

Cour de cassation  
Chambre civile 3  
Audience publique du mardi 29 octobre 2013  
N° de pourvoi: 12-23972

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 18 mai 2012), que lors des assemblées générales des 23 juillet et 24 octobre 2008, les copropriétaires de la résidence Les Pommiers située à Grimaud ont autorisé Mme X..., propriétaire du lot n° 32 constitué d'une maison et de la jouissance privative du jardin attenant, à procéder à la couverture et à la fermeture de la terrasse située à l'arrière de sa villa, et M. Y..., propriétaire du lot n° 30 constitué de façon identique, à procéder à l'extension de sa villa d'une surface de 7 mètres carrés et à aménager la dépendance, et à réaliser une piscine semi-enterrée dans le jardin ; que M. Z..., propriétaire du lot n° 31, a assigné le syndicat des copropriétaires en nullité de ces décisions ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'annuler ces décisions et de dire que les copropriétaires n'ont pas de droit acquis à fermer et couvrir leur terrasse, à procéder à l'extension de leur villa et à installer une piscine dans leur jardin alors, selon le moyen :

1°/ que ne constitue pas une dérogation au principe général d'interdiction posé par le règlement de copropriété de porter atteinte à la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, l'autorisation donnée par l'assemblée générale à des copropriétaires de réaliser des travaux qui affectent l'aspect extérieur des constructions et l'aspect général des jardins, dès lors que des travaux identiques, antérieurement autorisés et réalisés, participent de cette harmonie ; qu'en l'espèce, pour annuler la résolution n° 15 de l'assemblée générale du 23 juillet 2008 ayant autorisé Mme X... à procéder « à la couverture et à la fermeture de la terrasse située à l'arrière de sa villa », et les résolutions n° 3 et 4 de l'assemblée générale du 24 octobre 2008 ayant autorisé M. Y... à procéder d'une part à « l'extension de sa villa d'une surface de 7 mètres carrés et l'aménagement de la dépendance » et d'autre part, à « la réalisation d'une piscine semi enterrée sur son terrain », la cour d'appel a énoncé que l'assemblée générale ne pouvait autoriser des dérogations au principe général d'interdiction posé par l'article 10 du règlement de copropriété pour « la bonne harmonie de l'ensemble immobilier », de « changer l'aspect extérieur des constructions » et « l'aspect général des jardins », sans le modifier ; qu'en statuant de la sorte, après avoir constaté que des autorisations avaient été données antérieurement en ce sens à d'autres copropriétaires, ce dont il résultait que les modifications envisagées par Mme X... et M. Y... participaient de l'harmonie de l'ensemble immobilier et ne dérogeaient pas au principe d'interdiction général posé par le règlement de copropriété, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 8 de la loi du 10 juillet 1975 ;

2°/ que l'assemblée générale des copropriétaires peut autoriser des dérogations à un principe général d'interdiction posé par le règlement de copropriété, sans le modifier, lorsque ces dérogations tendent à garantir le respect du principe d'égalité entre copropriétaires ; qu'en l'espèce, pour annuler la

résolution n° 15 de l'assemblée générale du 23 juillet 2008 ayant autorisé Mme X... à procéder « à la couverture et à la fermeture de la terrasse située à l'arrière de sa villa», et les résolutions n° 3 et 4 de l'assemblée générale du 24 octobre 2008 ayant autorisé M. Y... à procéder d'une part à « l'extension de sa villa d'une surface de 7 mètres carrés et l'aménagement de la dépendance » et d'autre part, à « la réalisation d'une piscine semi enterrée sur son terrain », la cour d'appel a énoncé que l'assemblée générale ne pouvait autoriser des dérogations au principe général d'interdiction posé par l'article 10 du règlement de copropriété pour « la bonne harmonie de l'ensemble immobilier », de « changer l'aspect extérieur des constructions » et « l'aspect général des jardins », sans le modifier ; qu'en statuant de la sorte, après avoir pourtant constaté que des autorisations avaient antérieurement été données en ce sens à d'autres copropriétaires, sans en déduire qu'elles ne pouvaient être refusées à d'autres, sauf à créer une discrimination entre copropriétaires, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ qu'en omettant de répondre aux conclusions du syndicat des copropriétaires faisant valoir que l'annulation des résolutions ayant autorisé Mme X... à procéder « à la couverture et à la fermeture de la terrasse située à l'arrière de sa villa », et M. Y... à procéder à « l'extension de sa villa d'une surface de 7 mètres carrés et l'aménagement de la dépendance » et à « la réalisation d'une piscine semi-enterrée sur son terrain », entraînerait une rupture dans l'égalité des copropriétaires, dès lors que d'autres copropriétaires avaient d'ores et déjà été autorisés par l'assemblée générale, avec l'accord de M. Z..., à déroger au principe général d'interdiction posé par l'article 10 du règlement de copropriété, de sorte qu'il serait réservé de manière arbitraire à Mme X... et M. Y... un sort différent de celui réservé à d'autres copropriétaires pourtant placés dans une situation identique, la cour d'appel a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'article 10 du règlement de copropriété interdisait aux copropriétaires, pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, de changer l'aspect extérieur des constructions et l'aspect général des jardins, et que les décisions des assemblées générales des 23 juillet et 24 octobre 2008 autorisant Mme X... à procéder à la couverture et à la fermeture de sa terrasse, et M. Y... à étendre sa villa et à réaliser une piscine semi-enterrée dans le jardin, avaient pour effet de modifier l'aspect extérieur des constructions et l'aspect général des jardins, et ayant à bon droit retenu que l'assemblée générale 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, répondant aux conclusions prétendument omises, a pu en déduire que les copropriétaires ne disposaient pas d'un droit acquis à procéder à de telles modifications en dépit des autorisations antérieurement données en ce sens et que cette décision devait être annulée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Pommiers située à Grimaud aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires résidences Les Pommiers

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir annulé la résolution n° 15 de l'assemblée générale du 23 juillet 2008 et les résolutions n° 3 et 5 de l'assemblée générale du 24 octobre 2008 et d'avoir débouté le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Pommiers de ses demandes tendant à dire que les copropriétaires disposent d'un droit acquis à fermer et couvrir leur terrasse, à procéder à l'extension de leur villa et à installer une piscine dans leur jardin,

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, 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'au terme de l'article 27 du même texte, l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété; Qu'en l'espèce, l'article 10 du règlement de copropriété stipule : «Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux; mais, pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur des constructions... Les copropriétaires auxquels est accordée la jouissance privative des jardins devront en respecter l'aspect général et ne causer aucune dégradation...»; Que l'assemblée générale ne pouvant autoriser des dérogations à un principe général d'interdiction posé par le règlement de copropriété sans modifier celui-ci, la résolution n° 15 de l'assemblée générale du 23 juillet 2008, autorisant Mme X... à procéder «à la couverture et à la fermeture de la terrasse située à l'arrière de sa maison» et les résolutions n° 3 et 4 de l'assemblée générale du 24 octobre 2008, autorisant M. Y... à procéder à «l'extension de sa villa d'une surface de 7 m<sup>2</sup>» et à «la réalisation d'une piscine semi enterrée sur son terrain», qui modifient l'aspect extérieur des constructions et l'aspect général des jardins, seront annulées sans que M. Z... ait à justifier d'un préjudice personnel; en outre, les demandes du syndicat des copropriétaires tendant à dire que ceux-ci disposent d'un droit acquis à effectuer de tels travaux, en l'état d'autorisations antérieurement données en ce sens, seront rejetées,

ALORS QUE, D'UNE PART, ne constitue pas une dérogation au principe général d'interdiction posé par le règlement de copropriété de porter atteinte à la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, l'autorisation donnée par l'assemblée générale à des copropriétaires de réaliser des travaux qui affectent l'aspect extérieur des constructions et l'aspect général des jardins, dès lors que des travaux identiques, antérieurement autorisés et réalisés, participent de cette harmonie; Qu'en l'espèce, pour annuler la résolution n° 15 de l'assemblée générale du 23 juillet 2008 ayant autorisé Mme X... à procéder «à la couverture et à la fermeture de la terrasse située à l'arrière de sa villa», et les résolutions n° 3 et 4 de l'assemblée générale du 24 octobre 2008 ayant autorisé M. Y... à procéder d'une part à «l'extension de sa villa d'une surface de 7 m<sup>2</sup> et l'aménagement de la dépendance» et d'autre part, à «la réalisation d'une piscine semi enterrée sur son terrain», la cour a

énoncé que l'assemblée générale ne pouvait autoriser des dérogations au principe général d'interdiction posé par l'article 10 du règlement de copropriété pour «la bonne harmonie de l'ensemble immobilier», de «changer l'aspect extérieur des constructions» et «l'aspect général des jardins», sans le modifier; Qu'en statuant de la sorte, après avoir constaté que des autorisations avaient été données antérieurement en ce sens à d'autres copropriétaires, ce dont il résultait que les modifications envisagées par Mme X... et M. Y... participaient de l'harmonie de l'ensemble immobilier et ne dérogeaient pas au principe d'interdiction général posé par le règlement de copropriété, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 8 de la loi du 10 juillet 1975,

ALORS QUE, D'AUTRE PART, l'assemblée générale des copropriétaires peut autoriser des dérogations à un principe général d'interdiction posé par le règlement de copropriété, sans le modifier, lorsque ces dérogations tendent à garantir le respect du principe d'égalité entre copropriétaires; Qu'en l'espèce, pour annuler la résolution n° 15 de l'assemblée générale du 23 juillet 2008 ayant autorisé Mme X... à procéder «à la couverture et à la fermeture de la terrasse située à l'arrière de sa villa», et les résolutions n° 3 et 4 de l'assemblée générale du 24 octobre 2008 ayant autorisé M. Y... à procéder d'une part à «l'extension de sa villa d'une surface de 7 m<sup>2</sup> et l'aménagement de la dépendance» et d'autre part, à «la réalisation d'une piscine semi enterrée sur son terrain», la cour a énoncé que l'assemblée générale ne pouvait autoriser des dérogations au principe général d'interdiction posé par l'article 10 du règlement de copropriété pour «la bonne harmonie de l'ensemble immobilier», de «changer l'aspect extérieur des constructions» et «l'aspect général des jardins», sans le modifier; Qu'en statuant de la sorte, après avoir pourtant constaté que des autorisations avaient antérieurement été données en ce sens à d'autres copropriétaires, sans en déduire qu'elles ne pouvaient être refusées à d'autres, sauf à créer une discrimination entre copropriétaires, la cour n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965,

ALORS QU'ENFIN, en omettant de répondre aux conclusions du syndicat des copropriétaires faisant valoir que l'annulation des résolutions ayant autorisé Mme X... à procéder «à la couverture et à la fermeture de la terrasse située à l'arrière de sa villa», et M. Y... à procéder à «l'extension de sa villa d'une surface de 7 m<sup>2</sup> et l'aménagement de la dépendance» et à «la réalisation d'une piscine semi enterrée sur son terrain», entraînerait une rupture dans l'égalité des copropriétaires, dès lors que d'autres copropriétaires avaient d'ores et déjà été autorisés par l'assemblée générale, avec l'accord de M. Z..., à déroger au principe général d'interdiction posé par l'article 10 du règlement de copropriété, de sorte qu'il serait réservé de manière arbitraire à Mme X... et M. Y... un sort différent de celui réservé à d'autres copropriétaires pourtant placés dans une situation identique, la cour d'appel a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile.