

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 24 septembre 2008

Cassation

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

Arrêt no 885 FS-P+B

Pourvoi no 07-17.039

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

Statuant sur le pourvoi formé par le Syndicat des copropriétaires de la résidence Marie-Antoinette, dont le siège est 8 rue de la gare, 67700 Saverne, agissant en la personne de son syndic en exercice la société Foncia Schmitt, dont le siège est 2 place de la gare, 57400 Sarrebourg,

contre l'arrêt rendu le 15 février 2007 par la cour d'appel de Colmar (2e chambre civile, section A), dans le litige l'opposant à M. Roger Rapp, domicilié 8 rue de la Gare, 67700 Saverne, défendeur à la cassation;

Le demandeur 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 1er juillet 2008, où étaient présents: M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, Mmes Lardet, Gabet, MM. Paloque, Rouzet, Mas, Pronier, Mme Feydeau, conseillers, Mmes Nési, Vérité, Abgrall, conseillers référendaires, M. Cuinat, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat du Syndicat des copropriétaires de la résidence Marie-Antoinette, de la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat de M. Rapp, les conclusions de M. Cuinat, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Sur le moyen unique:

Vu l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965; Attendu que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 15 février 2007), que M. Rapp, propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Marie-Antoinette en annulation des décisions no 5 et 7 de l'assemblée générale du 27 mars 2002 ayant supprimé le poste de concierge et modifié en conséquence le règlement de copropriété;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient qu'aux termes de l'article 11 du règlement de copropriété: "le service de l'immeuble est assuré par un concierge si le syndicat en décide ainsi. A cet égard, il est rappelé que le lot no 1 ci-dessus décrit dans l'état descriptif de division est prévu pour le logement du concierge ..." qu'il ressort de cette disposition du règlement de copropriété que celui-ci prévoit l'existence d'un concierge, même s'il ne l'impose pas, et que le syndicat des copropriétaires "ayant ainsi décidé" en engageant un concierge conformément aux prévisions du règlement, il ne pouvait voter sa suppression qu'à l'unanimité des copropriétaires, conformément à l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le règlement de copropriété n'imposait pas l'existence d'un concierge, mais la laissait à la discrétion du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé;

PAR CES MOTIFS:

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

Condamne M. Roger Rapp aux dépens;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Rapp;

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 cassé;

**AINSI FAIT ET JUGÉ PAR LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, ET PRONONCÉ À L'AUDIENCE PUBLIQUE DU VINGT-QUATRE SEPTEMBRE DEUX MILLE HUIT PAR M. CACHELOT CONSEILLER LE PLUS ANCIEN FAISANT FONCTION DE PRÉSIDENT, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 452 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE.**