

22 juin 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-17.071

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300514

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 22 juin 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 514 F-D

Pourvoi n° Q 21-17.071

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 22 JUIN 2022

1°/ Mme [K] [C], épouse [Z], domiciliée chez Mme [X] [P] résidence [Adresse 2],

2°/ Mme [X] [Z], épouse [P], domiciliée [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° Q 21-17.071 contre l'arrêt rendu le 24 mars 2021 par la cour d'appel de Bastia (chambre civile, section 2), dans le litige les opposant au syndicat des copropriétaires du Domaine d'Occi sis [Adresse 2], dont le siège est [Adresse 4], représenté par son syndic la société Balanine de gestion immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jobert, conseiller, les observations de Me Occhipinti, avocat de Mmes [Z] et [P], après débats en l'audience publique du 17 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jobert, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 24 mars 2021), dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, Mmes [Z] et [P] sont respectivement nue-propriétaire et usufruitière d'un appartement.
2. Elles ont assigné le syndicat des copropriétaires du Domaine d'Occi en annulation de la résolution n° 20, de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 mai 2017, confiant la mission au syndic de les mettre en demeure de remplir leurs obligations de copropriétaire pour ne pas continuer à nuire aux droits d'un autre copropriétaire, Mme [S], et à l'harmonie des bâtiments, en refusant la pose d'un brise-vue prévue par la promotion.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. Mmes [Z] et [P] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors :

« 1°/ que constitue un abus de majorité le fait pour une assemblée de copropriétaires de voter une délibération dans l'intérêt exclusif d'un seul copropriétaire ; qu'en estimant que l'abus de majorité ne pouvait être constitué qu'au profit de la majorité des copropriétaires, et non à celui de la seule Mme [S], la cour d'appel a violé les articles 1240 du code civil et 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que les parties communes à usage privatif confèrent aux copropriétaires un droit réel d'usage, qui ne peut pas être modifié par le syndicat des copropriétaires ; qu'en estimant légale la délibération autorisant le syndic à mettre en demeure Mmes [Z] et [P] d'installer un brise-vue sur leur terrasse, qualifiée de partie commune à usage privatif, la cour d'appel, qui a autorisé le syndic à intervenir dans les modalités de jouissance de cette terrasse, a violé l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965. »

Motivation

Réponse de la Cour

4. D'une part, la cour d'appel a, d'abord, énoncé, à bon droit, qu'une décision d'assemblée générale ne peut être annulée pour abus de majorité que s'il est établi qu'elle est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elle a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires.

5. Ensuite, après avoir relevé que Mme [S] ne pouvait être qualifiée de copropriétaire majoritaire, elle a retenu qu'il convenait d'apprécier si la résolution litigieuse était contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires et que, compte tenu de son objet, cet intérêt ne pouvait s'apprécier qu'au regard du respect de l'harmonie de l'immeuble.

6. Enfin, après avoir souverainement retenu que Mmes [Z] et [P] n'établissaient pas que l'occultation des joues des balcons par la pose de châssis modifierait l'harmonie de l'immeuble, elle en exactement déduit que la demande d'annulation de la résolution n° 20 pour abus de majorité devait être rejetée.

7. D'autre part, la cour d'appel a relevé que Mmes [Z] et [P] ne démontraient pas que la pose d'un brise-vue sur leur terrasse modifierait les conditions de son utilisation.

8. Le moyen, qui pour partie manque en fait, n'est donc pas fondé pour le surplus.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mmes [Z] et [P] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience

publique du vingt-deux juin deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Occhipinti, avocat aux Conseils, pour Mmes [Z] et [P]

Mmes [Z] et [P] reprochent à l'arrêt attaqué de les AVOIR déboutées de leurs demandes ;

1°) - ALORS QUE constitue un abus de majorité le fait pour une assemblée de copropriétaires de voter une délibération dans l'intérêt exclusif d'un seul copropriétaire ; qu'en estimant que l'abus de majorité ne pouvait être constitué qu'au profit de la majorité des copropriétaires, et non à celui de la seule Mme [S], la cour d'appel a violé les articles 1240 du code civil et 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) - ALORS QUE les parties communes à usage privatif confèrent aux copropriétaires un droit réel d'usage, qui ne peut pas être modifié par le syndicat des copropriétaires ; qu'en estimant légale la délibération autorisant le syndic à mettre en demeure Mmes [Z] et [P] d'installer un brise-vue sur leur terrasse, qualifiée de partie commune à usage privatif, la cour d'appel, qui a autorisé le syndicat à intervenir dans les modalités de jouissance de cette terrasse, a violé l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de Bastia
24 mars 2021 (n°19/00694)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 22-06-2022
- Cour d'appel de Bastia 24-03-2021