

Texte de la décision

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

Donne acte à Mmes Camille et Catherine X... de leur intervention en qualité d'héritières d'André X..., décédé le 6 octobre 2011 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 juin 2011) que le groupe d'immeubles soumis au statut de la copropriété résidence "Le Mont des Oiseaux" est composé d'une partie principale et de deux ailes, ainsi que de bâtiments annexes ; que la société civile immobilière de construction et de vente de la résidence Le Mont des Oiseaux (SCIC), promoteur initial, a effectué la construction du bâtiment central, l'a divisé et vendu par lots et a établi, le 23 août 1973, un règlement de copropriété comprenant un état descriptif de division rédigé en fonction du projet initial ainsi qu'un état de répartition des charges rédigé conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; que la SCIC ayant été déclarée en liquidation judiciaire, la société nouvelle civile immobilière de construction résidence du Mont des Oiseaux (SNCIC) a racheté les lots appartenant à la précédente société et a achevé la construction d'un groupe d'immeubles de moindre importance que les prévisions du projet initial ; que deux modificatifs au règlement de copropriété ont été établis par acte notariés et publiés le 13 août 1979 et le 20 novembre 1980 ; que M. et Mme X..., qui ont acquis un lot faisant partie du bâtiment central en 1973, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Mont des Oiseaux (le syndicat) en annulation de quatre décisions de l'assemblée générale du 2 août 2006 ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de dire que les propriétaires des lots issus des modifications de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et de l'état de répartition des charges non approuvées au jour des délibérations litigieuses ne pouvaient pas participer à l'assemblée générale des copropriétaires du 2 août 2006, d'annuler les décisions 6, 7, 10 et 14 de ladite assemblée générale, alors, selon le moyen :

1°/ que chaque copropriétaire est libre de subdiviser son lot sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dès lors que cette subdivision n'est pas contraire à la destination de l'immeuble et qu'elle est conforme aux éventuelles restrictions de ce droit prévues par le règlement de copropriété, qu'en décidant pourtant "qu'en l'état de la non-approbation par l'assemblée générale des copropriétaires des modificatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division d'origine....les dispositions initiales sont les seules susceptibles de s'appliquer", sans constater que lesdits modificatifs ne résultaient pas d'une simple subdivision de leurs lots par les propriétaires initiaux, postérieure à l'établissement du règlement de copropriété en 1973, ou encore qu'ils portaient atteinte à la destination de l'immeuble ou qu'ils étaient proscrits par ledit règlement, la cour d'appel a violé le principe susvisé, ensemble les articles 5, 8, 9 et 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ qu'aux termes de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ; qu'après avoir constaté l'existence

d'une contradiction entre les titres quant à la répartition des quotes-parts des parties communes, la cour d'appel, qui s'est contentée de faire application de l'état de répartition des quotes-parts des parties communes résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dressés en 1973, contredits par les titres postérieurs, alors cependant qu'elle était, en présence d'une telle contradiction, tenue de fixer judiciairement les quotes-parts de parties communes litigieuses conformément au mode de valorisation énoncé à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, a violé cet article par refus d'application ;

3°/ que le droit pour chaque copropriétaire de participer ou de se faire représenter à l'assemblée générale est un droit fondamental, qu'en statuant pourtant comme elle l'a fait, la cour d'appel a porté atteinte à ce droit et violé le principe susvisé ;

Mais attendu qu'ayant exactement relevé qu'il n'était légalement pas possible de modifier les tantièmes de propriété du bâtiment initial sans opposer aux copropriétaires ayant acquis leur lot avant les actes modificatifs une situation modifiée postérieurement sans leur consentement, contrairement à l'intangibilité des stipulations du règlement de copropriété relatives à la fixation des tantièmes de parties communes, la cour d'appel, qui n'a pas constaté de contradiction entre les titres et qui n'a pas violé l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 en ne fixant pas judiciairement une nouvelle répartition des quotes-parts de parties communes, a retenu, à bon droit, que, quand bien même la division des lots était libre, la participation à l'assemblée générale des copropriétaires des lots nés de la division entachait de nullité le vote des délibérations de l'assemblée générale et en a exactement déduit que les décisions contestées de l'assemblée générale devaient être annulées ;

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

Mais, sur le second moyen :

Vu les articles 70 et 567 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer irrecevables les demandes du syndicat tendant à l'établissement d'un état descriptif de division sur la base du rapport de l'expert Y..., constater la nullité du règlement de copropriété de 1973 et de la répartition des charges et ordonner l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété et d'une nouvelle répartition des charges qui serait rétroactive, l'arrêt retient que ces demandes sont nouvelles en cause d'appel ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si lesdites demandes, qui revêtaient un caractère reconventionnel comme émanant du défendeur en première instance, ne se rattachaient pas aux prétentions originaires par un lien suffisant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute le syndicat des fins de son recours de ses demandes tendant à l'établissement d'un état descriptif de division sur la base du rapport de l'expert Y..., constater la nullité du règlement de copropriété de 1973 et de la répartition des charges et ordonner l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété et d'une nouvelle répartition des charges qui serait rétroactive, l'arrêt rendu le 30 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, 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'Aix-en-Provence, autrement

composée ;

Laisse à chaque partie la charge de ses propres dépens ;

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-huit novembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Roger et Sevaux, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Mont des Oiseaux.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté le syndicat des copropriétaires des fins de son recours et confirmé le jugement déféré en toutes ses dispositions, en particulier en ce qu'il a dit que les propriétaires des lots issus des modifications de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et de l'état de répartition des charges de la résidence du Mont des oiseaux non approuvées au jour des délibérations litigieuses ne pouvaient pas participer à l'assemblée générale des copropriétaires du 2 août 2006, et annulé les résolutions n° 6) Etude et approbation des comptes de l'exercice clos au 31/03/06, 7) Quitus au syndic pour sa gestion arrêtée à ce jour, 10) Confirmation de la proposition transactionnelle avec la SNCIC en vue de l'apurement des charges dues, et 14) Autorisation à donner au Syndic de continuer à appliquer la répartition des charges conforme au rapport Y..., de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence du Mont des Oiseaux du 2 août 2006, et d'avoir condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur et Madame X... les sommes de 1.500 et 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Aux motifs propres que, sur le fond, il résulte des pièces versées aux débats que le règlement de copropriété initial, pris en 1973 et l'état descriptif de division ont été modifiés à plusieurs reprises en 1979, en 1980 et en 1986 ; qu'il n'est pas contesté que ces modificatifs ont été publiés à la conservation des hypothèques mais qu'ils n'ont, en revanche jamais été soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires ; que par ailleurs et en application des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, la quote-part des parties communes affectée à chaque lot est intangible, d'où il résulte qu'à défaut d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires, d'une nouvelle répartition des charges et des quotes-parts de parties communes après modification de la division initiale des lots, et ce quand bien même la division des lots est libre sous réserve de l'existence de dispositions spécifiques du règlement de copropriété à cet égard, la participation à l'assemblée générale des copropriétaires des lots concernés, nés de cette division, entache de nullité le vote de ses délibérations sans qu'il soit à cet égard procédé à une quelconque confusion entre la répartition des charges et celle de la propriété indivise des parties communes ; qu'en effet, en l'état de la non-approbation par l'assemblée générale des copropriétaires des modificatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division d'origine, qui

ont eu pour conséquence de changer les millièmes respectifs du bâtiment central et ceux des bâtiments dits « ailes », ainsi que les quotes-parts de parties communes et de charges, les dispositions initiales sont les seules susceptibles de s'appliquer ; que certes, elles se trouvent, à raison des différentes modifications intervenues dans la construction des immeubles par rapport au projet initial, édictées au moins en partie pour des lots qui n'existent pas dans la réalité de fait ou qui ont subi d'importantes transformations ; que les propriétaires de ces nouveaux lots ne pourraient dès lors, à raison de cette situation, participer à l'assemblée générale que s'ils y venaient, par exemple sous la forme d'un syndicat secondaire à créer, en représentation globale du nombre total de leurs tantièmes de parties communes tels qu'ils résultent des documents initiaux de la copropriété, étant précisé qu'en tout état de cause, ces tantièmes du bâtiment central ne peuvent être modifiés sans l'assentiment de leurs titulaires ; qu'actuellement, l'assemblée générale du 4 août 2008 a, certes, décidé d'appliquer le rapport Y... et le juge ne saurait intervenir, hors le cadre de sa saisine à la suite d'une contestation de cette assemblée, sur le fonctionnement ainsi décidé ; que toutefois, il doit être encore rappelé qu'il n'est donc légalement pas possible de modifier les tantièmes de copropriété du bâtiment initial, ce qui reviendrait à opposer aux copropriétaires ayant acquis avant les modificatifs une situation modifiée postérieurement sans leur consentement, occurrence impossible en raison de l'intangibilité des dispositions du règlement de copropriété quant à la fixation des tantièmes des parties communes ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a déclaré recevables les demandes d'annulation des résolutions par les époux X..., en ce qu'il a annulé les délibérations 6, 7, 10 et 14 de l'assemblée générale du 2 août 2006, ainsi qu'en ses dispositions subséquentes ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges, qu'en droit, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ; que sans entrer dans tous les détails d'un dossier et d'une argumentation que les parties connaissent parfaitement, on retiendra seulement ici que si le jugement du 8 février 1993 a été assorti de l'exécution provisoire : d'une part, celle-ci a été arrêtée par le Premier président de la cour d'appel le 27 juin 1994, au motif notamment qu'elle « est susceptible de créer une situation ayant des conséquences manifestement excessives voire inextricables entre les copropriétaires dès lors que la transformation ordonnée par le jugement des quotes parts de parties communes en tantièmes de copropriété entraînera des modifications dans le nombre de voix accordées à chaque copropriétaire lors des décisions prises en assemblée générale » ; que d'autre part celui-là a été définitivement infirmé par la cour d'appel de renvoi, au motif notamment que « l'inadéquation du règlement de 1973 par rapport à la réalité des constructions, n'est due qu'au défaut d'adoption, par des assemblées générales, des deux règlements modificatifs des 14 juin 1979 et 7 octobre 1979 (1980 ?), ainsi qu'à l'absence de vote sur la répartition des charges lors de l'assemblée générale du 4 août 1986 » ; qu'il s'en suit que les propriétaires des lots issus de ces modifications non approuvées ne pouvaient pas participer à l'assemblée générale du 2 août 2006 ; qu'il n'est pas contesté qu'ils y ont pris part ; que les résolutions litigieuses seront donc annulées ;

Alors, de première part, que chaque copropriétaire est libre de subdiviser son lot sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dès lors que cette subdivision n'est pas contraire à la destination de l'immeuble et qu'elle est conforme aux éventuelles restrictions de ce droit prévues par le règlement de copropriété, qu'en décidant pourtant qu'« en l'état de la non approbation par l'assemblée générale des copropriétaires des modificatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division d'origine, ... les dispositions initiales sont les seuls susceptibles de s'appliquer », sans constater que lesdits modificatifs ne résultaient pas d'une simple subdivision de leurs lots par les propriétaires initiaux, postérieure à l'établissement du règlement de copropriété de 1973, ou encore qu'ils portaient atteinte à la destination de l'immeuble ou qu'ils étaient proscrits par ledit règlement, la Cour d'appel a violé le principe susvisé, ensemble les articles 5, 8, 9 et 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Alors, de seconde part, qu'aux termes de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ; qu'après avoir constaté l'existence d'une contradiction entre les titres quant à la répartition des quotes-parts de parties communes, la Cour d'appel, qui s'est contentée de faire application de l'état de répartition des quotes-parts des parties communes résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dressés en 1973,

contredits par les titres postérieurs, alors cependant qu'elle était, en présence d'une telle contradiction, tenue de fixer judiciairement les quotes-parts de parties communes litigieuses conformément au mode de valorisation énoncé à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, a violé cet article par refus d'application ;

Alors, enfin, que le droit pour chaque copropriétaire de participer ou de se faire représenter à l'assemblée générale est un droit fondamental, qu'en statuant pourtant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a porté atteinte à ce droit et violé le principe susvisé ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté le syndicat des copropriétaires des fins de son recours, et notamment d'avoir déclaré irrecevables ses demandes formées à titre subsidiaire tendant à voir ordonner l'établissement d'un état descriptif de division sur la base du relevé des lots construits d'après le rapport judiciaire de Monsieur Y..., voir constater la nullité du règlement de 1973 et en tout état de cause, la nullité de l'état de répartition des charges, et voir ordonner l'établissement d'un nouveau règlement et d'une nouvelle répartition des charges sur la base du rapport judiciaire de Monsieur Y..., et d'avoir condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur et Madame X... les sommes de 1.500 et 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Aux motifs que les demandes du syndicat des propriétaires tendant à voir ordonner l'établissement d'un état descriptif de division sur la base du relevé établi par Monsieur Y..., à voir constater la nullité du règlement de 1973 et en tout état de cause, la nullité de la répartition des charges, à voir ordonner l'établissement d'un nouveau règlement et d'une nouvelle répartition des charges qui serait rétroactive, à voir désigner la chambre départementale des notaires pour publier les nouveaux documents, seront rejetées comme irrecevables s'agissant de demandes nouvelles devant la Cour, que le syndicat des copropriétaires sera donc débouté des fins de son recours ;

Alors qu'en statuant de la sorte sans rechercher si les demandes formées à titre subsidiaire par l'appelant n'étaient pas de nature à faire écarter les prétentions adverses, n'étaient pas simplement l'accessoire, la conséquence, ou le complément des demandes et défenses soumises au premier juge, ou encore qu'elles ne se rattachaient pas aux premières prétentions par un lien suffisant, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 564, ensemble des articles 566 et 567 du Code de procédure civile ;