

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 21 juin 2006
Cassation partielle

M. Weber, président
Arrêt no 757 FS-P+B

Pourvoi no 05-13.607

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant:
Statuant sur le pourvoi formé par Mme Clotilde Quéru, domiciliée Jagersveld no 6, 1170 Bruxelles, Belgique,
contre l'arrêt rendu le 21 février 2005 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre civile), dans le litige l'opposant:

1o/ au syndicat des copropriétaires passage Saint Ferdinand, représenté par son syndic, la société Schumacher et associés, dont le siège est 9 rue Berteaux Dumas, 92200 Neuilly-sur-Seine,

2o/ à M. Raymond Noyer, domicilié 175 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine,

défendeurs à la cassation;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux 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 23 mai 2006, où étaient présents: M. Weber, président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, MM. Paloque, Rouzet, conseillers, Mmes Boulanger, Maunand, Nési, conseillers référendaires, M. Guérin, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre;

Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de la SCP Vier, Barthélemy et Matuchansky, avocat de Mme Quéru, de Me Cossa, avocat de M. Noyer, les conclusions de M. Guérin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause M. Noyer;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 21 février 2005), que Mme Quéru, propriétaire de lots dans un groupe d'immeubles en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires passage Saint Ferdinand à Neuilly-sur-Seine en annulation des décisions no 2 et 11-11 de l'assemblée générale du 14 juin 2000;

Sur le second moyen:

Attendu que Mme Quéru fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes d'annulation de la décision no 11-11 et de restitution par M. Noyer d'une bande de terrain commune à l'ensemble des copropriétaires, alors, selon le moyen:

1o/ que l'action ayant pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un copropriétaire s'est indûment approprié pour son usage exclusif, est une action réelle; qu'en l'espèce, Mme Quéru avait sollicité la restitution à l'ensemble de la copropriété "du passage Saint Ferdinand", de la partie de terrain que M. Noyer avait annexée à son restaurant en 1984 en faisant valoir qu'il ne disposait d'aucune autorisation régulière donnée par l'ensemble de la copropriété, puisque celle dont il se prévalait résultait d'une "assemblée générale du 21 juin 1984", illégale et juridiquement inexistante, des seuls copropriétaires du 173/175 de l'avenue Charles de Gaulle; qu'après avoir constaté l'irrégularité de cette autorisation, la cour d'appel ne pouvait débouter Mme Quéru de sa demande de restitution, en affirmant que cette demande personnelle était prescrite, sans violer l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965;

2o/ que l'objet du litige est déterminé par les conclusions respectives des parties; qu'en l'espèce, Mme Quéru avait demandé à la cour d'appel à la fois de constater que seule une assemblée

générale réunissant l'ensemble des copropriétaires était habilitée à donner une autorisation d'annexion d'une partie commune par M. Noyer, que celle du 21 juin 1984, dont se prévalait ce dernier, n'était pas justifiée dans son existence et était en tout état de cause irrégulière puisque l'assemblée générale tenue en 1984, l'avait été le 20 décembre, et d'ordonner la restitution par M. Noyer à l'ensemble de la copropriété de la partie de terrain qu'il avait annexée à son commerce en 1984; qu'en affirmant dès lors que la demande de Mme Quéru était dirigée contre l'autorisation donnée le 21 juin 1984, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige en violation des articles 4 et 12 du nouveau code de procédure civile;

3o/ l'autorisation d'utiliser pour son usage personnel des parties communes ne peut être donnée à un copropriétaire que par une assemblée générale regroupant l'ensemble des copropriétaires titulaires de droits sur cette partie commune; qu'en l'espèce, il est constant qu'aucune autorisation d'une assemblée générale regroupant l'ensemble des copropriétaires du passage Saint Ferdinand n'a été donnée à M. Noyer et que l'assemblée en date du 14 juin 2000 a simplement rejeté la demande de restitution du bien annexé par M. Noyer; qu'en affirmant dès lors que ce vote, couvrait une autorisation irrégulière de 1984, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'imposaient et a violé ensemble les articles 3, 4, 25 et suivants et 30 de la loi du 10 juillet 1965;

4o/ est contraire aux dispositions d'ordre public des articles 3, 4, 25 et suivants et 43 de la loi du 10 juillet 1965 et doit être annulée, la décision de l'assemblée générale des copropriétaires qui refuse d'ordonner la restitution par un copropriétaire de la partie commune qu'il a annexée sans autorisation préalable donnée régulièrement par une assemblée regroupant l'ensemble des copropriétaires concernés; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les textes précités;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. Noyer disposait depuis le 21 juin 1984 d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour occuper à titre précaire, et sous certaines conditions, une bande de terrain prise sur les parties communes, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à la prescription de la demande dirigée contre cette autorisation, et sans modifier l'objet du litige, a exactement retenu que la demande d'annulation de la décision no 11-11 de l'assemblée du 14 juin 2000 regroupant l'ensemble des copropriétaires votée à la majorité et confirmant l'autorisation donnée en 1984, n'était pas fondée et devait être rejetée;

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

Mais sur le premier moyen:

Vu les articles 10, et 43 de la loi du 10 juillet 1965; Attendu que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites;

Attendu que pour rejeter la demande d'annulation de la décision no 2, l'arrêt retient que l'automatisme de la porte cochère donnant sur l'avenue Charles de Gaulle constitue un équipement commun utile de façon égale à l'ensemble des copropriétaires qu'il s'agisse de ceux des bâtiments A, B, et C. ou des autres parce qu'il n'est pas contesté que tous ont accès à leur lots par cette porte s'ils le désirent, que la répartition des charges relatives à cet équipement est donc conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui sont d'ordre public et sur lesquelles les mentions contraires du règlement de copropriété rédigé en 1958 ne peuvent l'emporter;

Qu'en statuant ainsi, alors que les clauses du règlement de copropriété doivent recevoir application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par le juge, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

PAR CES MOTIFS:

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il a débouté Mme Quéru de sa demande

d'annulation de la décision no 2 de l'assemblée générale du 14 juin 2000, l'arrêt rendu le 21 février 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles; remet, en conséquence, sur ce point, 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, ensemble, le syndicat des copropriétaires passage Saint Ferdinand et Mme Quéru aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande de Mme Queru; la condamne à payer à M. Noyer 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 partiellement cassé;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un juin deux mille six.