

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 26 septembre 2007

Cassation partielle

M. CACHELOT, conseiller le plus ancien faisant fonction de président

Arrêt no 854 FS-P+B

Pourvoi no 06-11.191

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

Statuant sur le pourvoi formé par:

1o/ M. Jean Huot de Saint-Albin, domicilié chemin de Salernes, BP. 20, 83570 Cotignac,

2o/ la société civile immobilière (SCI) BC II, dont le siège est 23 rue de Cléry, 75002 Paris,

contre l'arrêt rendu le 10 novembre 2005 par la cour d'appel de Paris (23e chambre civile), dans le litige les opposant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 boulevard Saint-Denis à Paris 10ème, représenté par son syndic, la société Citya Perorari, dont le siège est 9 rue de Joinville, 75019 Paris,

défendeur à la cassation;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les cinq moyens de cassation annexés 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 4 juillet 2007, où étaient présents: M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Garban, Mas, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, conseillers référendaires, M. Cuinat, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de Me Cossa, avocat de M. Huot de Saint-Albin, de la SCI BC II, de la SCP Le Bret-Desaché, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 boulevard Saint-Denis à PARIS 10ème, les conclusions de M. Cuinat, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 novembre 2005), que M. Huot de Saint-Albin et la société civile immobilière BC II (la SCI BC II), propriétaires de lots de copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 boulevard Saint-Denis à Paris en annulation de certaines décisions adoptées par les assemblées générales des copropriétaires des 12 mai 2001 et 17 décembre 2002;

Sur le premier moyen:

Attendu que M. Huot de Saint-Albin et la SCI BC II font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation des décisions no 5, 6 et 9 de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 mai 2001, alors, selon le moyen, que la suppression d'une aire de livraison et de stationnement momentanée à l'entrée de ses différents locaux commerciaux donnés à bail n'était régulière qu'à la condition d'établir que la livraison reste possible par une porte suffisamment large ouverte toute la journée pour permettre l'utilisation de diables; qu'en se bornant à affirmer que la suppression de l'aire de livraison et de stationnement à proximité des commerces ne contrevenait pas à la destination de l'immeuble à usage mixte, sans rechercher comme elle y était invitée si l'utilisation de diables demeurerait possible entre 10 heures et 20 heures, par le seul accès prévu à savoir le guichet créé par la neuvième résolution adoptée le même jour, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mai 2001 avait décidé de maintenir le stationnement de véhicules utilitaires dans les cours de l'immeuble pour les besoins des travaux ponctuels des habitants ou des déménagements après approbation du conseil syndical et retenu que la 9e décision n'encourait aucune critique dans la mesure où elle ne faisait qu'appliquer le règlement de copropriété qui prévoyait dans son article 6,2o, de manière licite, que les livraisons de matières sales et encombrantes devaient être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef;

Sur les deuxième et cinquième moyens pris en sa première branche, réunis, ci-après annexés:

Attendu que le grief formé contre le premier moyen ayant été rejeté, le moyen qui invoque la cassation par voie de conséquence est devenu sans portée;

Mais sur le troisième moyen:

Vu l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble les articles 9 et 17 ancien du décret du 17 mars 1967; Attendu que les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires; que leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical;

Attendu que pour débouter M. Huot de Saint-Albin et la SCI BC II de leur demande d'annulation de la décision no 10 de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mai 2001, l'arrêt retient que le projet de décision dont celle-ci est issue ne soumet pas à l'examen des copropriétaires plusieurs questions au sein d'un même projet et qu'il est légitime que l'assemblée générale, après avoir interdit à tort ou à raison aux copropriétaires de donner leurs lots à bail pour une activité que les copropriétaires présents ont considéré comme étant de nature à entraîner des troubles de jouissance au sein de l'immeuble, mandate dans la même décision le syndic pour entreprendre toute action judiciaire qui s'avérerait nécessaire à l'encontre des copropriétaires dont les locataires troubleraient la tranquillité de l'immeuble au-delà du supportable;

Qu'en statuant ainsi, alors que chaque résolution proposée ne doit avoir qu'un seul objet et que l'assemblée générale ne peut autoriser par anticipation un syndic de copropriété à agir en justice contre un copropriétaire non désigné, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

Et sur le cinquième moyen, pris en sa seconde branche:

Vu l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble les articles 9 et 17 ancien du décret du 17 mars 1967; Attendu que pour débouter M. Huot de Saint-Albin et la SCI BC II de leur demande d'annulation des décisions no 17 et 18 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 décembre 2002, l'arrêt retient que la décision no 17 de cette assemblée générale décidant la fermeture du portail pour des questions de sécurité et l'installation d'un dispositif permettant l'ouverture à distance du guichet du portail sous la forme d'un interphone du même type que ceux existant déjà à l'entrée de chaque escalier n'est pas critiquable, qu'il ne s'agissait pas de questions distinctes exigeant deux votes séparés, et qu'il était, de même, tout à fait légitime et nullement illicite que l'assemblée générale des copropriétaires mandate son conseil syndical, en collaboration avec le syndic, pour la mise en place d'un tel dispositif dans le cadre d'une enveloppe budgétaire maximale fixée par l'assemblée;

Qu'en statuant ainsi, alors que chaque résolution proposée ne peut avoir qu'un seul objet, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

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

PAR CES MOTIFS:

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il déboute M. Huot de Saint-Albin et la SCI BC II de leur demande d'annulation des décisions no 5, 6 et 9 de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mai 2001 et des décisions no 17 et 18 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 décembre 2002, l'arrêt rendu le 10 novembre 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Paris; remet, en conséquence, sur ces points, 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 16 boulevard Saint-Denis à Paris aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 boulevard Saint-Denis à Paris à payer à M. Huot de Saint-Albin et la SCI BC II, ensemble, la somme de 2 000 euros; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16 boulevard Saint-Denis à Paris;

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 partiellement cassé;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du vingt-six septembre deux mille sept, par M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, conformément à l'article 452 du nouveau code de procédure civile.