

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 20 mai 2014, 12-25.822, Inédit

Suicides forcés et morts en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	20/05/2014
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2014:C300652
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028978309

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] parties privatives ; que cependant il résulte du rapport d'expertise établi par Monsieur Y..., dans le cadre de la procédure pénale diligentée contre le syndicat des copropriétaires pour mise en danger de la vie d'autrui [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur la recevabilité du pourvoi contestée en défense :Attendu que l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 juin 2012) rejetant la demande de dommages et intérêts formée par M. et Mme X... , ceux-ci sont recevables à se pourvoir contre une décision qui leur fait grief ; Sur le second moyen, ci-après annexé, qui est préalable :Attendu qu'ayant relevé que le règlement de copropriété indiquait que l'immeuble comprend en tout vingt-quatre appartements auxquels sont rattachées les vingt-quatre caves et qui, seuls, ont droit à une boîte aux lettres, que les treize chambres de service faisaient l'objet, contrairement aux appartements, d'une désignation « collective », qu'elles étaient situées au sous-sol parmi les caves et les locaux techniques, dont celui réservé aux ordures ménagères, et étaient exigües, peu éclairées, mal ventilées, dépourvues de locaux de toilettes propres et desservies par un couloir étroit et sinueux, la cour d'appel a souverainement retenu que ce règlement prévoyant que les copropriétaires pourront louer leur appartement comme ils l'entendent, excluait a contrario la location des chambres de service et que cette restriction, conforme à la destination d'un immeuble de standing et à la configuration des lieux, était licite ;D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le premier moyen, ci-après annexé :Attendu que les époux X... sont sans intérêt à critiquer une décision de l'assemblée générale qui n'est que la conséquence de l'application de dispositions, reconnues licites, du règlement de copropriété ; D'où il suit que le moyen n'est pas recevable ;PAR CES MOTIFS :REJETTE le pourvoi ; Condamne M. et Mme X... aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X..., les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Clara 36 rue Jean Mermoz à Marseille la somme de 3 000 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile , et prononcé par le président en son audience publique du vingt mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.MOYENS ANNEXES au présent arrêtMoyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X.... PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué :D'AVOIR déclaré irrecevable la demande d'annulation de la résolution n° 24 de l'assemblée générale du 10 mai 2006, et débouté la SCI LENNY de sa demande d'annulation de la mise en demeure du 22 septembre 2006 ; AUX MOTIFS QUE « sur la contestation de la résolution n° 24 de l'assemblée générale du 10 mai 2006, les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic ; qu'or, la SCI LENNY n'était pas copropriétaire le 10 mai 2006, et Monsieur et Madame X..., qui l'étaient, n'ont engagé aucune action pour contester la résolution litigieuse ; qu'une éventuelle demande d'annulation de la résolution n° 24 de l'assemblée générale du 10 mai 2006 serait donc irrecevable ; que sur la disposition du jugement déclarant "nulle la

mise en demeure du 22/9/2006" ; que la résolution n°24 de l'assemblée générale du 10 mai 2006, qui a décidé l'envoi aux propriétaires de chambres de service d'une "mise en demeure" afin "d'obtenir de leur part une utilisation" de ces dernières "conforme" au "règlement de copropriété", ayant été définitivement adoptée, aucun texte ni aucun motif ne justifie d'annuler la lettre recommandée avec accusé de réception du syndic du 22 septembre 2006 ; que la décision déferée sera donc également réformée de ce chef » ; ALORS QUE pour s'opposer à la demande d'annulation de la résolution n° 24 prise au cours de l'assemblée générale du 10 mai 2006, le syndicat des copropriétaires se bornait à soutenir que la SCI LENNY n'avait pas la qualité de copropriétaire à cette date, ce dont il s'évinçait qu'elle était dépourvue de toute qualité pour formuler cette demande (conclusions d'appel du syndicat des copropriétaires, p. 5) ; que dès lors en déclarant d'office, et sans susciter les observations préalables des parties sur ce point, que la demande d'annulation de la résolution n° 24 était prescrite, du fait que la contestation des décisions des assemblées générales doit, à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, et que, par suite, il n'y avait pas lieu d'annuler la mise en demeure recommandée avec accusé de réception du syndic en date du 22 septembre 2006 dont l'envoi avait été décidé par cette résolution, la Cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction, et violé l'article 16 du code de procédure civile. SECOND MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué : D'AVOIR débouté la SCI LENNY de sa demande tendant à dire que les dispositions du règlement de copropriété venant restreindre ses "droits à louer ses lots" sont réputées non écrites, dit que les dispositions du règlement de copropriété qui ont pour finalité de conserver à l'immeuble son caractère résidentiel, tenant compte de son environnement et de son standing, auquel porterait atteinte une augmentation du nombre des "appartements" et des occupants, sont conformes à la destination de l'immeuble, et dit que les caractéristiques physiques du sous-sol de l'immeuble et des lots désignés comme "chambres de service" sont incompatibles avec les conditions de sécurité, d'hygiène et de confort auxquelles doivent répondre des locaux d'habitation ; AUX MOTIFS QUE « sur la possibilité de louer les chambres de service ; en droit, le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ; qu'en l'espèce, l'immeuble LE CLARA est un immeuble de standing, dans lequel on pénètre par une entrée luxueuse, agrémenté d'un parc arboré, le tout situé dans un quartier recherché, à proximité immédiate de l'avenue du Prado à MARSEILLE ; aux termes du règlement de copropriété il comprend "en tout" 24 "appartements" (cf. art. 3), auxquels sont "rattachée(s)" les 24 caves (cf. description des lots n° 1 à 24), et qui seuls ont "droit à une boîte aux lettres dans le vestibule d'entrée" (cf. art. 7), ainsi que 13 "chambres de service", qui font l'objet d'une "désignation" collective, contrairement aux appartements qui font l'objet d'une désignation individuelle, et qui sont reléguées au "sous-sol », parmi les caves et les locaux "techniques", dont celui réservé aux ordures ménagères ; qu'il est prévu que "les

copropriétaires pourront louer leur appartement comme ils l'entendent", mais seulement "à des personnes de bonne vie et moeurs" (cf. art. 11), "l'utilisation des appartements à usage professionnel étant par ailleurs strictement encadrée (cf. art. 12) ; qu'a contrario, la location et même l'habitation des "chambres de service" est exclue ; que certes la désignation des lots par le règlement de copropriété ne saurait revêtir un caractère absolu, et s'opposer à toute modification de l'usage des parties privatives ; que cependant il résulte du rapport d'expertise établi par Monsieur Y..., dans le cadre de la procédure pénale diligentée contre le syndicat des copropriétaires pour mise en danger de la vie d'autrui, et des photographies parlantes versées aux débats, que les chambres de service, exiguës, au point que les locataires sont amenés à envahir les parties communes (dépôt d'objets, étendage de linge), peu éclairées, mal ventilées, et dépourvues de locaux de toilette propres, seuls étant disponibles une douche et un WC communs, sont desservies par un couloir étroit et sinueux, qui constituerait à l'évidence un piège mortel pour les occupants des lieux en cas d'incendie avec propagation de fumées ; qu'il en résulte que non seulement les dispositions du règlement de copropriété qui ont pour finalité de conserver à l'immeuble son caractère résidentiel, tenant compte de son environnement et de son standing, auquel porterait atteinte une augmentation du nombre des "appartements" et des occupants, sont conformes à la destination de l'immeuble et ne revêtent pas un caractère illicite, mais les caractéristiques physiques du sous-sol de l'immeuble et des lots désignés comme "chambres de service" sont incompatibles avec les conditions de sécurité, d'hygiène et de confort auxquelles doivent répondre des locaux d'habitation ; que le jugement querellé donc encore réformé en ce qu'il a "autoris(é) la SCI LENNY à louer ses lots", et celle-ci sera déboutée de sa demande tendant à dire que les dispositions du règlement de copropriété venant restreindre ses "droits à louer ses lots" sont réputées non écrites » ; 1°) ALORS QUE chaque copropriétaire dispose et use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, et que, le règlement de copropriété ne pouvant imposer de restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation, toute restriction doit faire l'objet d'une mention claire et expresse dans le règlement de copropriété ; qu'en l'espèce, sans constater que le règlement de copropriété faisait expressément interdiction aux propriétaires de louer leur chambres de service, étant observé que le syndicat des copropriétaires avait lui-même souligné, devant le juge pénal, que le règlement de copropriété ne prévoyait pas expressément de restriction au droit de louer les chambres de service dont la location était donc toujours possible, la Cour d'appel a néanmoins estimé que le règlement de copropriété pouvait être considéré comme prévoyant cette restriction aux droits des copropriétaires, du fait qu'il mentionnait que l'immeuble comprenait « en tout vingt quatre appartements » auxquels étaient rattachées les vingt quatre caves, et qui avaient « droit à une boîte aux lettres dans le vestibule d'entrée », ainsi que treize « chambres de service », faisant l'objet d'une désignation collective, et qu'il était prévu que « les copropriétaires pouvaient louer leur appartement comme ils l'entendaient », mais seulement « à des

personnes de bonne vie et moeurs », ces stipulations impliquant « a contrario » que la location et même l'habitation des chambres de service était exclue ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré de ses propres constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient, a violé les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;2°) ALORS en toute hypothèse QUE chaque copropriétaire dispose et use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, et que le règlement de copropriété ne peut imposer de restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ; que dès lors en décidant que l'interdiction de louer les chambres de service, prétendument prévue par le règlement de copropriété, avait pour finalité de conserver à l'immeuble son caractère résidentiel, tenant compte de son environnement et de son standing, auquel porterait atteinte une augmentation du nombre des appartements et des occupants, et était donc conforme à la destination de l'immeuble, sans expliquer, comme elle y était invitée par les conclusions d'appel des époux X... (p. 6), comment l'interdiction de louer des chambres de service pouvait être justifiée par la destination de l'immeuble, dès lors que les chambres de service, qui étaient chacune identifiée sous un numéro de lot spécifique, avaient toujours été louées par leurs propriétaires indépendamment des appartements, ce qui n'était pas contesté, le syndicat des copropriétaires ayant d'ailleurs reconnu devant le juge pénal que faute pour le règlement de copropriété de prévoir expressément l'interdiction de louer les chambres de service, cette location était possible, et la possibilité de louer étant du reste la raison pour laquelle les époux X... n'avaient eux-mêmes acquis que des chambres de service dans l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 ; 3°) ALORS également QUE la notion de logement décent, qui résulte de l'application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, est étrangère aux rapports entre copropriétaires régis par le statut de la copropriété mis en place par la loi du 10 juillet 1965 ; que dès lors en considérant que l'interdiction faite par le règlement de copropriété de louer des chambres de service pouvait être justifiée par des manquements aux conditions d'hygiène, de confort et de sécurité de ces chambres de services, la Cour d'appel a violé les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.ECLI:FR:CCASS:2014:C300652

RÉFÉRENCE

JURI, 20 mai 2014, ECLI:FR:CCASS:2014:C300652. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028978309> (consulté le 20 juin 2026).