



Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mardi 23 septembre 2014

N° de pourvoi: 13-19282

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé

Attendu qu'ayant relevé que le portail automatique à l'entrée des garages souterrains constituait un élément d'équipement commun dont les frais devaient être répartis en fonction du critère d'utilité en application de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, et souverainement retenu que la mise en place d'un portail automatique présentait une utilité objective pour tous les copropriétaires en protégeant leurs lots des intrusions extérieures et des actes de vandalisme qui avaient été commis dans le sous-sol de l'immeuble où se trouvait le local poubelles, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur une clause du règlement de copropriété, a pu en déduire que la répartition des charges relatives à l'installation et à l'entretien de ce portail automatique entre tous les copropriétaires en fonction de la quote-part de parties communes afférentes à chaque lot était conforme au critère d'utilité de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 et débouter M. X... de sa demande d'annulation des décisions 4.1, 4.2 et 5 de l'assemblée générale du 14 juin 2011 ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR débouté Monsieur Alain X... de ses demandes tendant à obtenir l'annulation des résolutions 4.1, 4.2 et 5 votées lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 juin 2011 ;

AUX MOTIFS QUE le premier juge a retenu par des motifs pertinents que si le portail automatique à l'entrée des garages souterrains constituait un élément d'équipement commun dont les frais devaient être répartis théoriquement en fonction du critère d'utilité, il apparaissait qu'en l'espèce, la mise en place d'un portail

automatique présentait une utilité objective pour tous les copropriétaires, en protégeant leurs lots des intrusions extérieures et des actes de vandalisme qui ont été commis dans le sous-sol de l'immeuble dans lequel se trouve le local poubelle et qu'il n'y avait pas lieu à annulation des résolutions adoptées par l'assemblée générale extraordinaire du 14 juin 2011 et qui prévoient que les dépenses afférentes à l'installation de ce portail automatique doivent être réparties comme les charges générales ; cette analyse est confortée par la lecture du courrier recommandé adressé le 5 septembre 2011 par M. Alain X... au syndic de la copropriété ; M. Alain X... y dénonçait l'occupation irrégulière du sous-sol à usage de garage et faisait état de la plainte reçue de ses locataires qui l'avaient informé d'un départ d'incendie volontaire au mois de mars 2008 dans le sous-sol à usage de garages et d'extincteurs régulièrement vidés sur le sous-sol du garage ou sur les poubelles et évoquaient le problème de sécurité lié à l'absence de fermeture des garages ; que le jugement doit être confirmé dans toutes ces dispositions en ce que la fermeture automatique du garage est de nature à réduire les intrusions dans le sous-sol de l'immeuble ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE le règlement de copropriété de l'immeuble LE TRIANON stipule dans la section II consacrée aux charges particulières que l'entretien et l'éclairage de la rampe et des voies d'accès aux garages incomberont à tous les copropriétaires, à l'exception des propriétaires de bureaux ; qu'il a donc été considéré que seuls les propriétaires des bureaux n'avaient pas l'utilité de la rampe d'accès aux garages qui mène également au local poubelle situé au sous-sol lequel bénéficie d'un autre accès par un escalier extérieur ;

1°) ALORS QUE les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; qu'en relevant que la mise en place d'un portail automatique à l'entrée des garages souterrains et son entretien étaient utiles à tous les copropriétaires car de nature à réduire les intrusions dans le sous-sol de l'immeuble de sorte que les résolutions 4.1, 4.2 et 5 de l'assemblée générale du 14 juin 2011 avaient pu mettre les dépenses qui leur étaient liées à la charge de tous les copropriétaires, quand la nécessité d'assurer la sécurité de l'immeuble n'était imposée que par l'usage des sous-sols réservés aux propriétaires de parkings, la Cour d'appel a violé l'article 10, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE doit être réputée non écrite et censée n'avoir jamais existé la clause d'un règlement de copropriété faisant supporter les charges d'un élément d'équipement commun aux copropriétaires n'ayant pourtant aucune utilité de celui-ci ; qu'en se fondant, par motifs éventuellement adoptés des premiers juges, sur la clause du règlement de copropriété prévoyant que l'entretien de la rampe et des voies d'accès aux garages serait à la charge de l'ensemble des copropriétaires, à l'exception des propriétaires de bureaux, sans caractériser la conformité de cette clause au critère de l'utilité de ces éléments d'équipement à l'égard de chaque lot, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 10, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965.

ECLI:FR:CCASS:2014:C301066

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 11 avril 2013