

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 mai 2012

N° de pourvoi: 11-16.226

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Haas, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Constate le déchéance du pourvoi de Mmes Jacqueline et Josette X..., de la société Ficq, de M. Alain Y... Z..., et de M. Claude Z... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 18 janvier 2011), que Mme A..., copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires Le Pic Blanc, Rouies Thabor (le syndicat) en annulation de la deuxième décision de l'assemblée générale du 6 avril 2010 abandonnant le service collectif d'eau chaude au profit de ballons électriques individuels ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant par motifs adoptés, relevé que la décision d'abandonner le service collectif d'eau chaude pour un chauffage individuel ne nécessitait pas de travaux sur les parties communes mais des aménagements sur les parties privatives des copropriétaires, la cour d'appel en a exactement déduit qu'aucun devis ne devait être joint à la convocation à l'assemblée générale du 6 avril 2010 et a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen :

Attendu que Mme A... fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; que la décision de supprimer purement et simplement le système collectif d'eau chaude dont l'existence est expressément prévue dans le règlement de copropriété, sans solution de remplacement par un autre équipement collectif équivalent, qui a de surcroît pour effet de contraindre les copropriétaires à modifier l'agencement de leurs lots privatifs pour pouvoir y installer un cumulus, constitue une décision qui porte atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et qui ne peut dès lors être prise qu'à l'unanimité ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué a violé l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ qu'une amélioration ne peut être décidée sans un vote unanime que si elle est exclusive de toute atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; qu'en énonçant que des décisions modifiant les conditions de jouissance des parties privatives peuvent être prises à la majorité qualifiée de l'article 26 lorsqu'elles constituent des améliorations, la cour d'appel a violé l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ qu'en statuant comme elle l'a fait, sur le seul fondement d'une prétendue amélioration, sans qu'il résulte de ses constatations l'absence corrélative d'atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, 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 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'installation collective d'origine n'était pas en mesure, depuis plusieurs exercices, de faire face à la demande d'eau chaude sanitaire dans l'ensemble des logements, et que les documents produits démontraient la faisabilité de l'installation d'un ballon d'eau chaude dans chacun des types d'appartements de la copropriété, la cour d'appel a souverainement retenu que la décision adoptée par les copropriétaires constituait une amélioration du fait des économies d'énergie occasionnées ainsi que des difficultés techniques et du coût de la remise en état d'une installation vétuste et a pu en déduire que la décision avait été régulièrement adoptée à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme A... et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires Le Pic Blanc Rouies Thabor 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 neuf mai deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour Mme A...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme A... de ses demandes ;

Aux motifs que selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967, doivent être notifiées en même temps que l'ordre du jour...4°) les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver un devis ou un marché, ou la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 25 a de la loi du 10 juillet 1965... ; que tel n'est pas le cas en l'espèce, la coupure de la production et de la distribution de l'eau chaude sanitaire ne générant pas des travaux importants ; que la convocation doit donc être déclarée régulière ;

Alors d'une part, que sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, et ce pour la validité de la décision, les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ; qu'en l'espèce, il résulte de la convocation du 2 mars 2010 que l'assemblée générale était appelée à choisir entre l'exécution de travaux de réfection du système collectif d'eau chaude ou son abandon pour un système électrique individuel supposant la neutralisation de l'installation existante et son remplacement par des ballons individuels ; qu'il appartenait dès lors au syndic de joindre à la convocation de cette assemblée, les devis proposés pour l'exécution des travaux de réfection du système collectif ainsi que les devis proposés pour la coupure de ce système et son remplacement par un système individuel ou encore les conditions générales de ces contrats ; qu'en refusant d'annuler la décision de l'assemblée générale qui a fait ce choix sans qu'aucun devis quel qu'il soit n'ait été joint à la convocation, la Cour d'appel a violé l'article 11-3° du décret du 17 mars 1967 ;

Alors d'autre part, que l'article 11-3° du décret du 17 mars 1967 ne distingue pas selon l'importance des travaux sur lesquels l'assemblée générale est amenée à se prononcer ; qu'en se fondant pour refuser de prononcer la nullité de la décision de l'assemblée générale prise sans qu'aucun devis ait été joint à la convocation, sur le caractère peu important des travaux de coupure du système collectif d'eau chaude, la Cour d'appel a violé les dispositions précitées.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme A... de ses demandes ;

Aux motifs propres que le point n° 2 inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 6 avril 2010 s'intitulait « décision à prendre à l'article 26, pour des raisons techniques financières et d'économie d'énergie, d'abandonner le système collectif d'eau chaude à partir du 15/12/2010, celui-ci nécessitant une réfection complète » ; qu'il était proposé aux copropriétaires de se prononcer sur le projet de résolution suivante : « l'assemblée générale après en avoir délibéré, constate que la suppression du service de l'eau chaude au profit des ballons d'eau chaude individuels constitue une amélioration par rapport à la situation antérieure et qu'en raison de la vétusté de l'installation il s'avère plus rationnel et économique de l'abandonner pour lui substituer un système individuel d'eau chaude, décide pour des raisons tant techniques que financières d'abandonner le service collectif d'eau chaude au profit des ballons électriques individuels à partir du 15/12/2010 au plus tard. Chaque copropriétaire devra faire réaliser et financer son installation de ballons électriques individuels ; que cette résolution a été adoptée par 69.745/100.000èmes et 100 copropriétaires sur 138 ; que selon l'alinéa 1 de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant...c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux e, g, h ; que l'alinéa 2 précise que l'assemblée générale ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; que la suppression d'un service collectif peut cependant être qualifiée d'amélioration lorsqu'en raison de la vétusté de l'installation il s'avère plus rationnel et économique de l'abandonner pour opter en faveur d'un système individuel ; que l'ensemble immobilier est composé de trois immeubles construits en 1968, l'eau chaude étant produite par l'un d'entre eux (Le Pic Blanc) et subissant de grandes pertes calorifiques lors de son transport vers les autres immeubles ; que les consommations d'eau chaude sanitaire se caractérisent par de très fortes pointes pendant les quatre mois de la saison hivernale ; qu'il est constant que depuis plusieurs exercices l'installation collective d'origine n'est pas en mesure de faire face à la demande d'eau chaude sanitaire dans l'ensemble des logements ; que la vétusté du système en place n'est pas contestée ; que les copropriétaires demandeurs forment d'ailleurs une demande de remplacement de l'échangeur à plaques existant sous astreinte ; mais qu'aucun document technique n'établit que cette demande alternative serait suffisante pour permettre un fonctionnement satisfaisant de l'installation collective ; qu'elle n'a pas recueilli l'agrément de la majorité requise des copropriétaires que les appelants avaient la liberté de questionner en demandant l'inscription de cette question précise à l'ordre du jour d'une assemblée générale ; que les assemblées précédentes avaient successivement rejeté la proposition de confier un contrat de maîtrise d'oeuvre à une société spécialisée, le vote d'un budget de remise en état de l'installation collective comme son abandon ; qu'à défaut de solution, de nombreux copropriétaires ont spontanément pris l'initiative de faire installer un cumulus individuel dans leur appartement ; qu'en l'état d'une installation collective ne remplissant pas son office, de l'absence d'un accord à une majorité suffisante de copropriétaires pour faire procéder à une expertise de l'installation, comme pour faire réaliser des travaux et alors que les documents produits aux débats démontrent la faisabilité de l'installation d'un ballon d'eau chaude dans chacun des types d'appartements de la copropriété, il apparaît que l'abandon du système de production d'eau chaude est raisonnable ; que la plupart des lots étant occupés de

manière intermittente à titre de résidences secondaires, une production par lot d'eau chaude strictement nécessaire est de nature à éviter des déperditions de calories considérables ; qu'un tel système qui encourage une maîtrise de la consommation et qui est plus équitable et plus rationnel ; que comme l'a précisément exposé le premier juge, il résulte des réflexions de la commission chauffage et de l'étude effectuée par M. B... qu'en présence d'une installation vétuste, devant être intégralement refaite, il s'avère plus économique de l'abandonner pour lui substituer un système de production individuelle d'eau chaude ; qu'il s'ensuit que la décision adoptée par les copropriétaires à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 consistant à abandonner le service collectif d'eau chaude au profit des ballons électriques individuels peut être qualifiée d'amélioration du fait des économies d'énergie générées ainsi que des difficultés techniques et coût présentés par la remise en état d'une installation vétuste ;

Et aux motifs adoptés du jugement que l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 énumère les décisions devant être votées à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ; que selon ce même article, « l'assemblée générale ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété » ; que cependant il est jugé de façon constante que des décisions modifiant les conditions de jouissance des parties privatives peuvent être prises à la majorité qualifiée de l'article 26 lorsqu'elles constituent des améliorations ; qu'en l'espèce l'assemblée générale a voté la résolution n° 2 à la double majorité de l'article 26 après avoir constaté que « la suppression du service collectif d'eau chaude au profit des ballons d'eau chaude individuels constitue une amélioration par rapport à la situation antérieure et qu'en raison de la vétusté de l'installation, totalement à refaire, il s'avère plus rationnel et économique (tant sur le plan financier qu'écologique) de l'abandonner et de choisir pour lui substituer, un système individuel d'eau chaude » ; que lors de l'assemblée, les avantages et inconvénients du système de chauffage individuel ont été exposés par M. C... membre du conseil syndical ; que son compte rendu exprime l'avis recueilli à la suite d'études réalisées en 2008 et 2009 par M. B... ingénieur en bâtiment, et d'un travail de réflexion mené par les membres de la commission chauffage et les membres du conseil syndical ; que selon l'ensemble des personnes consultées, les avantages l'emportent sur les inconvénients à savoir, des économies d'énergie appréciables qui vont dans les sens des accords de Grenelle surtout pour les résidences secondaires, une maîtrise de la consommation d'eau chaude mais aussi d'eau froide par l'utilisation des compteurs d'eau chaude individuels pour l'eau froide, des dépenses contrôlées de l'installation d'un chauffe-eau individuel par rapport à la remise en état collective, l'obligation de mettre en conformité l'installation électrique, un rendement nettement supérieur à celui de la production d'eau chaude collective, les pertes en calories ne sont pas comparables, les inconvénients étant l'emplacement du ballon, la limitation de la quantité d'eau chaude, et les détériorations lors de l'installation ; que quels que soient les inconvénients de la production d'eau chaude individuelle, ceux-ci sont techniquement surmontables et il ne fait aucun doute qu'un tel système est moins onéreux, plus efficace et répond davantage aux préoccupations environnementales que le service collectif actuel ; que c'est donc à juste titre que la délibération attaquée a été votée à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Alors d'une part, que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ;

que la décision de supprimer purement et simplement le système collectif d'eau chaude dont l'existence est expressément prévue dans le règlement de copropriété, sans solution de remplacement par un autre équipement collectif équivalent, qui a de surcroît pour effet de contraindre les copropriétaires à modifier l'agencement de leurs lots privatifs pour pouvoir y installer un cumulus, constitue une décision qui porte atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et qui ne peut dès lors être prise qu'à l'unanimité ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué a violé l'article 26 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Alors d'autre part, qu'une amélioration ne peut être décidée sans un vote unanime que si elle est exclusive de toute atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; qu'en énonçant que des décisions modifiant les conditions de jouissance des parties privatives peuvent être prises à la majorité qualifiée de l'article 26 lorsqu'elles constituent des améliorations, la Cour d'appel a violé l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Alors enfin, qu'en statuant comme elle l'a fait, sur le seul fondement d'une prétendue amélioration, sans qu'il résulte de ses constatations l'absence corrélative d'atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, 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 Grenoble du 18 janvier 2011