

CIV. 3

LM

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 23 novembre 2017

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1184 F-D

Pourvoi n° U 16-21.678

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat secondaire des copropriétaires de l'immeuble [...], représenté par son syndic, la société GRL, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 6 avril 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant à M. Thierry X..., domicilié [...],

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, en l'audience publique du 17 octobre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Y..., conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Y..., conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat du syndicat secondaire des copropriétaires de l'immeuble [...], de la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat de M. X..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 avril 2016), que M. X..., propriétaire de plusieurs lots dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété, a assigné le syndicat secondaire des copropriétaires de l'immeuble [...] (le syndicat des copropriétaires) en annulation des résolutions de l'assemblée générale du 24 septembre 2013, qui a rejeté sa demande d'autorisation de travaux dans ses parties privatives affectant les parties communes, et en autorisation de les effectuer ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'accueillir cette dernière demande ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que la réalisation d'une chape en béton au rez-de-chaussée, à laquelle M. X... avait fait procéder sans autorisation, rendait irrecevable la demande de travaux de rehausse du plancher et relevé que les autres travaux exécutés, consistant en la dépose des aménagements intérieurs, ne constituaient pas un commencement d'exécution des travaux pour lesquels une autorisation avait été sollicitée, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et qui n'était pas tenue de suivre le syndicat des copropriétaires dans le détail de son argumentation, a pu autoriser M. X... à faire réaliser des travaux qu'elle a énumérés ;

Attendu, d'autre part, que, le syndicat des copropriétaires n'ayant pas soutenu dans ses conclusions que la cour d'appel devrait exiger que M. X... ait la qualité de maître de l'ouvrage, le moyen est nouveau et mélangé de fait et de droit ;

D'où il suit que le moyen, en partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat secondaire des copropriétaires de l'immeuble [...] aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois novembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour le syndicat secondaire des copropriétaires de l'immeuble [...]

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir autorisé M. X... à effectuer les travaux de création de deux trémies, pour permettre la mise en place d'un ascenseur et celle d'un escalier reliant les différents niveaux intérieurs du lot n° 101, de pose de fers au-dessus des portes des passages d'accès aux sanitaires, à la suite de la rehausse du sol, tels que ces travaux sont définis aux descriptifs et plans joints à la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale des

copropriétaires su syndicat secondaire du 24 septembre 2013,

AUX MOTIFS QUE sur la demande d'autorisation judiciaire de travaux, le syndicat secondaire estime que, comme l'a retenu le tribunal, la demande d'autorisation de travaux est irrecevable dès lors que les travaux ont déjà commencé, s'agissant en l'espèce de très importants travaux préparatoires présentant un caractère d'indivisibilité avec ceux pour lesquels une autorisation est demandée ; qu'il est établi par le syndicat des copropriétaires au moyen d'un constat d'huissier du 10 avril 2014 que l'appelant ou ses locataires dont il doit répondre a fait procéder à la réalisation d'une chape en béton au rez-de-chaussée de ses locaux, s'agissant dès lors nécessairement de travaux s'inscrivant dans les travaux de « rehausse d'une partie du plancher pour répondre aux normes handicapés » pour lesquels une demande d'autorisation a été présentée au syndicat des copropriétaires ; que M. X... n'est dès lors pas admis à obtenir une autorisation judiciaire de réaliser les travaux correspondants, faisant l'objet de la résolution n° 6, qu'il a commencé à entreprendre ; que pour le surplus, il n'est pas démontré par le syndicat des copropriétaires que les travaux qui ont été réalisés consistant en une dépose des aménagements intérieurs : carrelage, sanitaire, moquette, cloisons, faux plafonds, constitueraient un commencement d'exécution des travaux de création de trémie, et pose de fer de renforcement faisant l'objet des demandes d'autorisations litigieuses ; que le syndicat des copropriétaires estime en troisième lieu que M. X... est irrecevable à solliciter des autorisations judiciaires de travaux dès lors qu'il résulte des documents qu'il verse aux débats que le véritable maître d'ouvrage est l'association Lev, son locataire ; que cependant, seul un copropriétaire étant recevable à présenter une demande d'autorisation de travaux, cette objection est sans pertinence ;

ET AUX MOTIFS QUE sur le fond, les travaux de climatisation avec pose d'un extracteur d'air ont été soumis au syndicat principal de la copropriété, qui avait compétence pour se prononcer et qui n'est pas dans la cause ; qu'en conséquence, la cour ne peut autoriser M. X... à réaliser ces travaux au seul contradictoire du syndicat secondaire ; que pour le surplus, les travaux suivants : -création d'une trémie pour la pose d'un ascenseur, -création d'une trémie pour la création d'un escalier en vue de réaliser des unités de passage nécessaires aux normes d'un bâtiment recevant du public, -pose de fers au-dessus des portes de passage d'accès aux sanitaires, représentent des améliorations pour le lot de copropriété de M. X..., local de vastes dimensions destiné à l'accueil du public en vue de pratiquer des activités culturelles ou religieuses ainsi qu'il est stipulé par le règlement de copropriété ; que dès lors, ce copropriétaire doit se voir autoriser à réaliser les travaux précités dans les conditions visées au dispositif ; qu'infirmant le jugement, la cour accueille dès lors les demandes de M. X... s'agissant des travaux énumérés ci avant ;

1) ALORS QUE conformément à l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, la demande d'autorisation judiciaire de travaux est irrecevable dans le cas où le copropriétaire, en procédant à des travaux même préparatoires, de sa seule autorité, a fait ainsi obstacle à la possibilité d'en être autorisé par le juge ; qu'en l'espèce, dans ses conclusions (pages 22 et s.), le syndicat secondaire de l'immeuble a fait valoir que la demande d'autorisation judiciaire était irrecevable dès lors que M. X..., avant toute demande d'autorisation, avait entrepris des travaux d'importance, ayant affecté des parties communes, procédant à des opérations de curage et de démolition, mettant à nu les structures et les réseaux, préparatoires à l'exécution des travaux pour lesquels l'autorisation était demandée et présentant avec eux un caractère d'indivisibilité ; qu'en déclarant recevable la demande d'autorisation de la création de deux trémies, l'une pour la pose d'un ascenseur et l'autre pour la création d'un ascenseur pour permettre la mise aux normes d'un établissement recevant du public ainsi que la pose de fers au dessus de portes de passage aux sanitaires, la cour d'appel qui n'a pas recherché, comme elle y était invitée par les conclusions dont elle était saisie, si les travaux qu'elle autorisait ainsi n'étaient pas liés à ceux de démolition, de curage et de mise à nu des structures que M. X... avaient déjà entrepris, a privé sa décision de base légale au regard de la disposition susvisée ;

2) ALORS QUE dans ses conclusions, (pages 26 et 27), le syndicat secondaire du [...] avait fait valoir qu'il résultait des plans notifiés par M. X... et notamment du plan des démolitions et des descriptifs que le programme des travaux devant être exécutés et pour lesquels aucune autorisation n'était demandée portait atteinte à un gros mur, partie commune, et comportait la réalisation d'une rampe, de marches de béton, de nouveaux coffrages et de plusieurs escaliers, et non pas d'un seul ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen dont il résultait que les travaux pour lesquels l'autorisation judiciaire était demandée, indivisibles entre eux, étaient d'une importance plus grande encore et portaient atteinte aux parties communes, ce qui faisait obstacle à toute autorisation judiciaire, la cour d'appel qui a néanmoins déclaré recevable et fondée la demande d'autorisation de travaux formée par M. X..., n'a pas, en statuant ainsi, satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

3) ALORS QUE subsidiairement, le juge qui autorise des travaux doit fixer les conditions de leur exécution ; qu'en l'espèce, il est constant que M. X... a délégué la réalisation des travaux de restructuration de son lot à son locataire, celui-ci ayant adopté la qualité de maître d'ouvrage dans les plans, devis et autres documents relatifs aux travaux ; qu'en se bornant à demander à M. X... de procéder à un contrôle minimal des travaux et à souscrire une assurance dommages ouvrage, sans exiger de lui qu'il ait la qualité de maître de l'ouvrage, afin de répondre directement des désordres que le syndicat des copropriétaires pourrait subir, la cour d'appel qui a autorisé les travaux sous des conditions insuffisantes d'exécution pour assurer le respect des droits du syndicat secondaire a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965.