

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 10 octobre 2007
Cassation

M. WEBER, président
Arrêt no 903 FS-P+B

Pourvoi no 06-17.932

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant:
Statuant sur le pourvoi formé par Mme Antoinette Abamelikoff, domiciliée 26 avenue de Bruzacques, 95280 Jouy-le-Moutier,
contre l'arrêt rendu le 13 février 2006 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre civile), dans le litige l'opposant au Syndicat des copropriétaires de la Résidence du Bois Joly, dont le siège est quartier de la Croix Saint-Marc, 95280 Jouy-le-Moutier, représenté par son syndic bénévole, M. Jean-François Le Clerc, domicilié 5 rue des Hubles, 95280 Jouy-le-Moutier, défendeur à la cassation;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt;

Vu la communication faite au procureur général; LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 11 septembre 2007, où étaient présents: M. Weber, président, M. Jacques, conseiller référendaire rapporteur, M. Cachelot, Mmes Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Garban, Rouzet, Mas, conseillers, Mmes Nési, Vérité, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gatineau, avocat de Mme Abamelikoff, de Me Le Prado, avocat du Syndicat des copropriétaires de la Résidence du Bois Joly, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Sur le moyen unique:

Vu l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 26 de cette loi; Attendu qu'un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; qu'il fixe également, sous réserve des dispositions légales, les règles relatives à l'administration des parties communes;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 13 février 2006), que Mme Abamelikoff, propriétaire d'un lot dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la résolution de l'assemblée générale autorisant son voisin à édifier une véranda sur un jardin constituant une partie commune sur laquelle il avait un droit de jouissance exclusif;

Attendu que pour la débouter de sa demande, l'arrêt retient que la décision ainsi prise est contraire au principe d'interdiction de toute construction dans les jardins posé par le règlement de copropriété, qu'elle pourrait pour cette raison être annulable si elle relevait d'une majorité plus exigeante que la majorité applicable à la modification du règlement de copropriété mais que dans le cas où elle relève de la même majorité, elle constitue une dérogation au règlement, qu'en outre, la dérogation est accordée individuellement sur la base d'un principe général d'interdiction et que la seule modification du règlement de copropriété consisterait dès lors à réserver les autorisations individuelles, ce qui ne conditionne pas l'autorisation régulièrement donnée;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'assemblée ne peut autoriser des dérogations à un principe général d'interdiction posé par le règlement de copropriété sans modifier celui-ci, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

PAR CES MOTIFS:

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 février 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée;

Condamne le Syndicat des copropriétaires de la Résidence du Bois Joly aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence du Bois Joly et le condamne à payer à Mme Abamelikoff la somme de 2 000 euros;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé;

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