

Arrêt n°486 du 3 juin 2021 (20-16.777) - Cour de cassation - Troisième chambre civile -ECLI:FR:CCAS:2021:C300486

COPROPRIÉTÉ

Rejet

Demandeur(s) : Mme [S] [U]

Défendeur(s) : syndicat des copropriétaires de l'immeuble, représenté par son syndic la société Cabinet Parisien d'Administration de biens

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 mars 2020), le 19 juillet 2017, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] (le syndicat), dont le règlement de copropriété date du 21 avril 1949, a voté des résolutions créant des lots privatifs par individualisation des annexes des appartements principaux, principalement des anciennes chambres de service.

2. Le 4 octobre 2017, Mme [U], copropriétaire, a assigné le syndicat en annulation, à titre principal, de l'assemblée générale et, subsidiairement, de ses résolutions n° 6, 9, 10, 11, 17, 21, 22 et 26 à 92.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses deuxième à huitième branches, ci-après annexé

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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

4. Mme [U] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation des résolutions n° 26 à 49 relatives à la division de tous les lots originaires, alors « *que sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante ; que cette division n'a pas lieu d'être mieux autorisée dans l'hypothèse où elle consacrerait une situation de*

fait ; qu'en écartant le moyen d'annulation de Mme [U] en raison du fait que la résolution litigieuse n'aurait fait qu'entériner la situation matérielle des lieux, la cour d'appel a violé l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

5. Ayant constaté que les lots nouvellement créés correspondaient à la structure de l'immeuble depuis son origine et retenu que les votes de l'assemblée générale ne faisaient que permettre d'individualiser juridiquement et comptablement des chambres et débarras distincts existant déjà en dernier étage, la cour d'appel en a exactement déduit que l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, qui ne vise que la division en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation, n'était pas applicable.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : M. Jariel, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : SCP Rousseau et Tapie - M^e Le Prado