

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 janvier 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 30 F-D

Pourvoi n° X 20-20.363

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 JANVIER 2022

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame, dont le siège est [Adresse 5], représenté par son syndic la société Artemio, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2] et [Adresse 1], a formé le pourvoi n° X 20-20.363 contre le jugement rendu le 23 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Montpellier, dans le litige l'opposant à Mme [T] [M], divorcée [H], domiciliée [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de Mme [H], après débats en l'audience publique du 23 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (tribunal judiciaire de Montpellier, 23 juin 2020), rendu en dernier ressort, les copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame réunis en assemblée générale ont décidé, le 1er mars 2017, de procéder aux travaux de réfection des murs des villas en bordure des voies privées de la copropriété, conformément aux préconisations de l'architecte mandaté par une précédente assemblée générale du 24 février 2016.

2. Mme [H], propriétaire du lot 14 de la copropriété, ayant refusé de payer l'appel de sa quote-part au titre des travaux de réfection de la clôture, en faisant valoir que les clôtures concernées étaient des parties privatives, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier précité (le syndicat des copropriétaires) l'a assignée en paiement.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Le syndicat des copropriétaires fait grief au jugement de rejeter l'intégralité de ses demandes et de le condamner à payer la somme de 500 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral causé à la copropriétaire, alors « que les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires s'imposent à ces derniers tant qu'elles n'ont pas été judiciairement annulées ; qu'en rejetant la demande, formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de Mme [H], en paiement de la somme de 461,72 euros, au motif que « les murets, objet du litige, sont inclus dans les parties privatives, l'assemblée générale n'étant pas compétente en la matière, le tribunal débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de Mme [H] », sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée, si la somme litigieuse n'était pas due en application de la décision de procéder à la réfection des murets de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 1er mars 2017 que Mme [H] était irrecevable à contester par voie d'exception pour ne l'avoir pas fait par voie d'action dans le délai de deux mois prévu par l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, de sorte que Mme [H] ne pouvait invoquer le caractère privatif des murets pour s'opposer au paiement de sa quote-part du coût des travaux, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de ce texte, ensemble l'article 14-2, alinéa 2, de la même loi. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

4. Il résulte de l'alinéa 2 de ce texte que les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée.

5. Pour rejeter la demande en paiement de la quote-part des travaux de réfection des murets de l'ensemble immobilier, le jugement retient que ceux-ci sont inclus dans les parties privatives, que l'assemblée générale n'est pas compétente en la matière et qu'il y a lieu, en conséquence, de débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes.

6. En statuant ainsi, alors qu'après expiration du délai de deux mois précité, les copropriétaires opposants ou défaillants sont déchus du droit de contester les résolutions adoptées, quand bien même elles porteraient atteinte aux modalités de jouissance de leurs parties privatives et leur imposeraient le paiement de charges, le tribunal a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 23 juin 2020, entre les parties, par le tribunal judiciaire de Montpellier ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ce jugement et les renvoie devant le tribunal judiciaire de Montpellier autrement composé ;

Condamne Mme [H] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [H] et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre Dame à [Localité 4] 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 du jugement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de Mme [H] et de l'AVOIR condamné à lui payer la somme de 500 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral ;

1°) ALORS QUE les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires s'imposent à ces derniers tant qu'elles n'ont pas été judiciairement annulées ; qu'en rejetant la demande, formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de Mme [H], en paiement de la somme de 461,72 euros, au motif que « les murets, objet du litige, sont inclus dans les parties privatives, l'assemblée générale n'étant pas compétente en la matière, le tribunal débouterait le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de Mme [H] » (jugement, p. 3, § 7), sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée (conclusions, spéc. p. 10, § 1 et p. 19, § 4), si la somme litigieuse n'était pas due en application de la décision de procéder à la réfection des murets de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 1er mars 2017 que Mme [H] était irrecevable à contester par voie d'exception pour ne l'avoir pas fait par voie d'action dans le délai de deux mois prévu par l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, de sorte que Mme [H] ne pouvait invoquer le caractère privatif des murets pour s'opposer au paiement de sa quote-part du coût des travaux, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de ce texte, ensemble l'article 14-2, alinéa 2, de la même loi ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'article 5 du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame stipule, sous le titre « définition des parties communes », que « les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles comprennent notamment : la totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain, en ce compris, le sol des parties construites, les clôtures, murs et grilles de l'ensemble immobilier () » ; qu'en retenant, pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en paiement par Mme [H] de la somme de 461,72 euros correspondant à sa quote-part du coût des travaux de la réfection des murets décidée par l'assemblée générale des copropriétaires du 1er mars 2017, que « les murets, objet du litige, sont inclus dans les parties privatives » (jugement, p. 3, § 7), le tribunal judiciaire a dénaturé les termes clairs et précis du règlement de copropriété en violation du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué d'AVOIR condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame à payer à Mme [H] la somme de 500 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral ;

ALORS QUE tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires à payer à Mme [H] la somme de 500 euros en réparation de son préjudice moral sans caractériser une faute du syndicat des copropriétaires de nature à justifier sa condamnation, le tribunal a violé l'article 1240 du code civil.