

CIV.3

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 novembre 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1188 F-D

Pourvoi n° X 16-25.338

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Jean-Pierre X..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 29 juin 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires du [...], représenté par son syndic, la Société parisienne de gérance d'immeuble, dont le siège est [...],

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 Me Z..., avocat de M. X..., de la SCP François-Henri Briard, avocat du syndicat des copropriétaires du [...], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 juin 2016), que M. X..., propriétaire d'un appartement situé aux quatrième et cinquième étages d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la résolution n° 25 de l'assemblée générale du 22 juin 2011 ayant décidé de la cession d'une partie du couloir, situé devant le lot n° 9, du 3e étage de l'immeuble ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'atteinte alléguée par M. X... aux modalités de jouissance de ses parties privatives n'est pas caractérisée, alors que les difficultés de passage de gros meubles invoquées ne sont qu'hypothétiques ;

Qu'en statuant ainsi, sans examiner les pièces produites en cause d'appel par M. X... au soutien de son argumentation, selon laquelle il n'était plus possible d'acheminer de gros meubles entre le troisième et le quatrième étage depuis l'annexion d'une partie du palier du troisième étage par un copropriétaire, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déboute M. X... de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 22 juin 2011 dans sa totalité, l'arrêt rendu le 29 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, pour le surplus, 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 Paris, autrement composée ;

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

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

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 novembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Z..., avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X... de sa demande d'annulation de la résolution n°25 de l'assemblée générale du 22 juin 2011 du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...]

AUX MOTIFS QUE les moyens invoqués par M. X... « ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la

Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; à ces motifs exacts il suffit d'ajouter que [] l'atteinte alléguée par M. Jean-Pierre X... aux modalités de jouissance de ses parties privatives n'est nullement caractérisée, alors que les difficultés évoquées, soit l'impossibilité d'évacuation sanitaire et les difficultés de passage de gros meubles, ne sont pas établies : d'une part, une société ambulancière atteste que le passage d'un brancard ou civière est, en toute hypothèse, impossible à partir du rez-de-chaussée vers les étages, d'autre part, il apparaît des documents produits aux débats que l'immeuble, édifié au 17ème siècle, ne comporte que des circulations communes fort exigües, que l'appartement en duplex de M. Jean-Pierre X... n'est desservi que par un escalier en colimaçon d'un mètre de large et qu'il est, à l'exception de la pièce de séjour, fortement mansardé, de sorte qu'il ne peut être meublé que par du mobilier de petite taille ou démontable, étant observé que, depuis l'annexion contestée de partie du palier du 3ème étage par les auteurs de M. et Mme A... en 2000, aucune difficulté de circulation, d'emménagement ou déménagement ne s'est manifestée dans l'escalier, entre les 3ème et 4ème étages ; qu'au demeurant, un meuble construit au gabarit cité par M. Jean-Pierre X... (110 cm de hauteur, 158 cm de longueur, 42,5 cm de largeur) ainsi qu'un sommier de 1,40 m de largeur ont pu être acheminés, sous contrôle d'huissier, vers le 4ème étage selon procès-verbal de M. B... du 27 novembre 2014, ce qui prive de consistance factuelle les allégations de l'appelant ; les photographies versées par le syndicat montrent que les paliers des étages sont alignés et que l'annexion critiquée qui consiste à avoir avancé une porte d'appartement entre deux murs préexistants ne modifie pas substantiellement les dimensions du passage dans la cage d'escalier dès lors que le géomètre mandaté par le syndicat mentionne une largeur de palier de 86 cm avant comme après l'annexion ; les difficultés invoquées par M. Jean-Pierre X... n'étant qu'hypothétiques et la dévalorisation de son bien non prouvée, le jugement sera confirmé en ce qu'il l'a débouté de ses demandes d'annulation »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 prescrit 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 ; [] que Monsieur X... soutient que la réduction du palier du troisième étage modifie les conditions de jouissance de son lot, et notamment son accessibilité, et qu'elle ne pouvait donc être autorisée sans son consentement ; [] qu'il affirme []

] que les conditions de déménagement de meubles volumineux depuis son lot se seraient aggravées depuis l'annexion du palier ; qu'il produit une attestation du gérant d'une « brocante livraison » soulignant l'impossibilité de manoeuvrer dans la cage d'escalier un lit de taille standard ou une grande armoire non démontables, et indiquant que les normes de construction actuelles exigent des passages d'au moins 80 cm de large, qui ne se retrouvent pas au niveau du palier du troisième étage ; []

] cependant que Monsieur X... ne démontre pas qu'il serait équipé de tels meubles, ni que leur déménagement était en tout état de cause possible avant la réduction du palier, compte tenu de l'étroitesse de l'escalier avant et après le passage de ce dernier ; que l'attestation produite, qui n'émane pas d'une entreprise de déménagement professionnelle, ne suffit pas à démontrer que l'escalier menant du 2ème au 3ème étage présentait avant annexion des dimensions permettant tout type de déménagement, la largeur de l'escalier n'ayant pas été modifiée ; que Monsieur X... ne prouve donc pas non plus à cet égard qu'il subirait une aggravation des modalités de jouissance de son lot ; qu'il sera donc débouté de sa demande de nullité sur ce moyen ».

1°) ALORS QUE c'est uniquement à propos du lot n°10 que le syndicat des copropriétaires du [...] faisait valoir, en se fondant sur un arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 décembre 1998, que ce lot « n'est desservi que par un escalier en colimaçon de moins d'un mètre de large, qu'il est à l'exception de la pièce de séjour, mansardé et ne peut être meublé qu'avec du mobilier de petite taille ou démontable » (conclusions du syndicat des copropriétaires p.3 §2 et 3, p.7 §7 et 8 et p.11 §3 et 4) ; que M. X... précisait que la privation de jouissance dont il se plaignait ne concernait pas le lot n°10 situé au cinquième étage mais seulement le lot n°13, situé au quatrième étage, en raison de l'aggravation des difficultés de passage entre le troisième et le quatrième étage (conclusions de M. X..., p.7, avant-dernier paragraphe) ; que la cour d'appel a pourtant retenu, pour débouter M. X... de ses demandes, « que l'appartement en duplex de M. Jean-Pierre X... n'est desservi que par un escalier en colimaçon d'un mètre de large et qu'il est, à l'exception de la pièce de séjour, fortement mansardé, de sorte qu'il ne peut être meublé que par du mobilier de petite taille ou démontable », cependant qu'il résultait des conclusions des deux parties que ces circonstances ne s'appliquaient pas à l'intégralité de l'appartement en duplex mais seulement au lot n°10, non concerné par les demandes de M. X... ; qu'en statuant ainsi, la cour a méconnu l'objet du litige, violant ainsi l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE dans l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 décembre 1998, produit et cité par le syndicat des copropriétaires, c'est à propos du lot n°10 qu'il est précisé « qu'il n'est desservi que par un escalier en colimaçon de moins d'un mètre de large, qu'il est, à l'exception de la pièce de séjour, mansardé et ne peut être meublé qu'avec du mobilier de petite taille ou démontable » (arrêt du 10 décembre 1998, p.4, avant-dernier paragraphe) ; qu'il résulte du plan des étages annexé au procès-verbal de constat de Maître C..., huissier de justice, que seul le lot n°10 est desservi par un escalier en colimaçon, distinct de l'escalier principal menant au lot n°13 ; qu'en retenant cependant qu'il ressortait des documents produits aux débats « que l'appartement en duplex de M. Jean-Pierre X... », c'est-à-dire l'intégralité de l'appartement composé des lots nos 10 et 13, n'était « desservi que par un escalier en colimaçon d'un mètre de large et [était], à l'exception de la pièce de séjour, fortement mansardé, de sorte qu'il ne peut être meublé que par du mobilier de petite taille ou démontable », la cour d'appel a dénaturé l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 décembre 1998 et le plan des étages annexé au procès-verbal de constat de Maître C... du 6 mai 2010, violant ainsi l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3°) ALORS QUE, pour débouter M. X... de ses demandes, la cour d'appel a retenu qu'un « meuble construit au gabarit cité par M. Jean-Pierre X... (110 cm de hauteur, 158 cm de longueur, 42,5 cm de largeur) » avait pu être acheminé, sous contrôle d'huissier, au quatrième étage « ce qui prive de consistance factuelle les allégations de l'appelant » ; qu'en statuant ainsi, bien qu'une telle citation soit absente des conclusions de M. X..., la cour a dénaturé ces conclusions, violant ainsi l'article 4 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE selon un procès-verbal du 27 novembre 2014, Maître E... B..., huissier de justice, a constaté qu'il n'avait pas été possible de transporter un sommier de 140 cm de largeur au-delà du deuxième étage : « Il m'a été présenté un sommier dont les dimensions sont : 190 x 140 x 17 centimètres. Puis à partir du deuxième étage il a été tenté de faire passer ce sommier du deuxième au troisième étage. Il n'a pas été possible de passer le premier tournant de l'escalier entre le deuxième et le troisième étage quelque soit le sens dans lequel se trouve le sommier. Ces dimensions ne permettent pas un passage dans cette partie de l'escalier. » ; qu'en retenant cependant, pour débouter M. X... de ses demandes, « qu'un sommier de 1,40 m de largeur [a] pu être acheminé[] », sous contrôle d'huissier, vers le 4ème étage selon procès-verbal de M. B... du 27 novembre 2014, ce qui prive de consistance factuelle les allégations de l'appelant », la cour d'appel a dénaturé le procès-verbal de Maître E... B... du 27 novembre 2014, violant ainsi l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

5°) ALORS QU' en se fondant, pour retenir que les dimensions du passage dans la cage d'escalier n'avaient pas été substantiellement modifiées, sur le seul maintien d'une largeur de palier de 86 centimètres, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la suppression d'une longueur de palier de 70 centimètres n'avait pas entraîné une modification subséquente de la superficie du passage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

6°) ALORS QUE M. X... soutenait que l'annexion d'une partie du palier du troisième étage empêchait le passage d'une catégorie de meubles courants de dimensions ordinaires dont l'acheminement jusqu'au quatrième étage était auparavant possible ; qu'à l'appui de ce moyen, il produisait les avis d'un expert, M. Jacques B..., démontrant qu'une famille de meubles de dimension ordinaire ne pouvait plus être livrée depuis la modification du palier, ainsi que le procès-verbal établi le 15 juillet 2015 par Maître D..., huissier de justice, constatant qu'un meuble de dimensions 147,5 x 116 x 50 centimètres pouvait être transporté jusqu'au deuxième étage mais se trouvait bloqué au niveau du palier du troisième étage ; qu'en s'abstenant cependant de rechercher s'il ne résultait pas de ces différents éléments qu'une catégorie de meubles ne pouvait plus être acheminé au quatrième étage depuis l'annexion d'une partie du palier du troisième étage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.