

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 12-19779

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Richard, SCP Waquet, Farge et Hazan,
avocat(s)

Cassation

Audience publique du mardi 17 septembre 2013

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 7 novembre 2011), que M. X..., propriétaire d'un lot de copropriété dans l'immeuble ... situé..., comprenant une aire de stationnement en sous-sol, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la décision prise par l'assemblée générale le 16 avril 2007 autorisant le propriétaire de l'emplacement jouxtant le sien à le clore, et en démolition des travaux de fermeture de leurs aires de stationnement réalisés par d'autres copropriétaires ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie, ensemble l'article 563 du même code ;

Attendu que les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ;

Attendu que pour rejeter la demande en annulation de la décision adoptée par l'assemblée générale le 16 avril 2007, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que les emplacements restent affectés au stationnement des véhicules, que la circulation reste possible et que la largeur des emplacements fermés ou non est suffisante pour permettre aux utilisateurs de se garer et de sortir de leurs véhicules ;

Qu'en statuant ainsi, sans examiner fût-ce sommairement le procès-verbal de constat établi par huissier de justice le 9 septembre 2009, nouvel élément de preuve qui lui était soumis par M. X...

pour démontrer la modification des modalités de jouissance de ses parties privatives et l'atteinte à ses droits, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour rejeter la demande en démolition des constructions réalisées sur les autres emplacements de stationnement, la cour d'appel retient que l'édification de ces ouvrages a été autorisée par une décision prise lors d'une assemblée générale du 30 avril 1998 qui n'a fait l'objet d'aucune contestation dans les délais prévus par la loi de 1965, et que M. X... ne justifie pas des dispositions du règlement de copropriété qu'il invoque selon lesquelles ne peuvent être votées que les questions inscrites à l'ordre du jour ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 novembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... situé... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... situé... à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... situé... ;

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 par le président en son audience publique du dix-sept septembre deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que la fermeture des emplacements de parking souterrains de la Résidence ... ne constitue pas une modification de la destination de ces parties privatives, ni de l'immeuble et d'avoir débouté M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 16 avril 2007 3

Aux motifs propres que c'est par de justes motifs que la cour adopte que le tribunal a débouté M. X... de sa demande tendant à voir prononcer l'annulation de la résolution n° 20 adoptée le 16 avril 2007 par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que les parties privatives

constituées par les emplacements de garages demeurent, même après fermeture, affectées au stationnement des véhicules et qu'aucune empiètement sur les parties communes n'est caractérisé ; qu'au demeurant une assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges que bien que M. X... ait indiqué que les emplacements de garage constituent des parties privatives, ce qui est confirmé par la lecture du règlement de copropriété décrivant la contenance des lots, il n'a pas appelé à la cause Mme Y..., directement concernée par sa demande ; que par ailleurs, le demandeur ne précise pas sur quel article des loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967 il s'appuie pour affirmer que l'unanimité des copropriétaires est requise dans le cas d'espèce ; qu'enfin, force est de constater que le fait de fermer des emplacements de parking souterrains ne constitue nullement une modification de la destination des parties privatives de l'immeuble ou de l'immeuble lui-même alors qu'il résulte des constats d'huissier versés aux débats que les emplacements restent dédiés au parking des véhicules, que la circulation est possible et que la largeur des emplacements fermés ou non est suffisante pour permettre aux utilisateurs de se garer et de sortir de leurs véhicules ; que par ailleurs, M. X... ne rapporte aucune preuve de l'empiètement invoqué sur les parties communes ;

ALORS D'UNE PART QUE le syndicat ne peut, sauf à l'unanimité, décider de porter atteinte à la substance même de l'immeuble ; que constitue une telle atteinte l'autorisation donnée à un copropriétaire de fermer sa place de stationnement pour la transformer en box, quand le parking de la copropriété a été conçu et organisé pour ne comporter que des places ouvertes ; qu'en rejetant la demande d'annulation de la résolution ayant autorisé, sans unanimité, la fermeture des emplacements de parking conçus pour être et rester ouverts et portant ainsi une atteinte à la substance même de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le syndicat 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 ; que M. X... faisait valoir, pour demander l'annulation de la résolution 20 autorisant la propriétaire de la place de parking voisine de la sienne à la fermer en édifiant un mur entre leurs deux emplacements, que les dimensions des emplacements de stationnement avaient été fixées à la taille minimale autorisée pour des places ouvertes, que la fermeture du lot de parking voisin du sien provoquerait une modification des modalités de la jouissance de son propre lot, en l'empêchant de sortir de sa voiture une fois garée ; qu'en statuant comme elle l'a fait, au motif d'ordre général que la circulation est possible et que la largeur des emplacements fermés ou non est suffisante pour permettre aux utilisateurs de se garer et de sortir de leurs véhicules, sans rechercher si, concrètement, l'édification du mur litigieux, autorisé par l'assemblée générale du 16 avril 2007, ne portait pas atteinte aux modalités de la jouissance, par M. X..., de son propre lot privatif, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 9 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS ENSUITE QUE tout jugement doit être motivé ; que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motif ; que M. X... faisait valoir, dans son mémoire ampliatif d'appel (p. 5 et 6) que l'édification du mur en limite de son emplacement de parking, autorisée par la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 16 avril 2007 dont il demandait l'annulation, l'empêcherait de jouir normalement de son emplacement de parking, ce qu'il établissait par la production d'un procès-verbal de constat d'huissier en date du 9 septembre 2009 non soumis aux premiers juges, et lui causerait des inconvénients excédant les troubles normaux de voisinage ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions péremptoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

ALORS ENFIN QUE l'action en annulation d'une résolution d'assemblée générale de copropriété doit être dirigée contre le syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic, seul compétent pour défendre ; qu'en reprochant, pour statuer comme elle l'a fait, à M. X... de n'avoir pas appelé en la cause Mme Y..., copropriétaire ayant obtenu l'autorisation de fermer son emplacement de parking, la cour d'appel a violé les articles 14 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que la fermeture des emplacements de parking souterrains de la Résidence ... ne constitue pas une modification de la destination de ces parties privatives, ni de l'immeuble et d'avoir débouté M. X... de ses demandes tendant à ce qu'il soit jugé que l'autorisation de fermer les garages donnée par les copropriétaires de l'immeuble « ... » au cours de l'assemblée générale du 30 avril 1998 ne constitue qu'un simple accord de principe dépourvu d'effet juridique et qu'il soit fait injonction au syndicat des copropriétaires de faire procéder à la démolition des constructions illicites et à la remise en état des lieux aux frais de copropriétaires en illégalité ;

Aux motifs propres que c'est par de justes motifs que la cour adopte que le tribunal a débouté M. X... de sa demande tendant à voir prononcer l'annulation de la résolution n° 20 adoptée le 16 avril 2007 par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que les parties privatives constituées par les emplacements de garages demeurent, même après fermeture, affectées au stationnement des véhicules et qu'aucun empiètement sur les parties communes n'est caractérisé ; qu'au demeurant une assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges que bien que M. X... ait indiqué que les emplacements de garage constituent des parties privatives, ce qui est confirmé par la lecture du règlement de copropriété décrivant la contenance des lots, il n'a pas appelé à la cause Mme Y..., directement concernée par sa demande ; que par ailleurs, le demandeur ne précise pas sur quel article des loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967 il s'appuie pour affirmer que l'unanimité des copropriétaires est requise dans le cas d'espèce ; qu'enfin, force est de constater que le fait de fermer des emplacements de parking souterrains ne constitue nullement une modification de la destination des parties privatives de l'immeuble ou de l'immeuble lui-même alors qu'il résulte des constats d'huissier versés aux débats que les emplacements restent dédiés au parking des véhicules, que la circulation est possible et que la largeur des emplacements fermés ou non est suffisante pour permettre aux utilisateurs de se garer et de sortir de leurs véhicules ; que par ailleurs, M. X... ne rapporte aucune preuve de l'empiètement invoqué sur les parties communes ; que la décision de fermer les autres emplacements a été prise lors d'une assemblée générale qui s'est tenue le 30 avril 1998 et qui n'a fait l'objet d'aucune contestation dans les délais prévus par la loi de 1965 ; que M. X... ne justifie pas des dispositions du règlement de copropriété invoqué par lui selon lesquelles ne peuvent être votées que les questions inscrites à l'ordre du jour, pas plus qu'il ne justifie de celle de son titre de propriété non versé aux débats ; que le changement de destination n'est pas davantage établi ;

ALORS D'UNE PART QUE ne constitue pas une décision opposable aux copropriétaires la mention figurant dans un procès-verbal d'assemblée générale de la réponse donnée à une question non inscrite à l'ordre du jour et sans que soit précisé si elle a fait l'objet d'un vote de la part des copropriétaires ; qu'il résulte du procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale

des copropriétaires de la résidence ... du 30 avril 1998 que la question de la fermeture des emplacements de parking n'a pas été inscrite à l'ordre du jour mais a été abordée seulement dans le cadre des « questions diverses » ; que le procès-verbal ne mentionne pas qu'elle ait fait l'objet d'un vote de la part des copropriétaires ; qu'en déboutant M. X... de sa demande tendant à voir juger que la prétendue autorisation donnée dans ces conditions était dépourvue d'effet juridique et en rejetant en conséquence sa demande de démolition des ouvrages irrégulièrement construits, au motif inopérant de l'absence de contestation de cette « décision » dans les délais prévus par la loi de 1965, la cour d'appel a violé les articles 13 et 17 du décret du 17 mars 1967 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE tout jugement doit être motivé ; que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motif ; que dans son mémoire ampliatif d'appel (p. 6), M. X... faisait valoir que la fermeture des parkings sont des travaux nécessitant la délivrance de permis de construire qu'aucun des copropriétaires ayant clos leurs parkings n'a sollicité de permis de construire et que les constructions étaient donc irrégulières ; qu'en rejetant la demande de M. X... tendant à voir ordonner la démolition de ces constructions illicites, sans répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.