l'assemblée générale du 23 janvier 2013, que ladite résolution devait être votée par tous les copropriétaires, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations, a violé l'article 6-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°/ que seuls prennent part au vote des décisions afférentes aux parties communes spéciales, les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes ; que lorsqu'une décision concerne à la fois les parties communes générales et les parties communes spéciales, elle doit être adoptée à la double majorité de l'ensemble des copropriétaires et des copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées les parties communes spéciales ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'en application du règlement de copropriété du 11 mars 1977 et de son modificatif du 30 janvier 1981, les espaces verts et plantations situés au 3^e étage de l'immeuble constituent des parties communes spéciales aux bureaux de la société BNP Paribas, à la crèche et à la résidence pour personnes âgées ; qu'elle a également relevé que les travaux projetés par la Société civile immobilière de l'[15], objets de la résolution n° 4, auraient pour conséquence de modifier les espaces verts et les plantations situés au 3^e étage de l'immeuble ; qu'en déboutant la société BNP Paribas de sa demande d'annulation de la résolution n° 4 de l'assemblée générale du 23 janvier 2013, aux motifs que les travaux autorisés par ladite résolution « affectent en premier lieu la terrasse, partie commune générale de l'immeuble de sorte que l'ensemble des résolutions devaient être votées par tous les copropriétaires », la cour d'appel a violé l'article 6-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

8. Lorsque le règlement de copropriété identifie des parties communes spéciales appartenant indivisément à certains copropriétaires, ceux-ci n'ont le pouvoir de prendre seuls que les décisions les concernant exclusivement.

9. Il en résulte que, lorsqu'une décision d'autorisation de travaux est afférente à la fois aux parties communes générales et aux parties communes spéciales, cette décision doit être adoptée par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

10. Ayant constaté que, si les travaux allaient avoir pour conséquence de modifier les espaces verts et plantations situés au troisième étage, ils affectaient en premier lieu la terrasse, partie commune générale de l'immeuble, la cour d'appel en a, à bon droit, déduit que l'autorisation de travaux relevait exclusivement de l'assemblée générale réunissant tous les copropriétaires.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société BNP Paribas aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société BNP Paribas et la condamne à payer à la Société civile immobilière de l'[15] la somme de 3 000 euros et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1], [Adresse 3], [Adresse 4], [Adresse 5], [Adresse 6] et [Adresse 7], [Adresse 12], [Adresse 13] et [Adresse 2], [Adresse 10] et [Adresse 11] à [Localité 17] la somme 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 six février deux mille vingt-cinq.

Composition de la juridiction : Mme Teiller (président), SCP Melka-Prigent-Drusch, SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, SCP Piwnica et Molinié
Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2023-05-17 (Rejet)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.