

6 mars 1991

Cour de cassation

Pourvoi n° 89-18.758

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

COPROPRIETE - action en justice - action individuelle des copropriétaires - action tendant à l'annulation d'une résolution d'assemblée générale - résolution autorisant des travaux de surélévation partielle - application de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 - recevabilité - surélévation de l'immeuble - définition - travaux impliquant des exhaussements - travaux de redressement des combles - syndic - responsabilité - faute - faute personnelle dans l'accomplissement de sa mission - effet

Les dispositions de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables à des travaux de surélévation du faîtage qui permettent la création, aux lieu et place d'un comble, de pièces mansardées éclairées par des fenêtres.

Texte de la décision

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles 17 février 1989), que les époux Z..., propriétaires dans un hôtel particulier dénommé " Le Pavillon de Chabrinac " placé sous le régime de la copropriété, d'un appartement au deuxième étage, communiquant avec un comble dans une aile adjacente, ont obtenu de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 février 1986, l'autorisation d'exécuter des travaux de modification de la toiture de cette aile pour y aménager des pièces habitables ; que Mme Y..., copropriétaire au premier étage du bâtiment principal et dans le dernier étage de l'aile, soutenant que les travaux constituaient une surélévation et nécessitaient son autorisation, a demandé l'annulation de cette résolution ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'avoir accueilli cette demande, alors, selon le moyen, 1°) que les travaux qui ne modifient que la forme de la toiture sans changer le niveau du faîtage ne constituent pas une surélévation au sens de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a souverainement constaté que la hauteur maximale du faîtage de l'ancien toit du grenier préexistant sur une courte longueur n'avait pas été modifiée ; que, par suite, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé et, par refus d'application, l'article 25 de ladite loi ; 2°) qu'en toute hypothèse, la surélévation visée par l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 est celle qui modifie les droits de propriété ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations souveraines de l'arrêt que la surélévation

prétendue n'a pas eu pour effet de créer de nouveaux locaux en sus du grenier existant, mais d'aménager de nouveaux locaux habitables aux lieu et place de ce grenier ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé et, par refus d'application, l'article 25 de ladite loi ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que si la hauteur maximale du faîtage de l'ancien toit n'avait pas été modifiée sur une courte longueur, le nouveau faîtage, tel qu'issu des travaux, avait été porté à cette hauteur maximale sur toute la longueur du bâtiment, ce qui aboutissait à la création de pièces mansardées, éclairées de quatre fenêtres, aux lieu et place du comble, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il s'agissait d'une surélévation partielle à laquelle s'appliquaient les règles édictées par l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

Sur le premier moyen du pourvoi incident : (sans intérêt) ;

Mais sur le second moyen du pourvoi incident :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que pour débouter Mme Y... de son action en responsabilité contre le syndic personnellement, l'arrêt retient que les griefs formulés par Mme Y... contre Mme X..., syndic, portent sur la gestion même de ce syndic et qu'ils ne visent pas des fautes distinctes de l'exécution de son mandat ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic, investi du pouvoir d'administrer et conserver l'immeuble en copropriété, est responsable, à l'égard de chaque copropriétaire, des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme Y... de son action en responsabilité dirigée contre le syndic personnellement, l'arrêt rendu le 17 février 1989, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, quant à ce, 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'Orléans

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles, 1989-02-17
17 février 1989

Textes appliqués

Code civil 1382

Loi 65-557 1965-07-10 art. 35

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 1983-04-26 , Bulletin 1983, III, n° 92, p. 73 (rejet), et l'arrêt cité

Chambre civile 3, 1988-04-13 , Bulletin 1988, III, n° 70, p. 40 (rejet)