

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 11 mars 2009
Cassation

M. Lacabarats, président
Arrêt no 321 FS-D

Pourvoi no A 08-10.566

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Statuant sur le pourvoi formé par Mme Andrée Larcier, épouse Bouvier, domiciliée 3 rue Bachaumont, 75002 Paris,
contre l'arrêt rendu le 15 novembre 2007 par la cour d'appel de Paris (23e chambre, section B), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 rue Bachaumont 75002 Paris, représenté par son syndic la société Administration Pierre Immobilier, dont le siège est 19 boulevard Malesherbes, 75008 Paris,
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 R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 10 février 2009, où étaient présents : M. Lacabarats, président, Mme Abgrall, conseiller référendaire rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Rouzet, Mas, Pronier, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mmes Vérité, Manes-Roussel, conseillers référendaires, M. Gariazzo, premier avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller référendaire, les observations de la SCP Choucroy, Gadiou et Chevallier, avocat de Mme Bouvier, de la SCP Boullez, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 rue Bachaumont, les conclusions de M. Gariazzo, premier avocat général et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 novembre 2007), que Mme Bouvier, propriétaire d'un lot commercial à usage de restaurant au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires pour demander, d'une part, l'annulation de la résolution no 10 de l'assemblée générale du 5 mars 2003 autorisant le syndic à engager toutes procédures à l'encontre des propriétaires et locataires des locaux commerciaux du rez-de-chaussée afin de les contraindre à stocker leurs conteneurs de déchets dans les parties privatives de leurs lots et, d'autre part, l'autorisation de construire un muret de séparation dans le local à poubelles commun ;

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche

Attendu que Mme Bouvier fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande d'annulation de l'additif no 9-2 de l'assemblée générale du 5 mars 2003 qui lui refuse la possibilité de faire réaliser à ses frais, dans le local à services communs de stockage des ordures ménagères, un muret de séparation destiné à recevoir les déchets ménagers du restaurant, alors selon le moyen, qu'en refusant d'annuler l'additif no 9-2 de la résolution 9 du procès-verbal d'assemblée générale du 5 mars 2003 refusant à Mme Bouvier de faire réaliser à ses frais, dans le local à services communs de stockage des ordures ménagères, un muret de séparation destiné à recevoir les déchets ménagers du restaurant «Aux Crus de Bourgogne», sans rechercher, comme elle y était invitée, si ces travaux n'étaient pas rendus nécessaires pour permettre à cette copropriétaire d'utiliser le local à poubelles conformément à la

réglementation en vigueur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 9 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Mais attendu qu'ayant retenu que c'était sans abus que l'assemblée avait pu refuser de voir réduite la dimension du local affecté à l'usage commun et une partie de celui ci affectée en fait à l'usage exclusif d'un copropriétaire, la cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 4 de la même loi ;Attendu que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; qu'il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ;

Attendu que pour débouter Mme Bouvier de sa demande d'annulation de la décision no 10 de l'assemblée générale du 5 mars 2003, l'arrêt retient que cette décision vise, non les déchets mais les conteneurs, que les conteneurs du restaurant les Crus de Bourgogne sont des matériels privés et non des "choses communes" "affectées à l'usage de la maison" comme le dit le règlement de copropriété, que les copropriétaires qu'ils soient commerçants ou résidents, ne peuvent normalement, sauf autorisation ou tolérance, utiliser les parties communes à des fins privatives, qu'il résulte des photographies versées aux débats que les conteneurs privés du restaurant sont beaucoup plus gros que les conteneurs communs et que leur entreposage dans le local est susceptible d'encombrer celui-ci, que c'est sans abus que l'assemblée a pu refuser à Mme Bouvier l'usage du local commun pour entreposer ses conteneurs privés ; qu'au moins le motif tiré de risques de "dégradations diverses" et encombrement était fondé ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que la décision no 10 entraînait une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance d'une partie commune, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 novembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 rue Bachaumont aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 rue Bachaumont à payer à Mme Bouvier la somme de 2 500 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 rue Bachaumont ;