

## RÉSUMÉ :

L'action tendant à voir prononcer le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété n'est recevable que si le syndicat des copropriétaires est appelé à la cause ou entendu

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300553

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 553

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 10 octobre 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 553 FS-B

Pourvoi n° Y 22-22.649

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 10 OCTOBRE

2024

1° / Mme [X] [T], domiciliée [Adresse 1],

2° / la société Logo, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° Y 22-22.649 contre l'arrêt rendu le 6 septembre 2022 par la cour d'appel de Montpellier (5e chambre civile), dans le litige les opposant à Mme [L] [O], épouse [H], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de Mme [T] et de la société civile immobilière Logo, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de Mme [O], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 10 septembre 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, Mme Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 6 septembre 2022), Mme [T] et la société civile immobilière Logo (la SCI Logo), propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné Mme [O], propriétaire de lots dans le même immeuble situés au dernier étage, en remise en état de combles communs que celle-ci se serait appropriés.

#### Examen des moyens

##### Sur le premier moyen

##### Enoncé du moyen

2. Mme [T] et la SCI Logo font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur action au titre des travaux réalisés, alors « que l'irrecevabilité d'une action ne peut être déduite de ce qu'elle est mal fondée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que Mme [T] et la SCI Logo avaient introduit une action réelle en restitution des parties communes indûment appropriées par Mme [O] et a rappelé qu'une telle action était soumise à une prescription trentenaire ; qu'en retenant que Mme [O] ne s'était pas appropriée les parties communes de sorte que l'action dirigée à son encontre ne pouvait tendre à la restitution des parties communes mais à la démolition de constructions irrégulières et était par conséquent prescrite car il s'agissait d'une action personnelle soumise à la prescription de dix ans, la cour d'appel, a déduit l'irrecevabilité de l'action de son mal fondé et, par suite, a violé les articles 122 du code de procédure civile, ensemble, les articles 42 et 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. »

##### Réponse de la Cour

3. La cour d'appel a, d'abord, constaté que l'état descriptif de division de l'immeuble ne mentionnait pas l'existence de combles sous toiture et qu'il ressortait des constatations de l'expert qu'il n'existait pas de

combles au sens technique du terme avant les travaux réalisés en 1986 par Mme [O], puisqu'il n'y avait alors pas d'espace situé sous la toiture séparé des lots de cette dernière par un plancher, lequel n'existait que depuis qu'elle avait installé des mezzanines dans ses lots.

4. Elle a, ensuite, relevé que Mme [O] ne s'était pas appropriée le palier du dernier étage puisqu'il n'était pas démontré qu'il existait, avant la réalisation des travaux, des poutres et un faux-plancher au dessus du palier et que le châssis préexistant d'accès à la toiture n'avait pas été incorporé à la coursive reliant les deux lots.

5. Après avoir ainsi retenu qu'aucune partie commune n'avait fait l'objet d'une appropriation par un copropriétaire, elle en a, à bon droit, déduit, procédant à une juste qualification des demandes de Mme [T] et de la SCI Logo et sans être liée par le régime de prescription qu'elles invoquaient, que leur action était une action personnelle, irrecevable comme prescrite.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. Mme [T] et la SCI Logo font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur action en nullité, subsidiairement en illicéité de l'article 21 du règlement de copropriété, alors « que, l'action tendant à voir déclarer non écrite une clause d'un règlement de copropriété, parce qu'elle a pour objet de le mettre en conformité avec le droit existant, est imprescriptible ; qu'en jugeant, pour déclarer les exposantes irrecevables en leur demande en nullité ou en illicéité de l'article 21 du règlement de copropriété qui autorisait les copropriétaires à modifier les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, que leur action était prescrite dès lors que la prescription trentenaire, qui courait à compter du 7 juin 1986, était acquise le 7 juin 2016 et que l'action principale n'avait été introduite que le 23 avril 2018, la cour d'appel a violé l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

7. Aux termes de l'article 14 du code de procédure civile, nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée.

8. Selon l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toutes clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

9. Aux termes de l'article 15, alinéa 1er, de cette loi, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

10. Il résulte de ces textes que l'action tendant à voir prononcer le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété n'est recevable que si le syndicat des copropriétaires est appelé à la cause ou entendu.

11. Dès lors que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situent les lots de Mme [T], de la SCI Logo et de Mme [O] n'avait pas été appelé à la cause ou entendu, la demande tendant à faire déclarer non écrit l'article 21 du règlement de copropriété était irrecevable.

12. Par ce motif de pur droit, substitué à celui justement critiqué par le moyen, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, l'arrêt attaqué se trouve légalement justifié de ce chef.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi :

Condamne Mme [T] et la société civile immobilière Logo aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [T] et la société civile immobilière Logo et les condamne à payer à Mme [O] 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 dix octobre deux mille vingt-quatre.

**Décision attaquée** : Cour d'appel Montpellier 1D 2022-09-06 (Rejet)

Copyright 2024 - Dalloz - Tous droits réservés.