

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 14 décembre 2010

Cassation

M. Lacabarats, président

Arrêt no 1497 F-D

Pourvoi no F 09-71.134

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

Statuant sur le pourvoi formé par la SCI Centre RK, société civile immobilière, dont le siège est 9A rue de Méric, 57070 Metz,

contre l'arrêt rendu le 2 juillet 2009 par la cour d'appel de Metz (1re chambre), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de la Résidence du 2 place du Roi George à Metz, représenté par son syndic, le Cabinet G. Herbeth, dont le siège est 29 avenue de Nancy, 57000 Metz,

défendeur à la cassation ;

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence du 2 place du Roi George à Metz a formé un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt ;

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

Le demandeur au pourvoi incident éventuel invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 16 novembre 2010, où étaient présents : M. Lacabarats, président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, M. Cachelot, conseiller doyen, M. Gariazzo, premier avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de la SCP Ortscheidt, avocat de la société Centre RK, de Me Spinosi, avocat du syndicat des copropriétaires de la Résidence du 2 place du Roi George à Metz, l'avis de M. Gariazzo, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 2 juillet 2009), qu'alléguant être copropriétaire de locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété qu'elle donne à bail à M. Marth, lequel souhaitait vendre son fonds de commerce à un tiers, la SCI Centre R.K (la SCI) a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence du Roi George à Metz (le syndicat) en annulation pour abus de majorité de la décision no 6 de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 mars 2003 ne l'ayant pas autorisée à installer un restaurant dans ses locaux ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal

Vu les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'un règlement conventionnel de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de jouissance ;

Attendu que pour rejeter la demande de la SCI, l'arrêt retient que l'assemblée générale du 10 mars 2003 a décidé de refuser de consentir à la SCI l'autorisation d'exploiter un restaurant dans le local du rez-de-chaussée, au motif que le règlement de copropriété du 28 novembre 1995 stipule : "il ne pourra y être exercé aucune profession ni aucun métier bruyant, insalubre ou exhalant de mauvaises odeurs" ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la copropriété était composée de deux bâtiments à usage mixte d'habitation et de commerce et que le règlement de copropriété n'interdisait pas expressément une activité de restauration, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi incident qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 juillet 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; 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 Metz, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence du 2 place du Roi George à Metz aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence du 2 place du Roi George à Metz à payer à la SCI Centre RK la somme de 2 500 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence du 2 place du Roi George à Metz ;