



Cour de cassation Troisième chambre civile, 4 juin 2014, n° 13-15400 (Autorisation de travaux - Projet modificatif - Destination de l'immeuble - Copropriété)

04/06/2014

Dans l'arrêt de rejet rapporté, la question était de savoir si le demandeur était lié par le projet que l'assemblée générale avait refusé ou s'il pouvait le modifier. A cela, la Cour de cassation répond, en substance, qu'il est possible de faire évoluer le projet initial, dès lors que les modifications ne le dénaturent pas. Il s'agit d'une question de fait laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond. Le juge du droit a ainsi relevé en l'espèce que les différences entre le projet initial et le projet modificatif étaient « limitées », « de nature qualitative et esthétique » et qu'elles visaient « à répondre de façon concrète et constructive aux critiques renouvelées du syndicat des copropriétaires et aux exigences de l'autorité administrative ». Précisons, conformément à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'un copropriétaire souhaite entreprendre, à ses frais, des travaux conformes à la destination de l'immeuble ayant une répercussion sur l'aspect extérieur de l'immeuble ou sur les parties communes, il doit obtenir l'aval de l'organe délibérant du syndicat. À défaut, il lui incombe de solliciter une autorisation judiciaire.

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 juin 2014

N° de pourvoi: 13-15.400

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 janvier 2013), que Mmes X... (les consorts X...), propriétaires de lots à usage commercial dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires, d'une part, en nullité de la décision n° 15 de l'assemblée générale du 2 juin 2009 ayant refusé qu'ils procèdent à l'installation d'une gaine d'extraction des gaz brûlés dans la cour de l'immeuble sur la base du projet de M. Y..., et, d'autre part, en autorisation judiciaire de ces travaux ;

Sur le moyen unique :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande d'autorisation judiciaire de travaux et d'autoriser les consorts X... à effectuer à leurs frais les travaux d'installation dans la cour de l'immeuble d'une gaine d'extraction des fumées selon le projet de M. Y... dans sa version modifiée des 3 et 22 novembre 2011, alors, selon le moyen :

1°/ que, d'une part, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées



de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ; qu'est nouvelle la demande d'autorisation judiciaire de travaux sur le fondement de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 portant sur un nouveau projet lequel n'a pas été présenté devant les premiers juges et n'a pu faire l'objet d'une décision de refus préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en décidant néanmoins du contraire, la cour d'appel a violé les articles 564, 565 et 566 du code de procédure civile ;

2°/ que, d'autre part, et en tout état de cause, la recevabilité de la demande d'un copropriétaire tendant, sur le fondement des dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965, à obtenir l'autorisation judiciaire d'exécuter, aux conditions fixées par le tribunal de grande instance, des travaux d'amélioration affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble est subordonnée à la condition d'une décision de refus préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'une telle condition ne peut être remplie que si les travaux soumis à l'assemblée générale et ayant fait l'objet d'un refus sont identiques à ceux soumis au juge ; qu'en accueillant les consorts X... en leur demande d'autorisation de réalisation de travaux de création de gaine et d'extraction de fumée de gaz dans sa version modifiée des 3 et 22 novembre 2011 et en les autorisant quand lesdits travaux étaient différents de ceux soumis à l'assemblée générale du 2 juin 2009 de sorte qu'aucune décision de refus de cette assemblée n'était intervenue, la cour d'appel a violé l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant retenu exactement que l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 n'impose pas que les travaux soumis à autorisation judiciaire soient rigoureusement identiques à ceux que l'assemblée générale n'a pas autorisés, et souverainement que les différences entre le projet soumis à l'assemblée générale et le projet modificatif soumis à

la cour d'appel, loin d'être notables, étaient au contraire limitées, de nature qualitative et esthétique, proposées par les techniciens auteurs du projet initial, et visaient à répondre de façon concrète et constructive aux critiques renouvelées du syndicat des copropriétaires et aux exigences de l'autorité administrative, et que la demande d'autorisation ne portait pas sur un projet autre que celui soumis à l'assemblée générale du 2 juin 2009 et aux premiers juges mais sur une évolution de ce même projet, la cour d'appel a pu en déduire que le projet amélioré et complété pouvait être soumis pour la première fois en cause d'appel s'agissant de la conséquence ou du complément de la demande soumise aux premiers juges, et que, les consorts X... justifiant du caractère définitif du refus de l'assemblée générale, la demande était recevable au regard de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires du ... à payer à Mmes Isabelle X..., X..., épouse Z... et X... et à la société ..., une somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande du syndicat ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre juin deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Conseils, pour le syndicat des copropriétaires

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR reçu les consorts X... en leur demande d'autorisation de réalisation de travaux de création de gaine et d'extraction de fumée de gaz dans sa version modifiée des 3 et 22 novembre 2011 et d'AVOIR autorisé les consorts X... à effectuer - à leur frais dans leurs rapports avec le syndicat des copropriétaires - par des entreprises qualifiées de leur choix et sous constat d'achèvement du maître d'oeuvre de la copropriété les travaux de réalisation et d'installation dans la cour de l'immeuble du ... , d'une gaine d'extraction des fumées émises par la cuisine du café-restaurant exploité dans leurs lots de copropriété par la société ... selon le projet de Monsieur Y... dans sa version modifiée des 3 et 22

novembre 2011, à charge pour les demandeurs d'obtenir les autorisations administratives requises ;

<http://affairesjuridiques.aphp.fr/textes/cour-de-cassation-troisieme-chambre-civile-4-juin-2014-n-13-15400-autorisation-de-travaux-projet-modificatif-destination-de-limmeuble-copropriete/>



AUX MOTIFS QUE

« 2) sur la fin de non-recevoir tirée de l'unité du litige, de l'immutabilité de l'objet de la demande et des prétentions nouvelles en appel opposée aux demandes d'autorisation judiciaire de travaux et de désignation d'expert ; il est vrai que la demande l'autorisation de travaux soumis à la Cour ne porte pas exactement sur le projet soumis à l'assemblée générale du 2 juin 2009 et aux premiers juges, s'agissant de l'objet du dossier de demande déposé à la Mairie de Paris le 9 août 2011, modifié les 3 et 22 novembre 2011 ; mais l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 n'impose pas que les travaux soumis à autorisation judiciaire soient rigoureusement identiques à ceux que l'assemblée générale n'a pas autorisés ; le projet peut être amélioré, complété et ainsi soumis pour la première fois en cause d'appel aux fins d'autorisation judiciaire en application de l'article 566 du code de procédure civile, s'agissant de la conséquence ou du complément des

demandes initiales ; tel est bien le cas de l'espèce dès lors que les différences entre le projet soumis à l'assemblée et son modificatif soumis à la cour, soulignées en page 17 des conclusions récapitulatives de l'intéressé sont loin d'être "notables" comme il le prétend ; ces modifications limitées, de nature qualificative et esthétique, proposées par les mêmes techniciens auteurs du projet soumis à l'assemblée du 2 juin 2009 visent à répondre de façon concrète et constructive aux critiques renouvelées du syndicat des copropriétaires et aux exigences de l'autorité administrative ; lesdites modifications se

bornent en effet pour l'essentiel à ce qui suit :- le bandeau horizontal du rez-de-chaussée deviendra "un bandeau toute longueur à rez-de-chaussée afin de s'intégrer au dessin de la façade" (courriel Y... du 3 novembre 2011),- le conduit toujours de section rectangulaire de mêmes dimensions, au lieu de s'appuyer sur les bandeaux en corniche, ce qui laissait un espace vide inesthétique entre la gaine d'évacuation et la surface du mur, est plaqué et fixé directement au mur après découpage, sur son cheminement vertical, des bandeaux de plâtre, ceux-ci étant reconstitués sur la gaine ; ce conduit sera recouvert d'un ravalement à l'identique de la façade teinte et texture ; la demande d'autorisation judiciaire de travaux ne portant pas sur un projet autre que celui soumis à l'assemblée générale du 2 juin 2009 mais une évolution de ce même projet, les consorts X... qui ne sollicitent pas l'annulation de la 15° résolution de l'assemblée précitée justifient du caractère définitif du refus par l'assemblée et partant de la recevabilité de cette demande au regard de l'article 30 alinéa 4 de la loi sur la copropriété qui n'exige pas par ailleurs que le refus d'autorisation de l'assemblée procède de l'abus de droit ou de majorité étant précisé que ce dernier point-ici inutile-sera examiné infra C ; 3) la cour rejetant comme inopérantes et

injustifiées les prétentions contraires sans qu'il soit nécessaire de suivre plus avant les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation, reçoit les appelants en leurs demandes en toutes les fins qu'elles comportent ;

B) SUR LA DEMANDE JUDICIAIRE D'AUTORISATION DE TRAVAUX,

1) nature ; les travaux dont s'agit qui affectent les parties communes (gros oeuvre) et l'aspect extérieur de l'immeuble, d'une part, et qui ont pour finalité de permettre l'exploitation dans les lots de copropriété d'une activité de restauration conforme à la destination de l'immeuble à usage mixte d'habitation et de commerce, d'autre part, sont des travaux d'amélioration au sens de l'article 30 alinéa 4 de la loi précitée, qui n'exige pas que l'amélioration bénéficie à l'ensemble des copropriétaires ; 2) sur l'atteinte prétendue aux droits des autres copropriétaires ;

2) sur l'atteinte prétendue aux droits des autres copropriétaires ; le droit à la tranquillité de ceux-ci qui ne peut imposer au copropriétaire-bailleur des restrictions autres que celles résultant des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété est compatible avec l'exercice de l'activité de restauration non prohibée par ledit document contractuel et que le syndicat ne peut pas interdire par volonté unilatérale ; les nuisances dont les copropriétaires se plaignent actuellement ne démontrent pas l'atteinte à leurs droits que causerait l'exercice de cette activité dès lors qu'elles tiennent pour une large part au refus du syndicat d'autoriser des travaux visant précisément à permettre à l'exploitant du café-restaurant d'exercer son activité dans des conditions normales, conformes à la réglementation en vigueur concernant ce type d'établissement alors que dans le dispositif de son arrêt du 9 novembre 2006 la Cour avait dit n'y avoir lieu

d'ordonner la cessation de l'activité du restaurant ; il sera fait observer à titre surabondant que suivre la position du syndicat des copropriétaires sur son "droit à la tranquillité" reviendrait à interdire toute activité de restauration dans les immeubles en copropriété, ce que n'a jamais voulu la loi de 1965 ; le droit à l'exercice de l'activité de restauration non prohibée par le règlement de copropriété ayant conféré à l'immeuble une destination mixte s'apprécie par rapport à la loi et au document contractuel précités et non au regard des stipulations contractuelles du bail du 29 décembre 1987 conclu entre les consorts X... et leur locataire qui ne concernent que ces parties ; c'est donc bien inutilement que le syndicat des copropriétaires soutient au vu du bail qu'il appartenait aux époux X... de demander à l'assemblée l'autorisation d'adjoindre l'activité de restauration à celle de café-bar prévue au bail et que faute de ce faire ils avaient renoncé à leur demande de changement d'affectation ; cette activité, conforme à la destination de l'immeuble, n'a pas à être autorisée par l'assemblée générale ; quant aux travaux destinés à permettre cette activité dans le respect des droits des autres copropriétaires en préservant ceux-ci des troubles acoustiques et olfactifs, c'est-à-dire la création d'une gaine d'évacuation - extraction de fumée - dans la cour de l'immeuble, la Cour suffisamment éclairée par les



documents techniques régulièrement produits, retiendra que dans la dernière évolution du projet (modification de novembre 2011) lesdits travaux ne portent pas atteinte aux droits des copropriétaires tels qu'ils résultent de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété ; bien que discuté point par point, mais non sérieusement combattu, le projet dont s'agit élaboré par des hommes de l'art et par une entreprise notoirement spécialisée dans ce type de réalisation (la société ...) et constamment amélioré pour répondre aux desiderata critiques et objections du syndicat présente les garanties suffisantes de

solidité, de performance et d'efficacité pour mettre fin aux nuisances olfactives et sonores et s'avère conforme à la réglementation actuelle, notamment en matière de distances ; ce projet, à l'inverse des précédents dont l'aspect inesthétique était évident, s'intègre à l'unité architecturale de la façade donnant sur cour par la forme du conduit et la qualité de ses détails concourant à sa discrétion (ravalement à l'identique masquant sa structure métallique, reconstitution à sa surface des corniches de plâtre coupées, bandeau horizontal sur toute la longueur à rez-de-chaussée) ; l'harmonie de l'immeuble est

respectée ; par ailleurs ce conduit composé de tuyaux de section rectangulaire de 30 centimètres sur 60 centimètres plus doublage phonique et revêtement esthétique de même couleur que la façade ne porte pas atteinte à une quelconque servitude de vue et ne nuit pas à l'ensoleillement de la cour et d'appartements comme cela ressort d'une étude héliographique de Monsieur..., architecte, non sérieusement combattue, demeurant valable pour les travaux projetés même si elle a été réalisée avant l'ultime mise au point de novembre 2011 ; 3) sur la conformité à la destination de l'immeuble ; le syndicat des copropriétaires ne peut pas utilement s'opposer à la réalisation d'un conduit d'évacuation de fumées et d'odeurs du local d'un restaurant dès lors que les travaux objet de la demande d'autorisation n'entraînent pas une modification de l'usage et de la jouissance des parties communes affectées par leur réalisation et qu'ils s'avèrent conformes à la destination mixte de l'immeuble ; se limitant à leur propre objet, ces travaux projetés ne peuvent être valablement combattus au prétexte qu'ils ne règlent pas les autres doléances des copropriétaires en matière de bruits, liés notamment au

va-et-vient et au brouhaha de la clientèle ainsi qu'aux problèmes de poubelles (etc..), étant de surcroît fait observer que le caractère anormal de telles nuisances - celles non générées par les fumées litigieuses - essentiellement attestées par des copropriétaires ou occupants et par la gardienne salariée du syndicat hostiles à l'établissement dont s'agit et partant dépourvues de garanties d'objectivité, n'est pas pour le moment établi ; ainsi la réalisation du projet n'a ni pour objet ni pour effet de favoriser ou pérenniser une activité contraire à la destination de l'immeuble en causant des troubles anormaux du voisinage ;

4) en définitive, la Cour, rejetant les prétentions contraires inopérantes du syndicat des copropriétaires, retiendra que la demande d'autorisation judiciaire de travaux est conforme aux conditions fixées par l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 et partant y fera droit » (cf. arrêt p. 4, 2)- p. 7) ;

1°/ ALORS QUE, d'une part, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ; qu'est nouvelle la demande d'autorisation judiciaire de travaux sur le fondement de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 portant sur un nouveau projet lequel n'a pas été présenté devant les premiers juges et n'a pu faire l'objet d'une décision de refus préalable de l'assemblée

générale des copropriétaires ; qu'en décidant néanmoins du contraire, la cour d'appel a violé les articles 564, 565 et 566 du code de procédure civile ;

2°/ ALORS QUE, d'autre part et en tout état de cause, la recevabilité de la demande d'un copropriétaire tendant, sur le fondement des dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965, à obtenir l'autorisation judiciaire d'exécuter, aux conditions fixées par le tribunal de grande instance, des travaux d'amélioration affectant les parties communes ou

l'aspect extérieur de l'immeuble est subordonnée à la condition d'une décision de refus préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'une telle condition ne peut être remplie que si les travaux soumis à l'assemblée générale et ayant fait l'objet d'un refus sont identiques à ceux soumis au juge ; qu'en accueillant les consorts X... en leur demande d'autorisation de réalisation de travaux de création de gaine et d'extraction de fumée de gaz dans sa version modifiée des 3 et 22 novembre 2011 et en les autorisant quand lesdits travaux étaient différents de ceux soumis à l'assemblée générale du 2 juin

2009 de sorte qu'aucune décision de refus de cette assemblée n'était intervenue, la cour d'appel a violé l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965.