

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 19 septembre 2012

Cassation partielle

M. Terrier, président

Arrêt n° 981 FS-P+B

Pourvoi n° Q 11-21.631

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires 19 Scaliero, 06000 Nice, représenté par son syndic la société à responsabilité limitée Gestion Barberis, dont le siège 18 rue Caïs de Pierlas, 06300 Nice,

contre l'arrêt rendu le 21 mai 2010 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Arandjel Milosavljevic,

2°/ à Mme Jocelyne Gauthier, épouse Milosavljevic,

domiciliés tous deux 8 avenue Giordan, résidence Le Clair Horizon 2, 06200 Nice,

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur 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 R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 26 juin 2012, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Fossaert, conseiller rapporteur, Mme Feydeau, M. Fournier, Mme Masson-Daum, MM. Echappé, Parneix, Mme Salvat, conseillers, Mmes Manes-Roussel, Monge, Proust, Pic, M. Crevel, conseillers référendaires, M. Bailly, avocat général référendaire, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Fossaert, conseiller, les observations de la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat du syndicat des copropriétaires 19 Scaliero à Nice, l'avis de M. Bailly, avocat général référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 mai 2010), que M. et Mme Milosavljevic, propriétaires de deux lots dans un immeuble en copropriété, ont souhaité transformer l'un d'eux, jusqu'alors à usage d'entrepôt, en appartement ; que l'assemblée générale des copropriétaires du 2 octobre 2006, ayant refusé de les y autoriser, M. et Mme Milosavljevic ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de cette délibération et autorisation d'exécuter les travaux ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé

Attendu qu'ayant relevé, appréciant souverainement les éléments de preuve produits, que le changement d'affectation du lot 20 était conforme à la destination de l'immeuble, à usage mixte de commerce et d'habitation, n'emportait pas de conséquence sur son harmonie ou sa tranquillité et qu'aucun élément ne permettait de dire que les travaux portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la solidité de l'immeuble, la cour d'appel, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu décider que le refus d'autoriser ces travaux était abusif ;

Mais sur le second moyen

Vu l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci ;

Attendu que pour rejeter la demande du syndicat des copropriétaires en remise du lot n° 20 dans son état antérieur, l'arrêt retient que, si la délibération refusant illicitement l'autorisation de changement de destination constitue un abus de majorité, les modalités du changement d'affectation, en ce qu'elles supposent des travaux de nature à affecter les parties communes et induisent une modification des tantièmes relatifs au lot considéré, doivent être soumises à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, que c'est à tort que le premier juge a autorisé M. et Mme Milosavljevic à réaliser ledit changement et que de même, aucune décision de remise en état ne saurait être prise par la cour d'appel avant examen du «projet» par l'assemblée générale souveraine à cet égard ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'elle constatait que les travaux avaient été réalisés avant la demande d'autorisation et que l'annulation d'une décision de refus d'autorisation de travaux ne vaut pas autorisation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande du syndicat des copropriétaires 19 Scaliero de remise du lot 20 en son état initial, l'arrêt rendu le 21 mai 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. et Mme Milosavljevic aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme Milosavljevic à payer au syndicat des copropriétaires 19 Scaliero à Nice la somme de 2 500 euros ;