

## COUR DE CASSATION

---

Audience publique du **5 avril 2018**

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 337 F-P+B

Pourvoi n° U 17-14.138

## R É P U B L I Q U E   F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1<sup>o</sup>/ M. Thierry H..., domicilié...,

2<sup>o</sup>/ la société L'Aigle blanc, société civile immobilière, dont le  
siège est galerie Grand Roc Argentière, 74400 Chamonix-Mont-Blanc,

3<sup>o</sup>/ M. Jean B..., domicilié..., agissant en qualité de  
commissaire à l'exécution du plan de redressement de la société  
L'Aigle blanc,

contre l'arrêt rendu le 3 janvier 2017 par la cour d'appel de Chambéry  
(chambre civile, 1<sup>re</sup> section ), dans le litige les opposant :

1<sup>o</sup>/ au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier  
Grand Roc , dont le siège est 205 avenue de l'Aiguille du Midi, BP 24, 74400  
Chamonix-Mont-Blanc, représenté par son syndic la société Morgane  
immobilier, domicilié 205 avenue de l'Aiguille du Midi, 74400  
Chamonix-Mont-Blanc,

2<sup>o</sup>/ à M. Siegfried C..., domicilié...,

3<sup>o</sup>/ à la société Le Rencard, société à responsabilité limitée, dont le siège est 20 galerie marchande Grand Roc, 74400 Argentière,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 6 mars 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de Me Haas, avocat de M. H..., de la société L'Aigle blanc et de M. B..., de la SCP Lesourd, avocat du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grand Roc, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 3 janvier 2017), que M. H... et la société L'Aigle blanc, propriétaires de lots à usage de restaurant dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la décision de l'assemblée générale du 27 avril 2013 autorisant l'occupation à titre précaire des parties communes extérieures par la société Le Rencard, locataire d'un lot à usage de restauration rapide ;

Attendu que M. H... et la société L'Aigle blanc font grief à l'arrêt de rejeter leur demande ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'occupation de parties communes, consentie par la résolution attaquée à titre précaire et sur une surface déterminée, était révocable et que la terrasse installée par la société Le Rencard était démontable, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées, ni de répondre à un moyen inopérant tiré de l'autorité de la chose jugée, a exactement retenu que la décision relevait de la majorité prévue à l'article 24 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 M. H... et M. B..., ès qualités de commissaire à l'exécution du plan de redressement de la société L'Aigle blanc, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. H... et de M. B..., ès qualités de commissaire à l'exécution du plan de redressement de la société L'Aigle blanc, et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grand Roc 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 avril deux mille dix-huit.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour M. Thierry H..., la société L'Aigle blanc et M. Jean B..., ès qualités

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté la société L'Aigle Blanc et M. H... de l'intégralité de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ; que cette majorité est donc celle qui s'applique à défaut de disposition particulière ; que l'article 26 b de la même loi dispose que, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ; qu'il est de jurisprudence constante que l'autorisation d'occupation à titre précaire des parties communes relève de la majorité simple de l'article 24 ; qu'en l'espèce, la résolution n° 33 de l'assemblée générale du 27 avril 2013, dont les termes sont rappelés ci-dessus, précise que la convention d'occupation de parties communes consentie à la société Le Rencard l'est à titre précaire, sur une zone clairement délimitée, pour une période d'un an, renouvelable sur nouvelle demande d'autorisation faite à l'assemblée générale ; que la société L'Aigle Blanc et M. H... soutiennent que cette présentation est fautive et qu'en réalité l'occupation consentie est permanente et contraire au règlement de copropriété en ce que les parties communes à usage de stationnement ont été modifiées et qu'en outre il est porté atteinte à la destination des lieux en ce que le local exploité par la société Le Rencard ne pourrait pas accueillir un bar-restaurant ; que le tribunal, dans le jugement déféré, a retenu partie de cette analyse ; que, toutefois, les termes de la résolution sont conformes aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965, en ce qu'il s'agit d'une occupation de parties communes consentie à titre précaire, donc révocable, sur une surface bien déterminée, ce qui relève manifestement de la majorité de l'article 24, et non de la majorité qualifiée de l'article 26 ; que, quant à la modification des places de stationnement, dont l'annulation a été prononcée par jugement du 17 septembre 2010, ce point est indifférent à la solution du présent litige dès lors que les parties communes dont l'occupation est autorisée ne sont pas nécessaires à la destination de l'immeuble ; qu'il s'agit en effet d'espaces extérieurs (places de stationnement) dont il n'est pas démontré que l'occupation privative telle qu'elle est pratiquée porterait atteinte à la destination de l'immeuble ; qu'il n'appartient pas au juge saisi d'une demande d'annulation d'une résolution de vérifier si celle-ci est bien respectée par le bénéficiaire ; que, si la société Le Rencard et M. C... ne respectent pas les termes de cette décision, il appartient au premier chef au

syndicat des copropriétaires d'agir à leur encontre, et, en cas de carence du syndicat, les copropriétaires lésés peuvent être recevables à agir en ses lieux et place ; qu'en tout état de cause, il résulte de l'examen des pièces produites que la terrasse installée par la société Le Rencard est bien démontable (pièces n° 13, 14 et 16 de la société Le Rencard), et ne comporte aucun ouvrage maçonné ancré au sol ; que la structure en cause ne cause donc aucune dégradation aux parties communes sur lesquelles elle est posée ; qu'en conséquence, il résulte de ce qui précède que c'est à tort que le premier juge a annulé la résolution n° 33 de l'assemblée générale du 27 avril 2013 et il sera infirmé en toutes ses dispositions, la remise en état des lieux n'ayant plus d'objet ; que l'occupation des parties communes par la société Le Rencard n'étant pas illicite, les demandes de dommages-intérêts de la société L'Aigle Blanc et de M. H... doivent être rejetées ; qu'à cet égard, la société L'Aigle Blanc et M. H... seraient bien en peine d'établir le préjudice qu'ils prétendent subir du fait de l'exploitation par la société Le Rencard d'un commerce de restauration rapide dans la galerie commerciale, alors qu'il est amplement établi, par les nombreuses pièces produites aux débats, que l'établissement appartenant à la société L'Aigle Blanc et prétendument exploité par M. H... est fermé depuis de nombreuses années, les locaux laissés complètement à l'abandon, et ce encore à l'été 2015 et en avril 2016 (pièces n° 5, 6, 7, 11, 12 et 15 du syndicat) ; que, quant à la prétendue violation du règlement de copropriété, nonobstant la désignation des divers lots comme étant des « boutiques », hormis ceux de la société L'Aigle Blanc et de M. H... qui sont désignés comme à usage de « bar grill terrasse » et « restaurant », il n'apparaît pas contraire audit règlement que d'autres locaux soient affectés à l'exploitation d'un restaurant ; que le règlement ne crée aucune exclusivité commerciale, il n'y a pas d'interdiction, ni de restriction, à l'installation de plusieurs commerces de même nature dans la galerie commerciale de la copropriété ;

ALORS, 1°), QUE l'assemblée générale des copropriétaires peut prendre, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes telles que visées dans le règlement de copropriété ; que l'assemblée générale des copropriétaires peut prendre, à l'unanimité, les décisions portant modification de la destination de l'immeuble telle que visée dans le règlement de copropriété ; qu'en se fondant sur la circonstance que l'occupation privative par la société Le Rencard des emplacements communs de stationnement, qui avait été autorisée par la résolution n° 33 de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 avril 2013, ne portait pas atteinte à la destination de l'immeuble, pour en déduire qu'il n'était pas nécessaire que celle-ci soit autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable à l'époque des faits ;

ALORS, 2°), QUE l'assemblée générale des copropriétaires peut prendre, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes telles que visées dans le règlement de copropriété ; qu'en se fondant sur la circonstance que l'occupation privative par la société Le Rencard des emplacements communs de stationnement était temporaire, pour en déduire qu'il n'était pas nécessaire que celle-ci soit autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers, sans rechercher si la transformation, fût-elle temporaire, des emplacements de stationnement en terrasse d'un restaurant ne privait pas les copropriétaires de la jouissance desdits emplacements qui leur était jusque-là réservée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable à l'époque des faits ;

ALORS, 3°), QUE dans leurs conclusions d'appel (p. 7, §§ 2, 3 et in fine, et p. 8, § 1er), la société L'Aigle Blanc et M. H... avaient opposé l'autorité de chose jugée attachée au jugement du tribunal de grande instance de Bonneville du 17 septembre 2010, devenu définitif, qui avait prononcé l'annulation du réaménagement des places de stationnement, pour faire valoir qu'aucun espace ne pouvait être dédié à l'occupation, fût-elle temporaire, par la société Le Rencard, desdites places pour y installer la terrasse de son restaurant ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen déterminant, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, 4°) et en tout état de cause, QUE sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition ou amélioration ; qu'en se bornant à affirmer que la terrasse installée par la société Le Rencard ne causait aucune dégradation aux parties communes sur lesquelles elle était posée, sans rechercher si cette terrasse pouvait ou non s'analyser en une transformation, addition ou amélioration, ce dont il serait résulté que l'autorisation y afférente aurait dû être donnée à la majorité des deux tiers, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable à l'époque des faits.

LE GREFFIER DE CHAMBRE