Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 23 janvier 2013
N° de pourvoi: 11-27477
Publié au bulletin

Cassation partielle sans renvoi

M. Terrier (président), président
SCP Le Griel, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 19 septembre 2011), que M. et Mme X..., copropriétaires, ont assigné le syndicat coopératif des copropriétaires Résidence club de Croix Marie (le syndicat) en annulation des décisions 14 à 17 et 24 de l'assemblée générale du 29 mars 2008 ; que le syndicat a formé une demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation des décisions 14, 16 et 17 de l'assemblée générale du 29 mars 2008, alors, selon le moyen, que chaque question doit être individuellement soumise par l'ordre du jour au vote de l'assemblée ; qu'en l'espèce, la résolution n° 14 avait une portée globale, en ce qu'elle invitait l'assemblée générale à accepter en un seul vote l'ensemble du nouveau règlement de copropriété proposé au vote ; qu'en décidant néanmoins, contrairement aux premiers juges, que cette résolution n'encourait pas la nullité, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu que l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 n'excluant pas qu'il soit procédé par un seul vote sur l'ensemble du projet de règlement de copropriété, la cour d'appel, qui a relevé que le nouveau règlement de copropriété qui comportait des adaptations et des modifications, avait été adopté à la double majorité de l'article 26 de la loi précitée, a retenu, à bon droit, que le projet avait pu faire l'objet d'une approbation globale ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la décision n° 24 de l'assemblée générale avait autorisé le projet d'extension d'une habitation du groupe d'immeubles et M. et Mme X... n'ayant pas soutenu qu'aucun projet de résolution n'avait été joint à la convocation la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que le règlement de copropriété reconnaissait la possibilité de déroger aux règles de construction et que les travaux litigieux n'étaient susceptibles de causer à M. et Mme X... aucun trouble de voisinage si grave qu'il y aurait une atteinte aux modalités de jouissance de leurs parties privatives et retenu qu'en accordant une autorisation de travaux, l'assemblée générale n'avait pas outrepassé ses pouvoirs, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise a légalement justifié sa décision ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour condamner M. et Mme X... à payer au syndicat une certaine somme à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que le comportement de ceux-ci vis à vis de la copropriété et des autres copropriétaires est abusif, que leur appel est téméraire, que les courriers versés aux débats démontrent un esprit de chicane et qu'ils perturbent le fonctionnement de la copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser une faute de M. et Mme X... faisant dégénérer en abus le droit d'agir en justice et alors que le tribunal avait partiellement accueilli leur demande, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. et Mme X... au syndicat coopératif des copropriétaires Résidence club de Croix Marie la somme de 4 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 19 septembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande de dommages-intérêts du syndicat coopératif des copropriétaires Résidence club de Croix Marie syndicat ;

Dit n'y avoir lieu de modifier les dépens d'appel ;

Condamne le syndicat coopératif des copropriétaires Résidence club de Croix Marie aux dépens du pourvoi ;

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

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-trois janvier deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande en annulation des résolutions n° 14, 16 et 17 ;

AUX MOTIFS QUE : « considérant que l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 permet à l'assemblée générale des copropriétaires d'adopter à la majorité simple de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ; que l'article 26 donne, par ailleurs, pouvoir à l'assemblée générale de modifier, ou éventuellement d'établir, le règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ; qu'il dispose également 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 ; qu'il appartient par conséquent au syndicat des copropriétaires, s'il entend faire procéder à des modifications du règlement de copropriété qui ne constitueraient pas des adaptations, de distinguer les projets dès lors que les décisions qui en sont la conséquence relèvent de majorités différentes ; qu'en l'espèce, le projet de nouveau règlement de copropriété a été approuvé globalement à la double majorité de l'article 26 ; qu'il incombe à Monsieur et Madame Jean-Pierre X... de relever les changements qui auraient dû être votés à l'unanimité des copropriétaires en raison du fait qu'ils leur imposeraient une modification à la destination de leurs parties privatives ou aux modalités de jouissance de celles-ci ; qu'ils ne font état que de deux dispositions du nouveau règlement de copropriété qui auraient dû être, selon eux, votées à l'unanimité l : la suppression de la clause d'occupation bourgeoise (article 37) et la suppression de l'interdiction des appentis et des poulaillers (article 31 f) ; qu'ils reprochent également au texte voté par les copropriétaires d'avoir introduit la possibilité d'installer des vérandas (nouvel article 9.5 : « les vérandas sont autorisées, à ossature bois ou métallique, dès lors qu'elles respectent l'harmonie de l'ensemble ») et d'avoir spécifié quels étaient les matériaux de couverture que devaient utiliser les copropriétaires (ancien article 25, b, 2 : « les matériaux de couverture seront soit en tuile plate dite de Bourgogne, brune dans la masse, soit l'ardoise naturelle » - nouvel article 9.5 : « les matériaux de couverture sont soit la tuile plate brunie dans la masse, soit l'ardoise naturelle, soit encore mais à titre exceptionnel (réfection d'existant) en shingle. Dans le cas de shingle pour réfection d'existant en shingle, la teinte devra être la plus proche possible de celle de la toiture originale ») ; que de tels changements du règlement de copropriété n'ont pas pour effet d'imposer à Monsieur et Madame Jean-Pierre X... une modification à la destination de leurs parties privatives ni une modification aux modalités de leur jouissance ; que la résolution 14 est donc parfaitement valide et que la demande de Monsieur et Madame X... tendant à ce qu'elle soit annulée doit être rejetée ; que, lorsque Monsieur et Madame Jean-Pierre X... ont fait édifier leur villa en 1976, il leur a été reproché par le syndic de la copropriété de l'époque de vouloir utiliser, pour le matériau de la couverture, du single au lieu des matériaux prescrits par le règlement de copropriété (tuile plate ou ardoise) ;
qu'après de nombreux échanges de courrier, le conseil syndical a maintenu l'interdiction d'avoir recours à du shingle ; que, dorénavant, si Monsieur et Madame Jean-Pierre X... désirent procéder à la réfection de leur toiture actuellement en ardoise, ils pourront utiliser du shingle ; qu'il est malvenu de leur part de reprocher au nouveau règlement de copropriété de permettre l'emploi de shingle pour la seule réfection d'existant ; qu'ils ne s'expliquent pas sur l'atteinte à la destination de leurs parties privatives ou sur la modification des modalités de leur jouissance de celles-ci que constituerait cet assouplissement des dispositions du règlement de copropriété qu'ils ont vainement sollicité en 1976 ; que, par contre, l'article 9.5 c. du nouveau règlement de copropriété, proposé en option aux copropriétaires et adopté par eux (résolution 15) a été à juste titre censuré par les premiers juges ; qu'en effet, cet article permet au conseil syndical de valider un projet de construction ou d'extension qui ne serait

pas pleinement conforme au règlement de copropriété, alors qu'une telle autorisation ressortit exclusivement à l'assemblée générale ; que les résolutions 16 et 17, également présentées en option comme variantes du projet de règlement de copropriété (articles 9.5 et 9.6) concernent la hauteur des soubassements (pas plus de 1,40 m dans l'ancien règlement de copropriété et également 1,40 m dans l'annexe de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 et dans le nouvel article 9.5) la hauteur de la verticale à l'égout du toit (pas plus de 3,66 m dans l'ancien règlement de copropriété, 4 m dans l'annexe de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 et également 4 m dans le nouvel article 9.5) la hauteur totale de la construction (pas plus de 7,50 m sauf dérogation expresse dans l'ancien règlement de copropriété et 9 m à la fois dans l'annexe de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 et dans le nouvel article 9,5 sans possibilité de dérogation) et la hauteur des haies vives (pas plus de 1,30 m dans l'ancien règlement de copropriété, 1,60 m dans l'annexe de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 et 2 m dans la résolution 17) ; que les résolutions votées, à l'exception des 40 centimètres supplémentaires accordés pour la hauteur des haies vives, ne font que mettre en conformité au règlement de copropriété avec l'arrêté préfectoral d'approbation du lotissement qui a rendu caduque une partie des dispositions du règlement de copropriété s'agissant des règles de construction ; que l'article 24 de l'ancien règlement de copropriété prévoyait que l'implantation des constructions individuelles devait être conforme aux dispositions du plan de masse approuvé par l'autorité préfectorale, disposition reprise par le nouveau règlement de copropriété (article 9.4) ; que Monsieur et Madame Jean-Pierre X... ne démontrent pas que ces nouvelles dispositions portent atteinte à la destination de leurs parties privatives ou aux modalités de jouissance de celles-ci ; que les 40 centimètres supplémentaires accordés à la hauteur des haies vives ne font que donner la possibilité aux copropriétaires d'avoir des haies vives de 2 m mais ne leur en font pas l'obligation ; qu'il convient donc de valider ces deux résolutions, infirmant de ce chef le jugement entrepris ;

ALORS QUE chaque question doit être individuellement soumise par l'ordre du jour au vote de l'assemblée ; qu'en l'espèce, la résolution n°
14 avait une portée globale, en ce qu'elle invitait l'assemblée générale à accepter en un seul vote l'ensemble du nouveau règlement de copropriété proposé au vote ; qu'en décidant néanmoins, contrairement au premiers juges, que cette résolution n'encourait pas la nullité, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande en annulation de la résolution n° 24;

AUX MOTIFS QUE « la résolution 24 approuve le projet d'extension de construction présenté par M. et Mme Y... ; que l'ancien règlement de copropriété prévoyait dans son article 25 la possibilité pour les propriétaires des pavillons de procéder à l'extension de ceux-ci dans la mesure où ces nouvelles constructions n'excéderaient pas 50 % de la superficie initialement bâtie ; que cette disposition a été reprise intégralement dans le nouveau règlement ; qu'entre 1973 et 2008, 21 demandes de cette nature, dont une émanant de Monsieur et Madame Jean-Pierre X... en novembre 1989, ont été accueillies favorablement, tandis qu'une seule était refusée ; qu'en accordant une autorisation de travaux aux époux Y..., l'assemblée générale n'a pas outrepassé ses pouvoirs ; que le lot de ceux-ci est situé dans le résidence Club de la Croix Marie, à l'extrémité opposée par rapport au lieu où se trouve celui de Monsieur et Madame Jean-Pierre X... ; que les travaux litigieux ne peuvent donc leur causer le moindre trouble de voisinage et que c'est par pure malignité qu'ils contestent l'autorisation ainsi accordée » ;

ALORS 1°) QUE sauf exception, l'assemblée ne peut autoriser des dérogations à un principe général d'interdiction posé par le règlement de copropriété ; qu'en s'abstenant de rechercher, bien qu'elle y eut été invitée, si l'irrégularité de la construction des époux Y... faisait partie de celles que l'assemblée générale des copropriétaires avait le pouvoir de tolérer, la cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS 2°) QUE l'assemblée ne peut ratifier valablement des travaux sans avoir en mains tous les éléments lui permettant de se prononcer ; qu'en s'abstenant de rechercher, bien qu'elle y eut été invitée, si cette condition avait été satisfaite, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS 3°) QU' un copropriétaire peut solliciter la mise en conformité d'une construction litigieuse avec le règlement de copropriété sans avoir à justifier d'un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat ; qu'en subordonnant l'action des époux X... à la démonstration par celle-ci d'un préjudice personnel, la cour d'appel a violé l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur et Madame X... à des dommages et intérêts pour abus du droit d'ester en justice ;

AUX MOTIFS QUE « considérant que le comportement de ces derniers vis-à-vis de la copropriété et des autres copropriétaires est abusif ; que leur appel était téméraire ; que les correspondances échangées avec les syndics bénévoles successifs du domaine, que le syndicat coopératif des copropriétaires a versées au débat, démontrent de leur part un esprit de chicane insupportable pour la collectivité des copropriétaires ; que leurs revendications sont manifestement abusives ; qu'ils perturbent gravement le fonctionnement de la copropriété coopérative qui n'est assurée que par des bénévoles ; qu'il convient, par conséquent, de faire droit à la demande de dommages-intérêts formulée par le syndicat coopératif des copropriétaires et de lui allouer de ce chef la somme de 4.000 € » ;

ALORS 1°) QUE des dommages et intérêts pour procédure abusive ne peuvent être mis à la charge de la partie demanderesse qu'en cas de faute caractérisée ayant fait dégénérer en abus son droit d'ester en justice ; que tel ne peut-être le cas lorsque, comme en l'espèce, la partie demanderesse voit l'une au moins de ses prétentions aboutir ; qu'en condamnant les époux X... pour abus du droit d'agir en justice, tout en annulant, à leur demande, la résolution n° 15, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS 2°) QUE des dommages et intérêts pour procédure abusive ne peuvent être mis à la charge de la partie demanderesse qu'en cas de faute caractérisée ayant fait dégénérer en abus le droit d'ester en justice ; que tel ne peut-être le cas lorsque, comme en l'espèce, la partie perdante en cause d'appel avait vu ses prétentions accueillies en tout ou partie en première instance ; qu'en condamnant les époux X... à des dommages et intérêts, quand les premiers juges avaient annulé les résolutions 14 à 17, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 19 septembre 2011