

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 janvier 2012

N° de pourvoi: 10-24.413

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Blanc et Rousseau, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Gadiou et Chevallier,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. et Mme X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre
M. Y... et M. et Mme Z... ;

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1er et 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 juin 2010), que M. et Mme Z... ont, selon un état descriptif de division du 4 mai 1995, fait diviser l'immeuble dont ils étaient propriétaires en deux lots comprenant chacun une maison d'habitation et une quote part des tantièmes indivis du sol, le terrain étant commun en toutes ses parties y compris le sol d'assiette des parties bâties ; qu'ils ont vendu les deux lots à M. et Mme A... et à M. et Mme X... ; qu'à la suite d'un glissement de terrain, les époux A... ont fait exécuter, à leurs frais, les travaux de soutènement préconisés par un expert pour éviter l'aggravation du phénomène de décompression ultérieure du terrain pouvant affecter la fondation de leur maison d'habitation ; qu'ils ont fait assigner M. et Mme X... en paiement de la quote part du coût des travaux leur incombant, calculée en fonction des millièmes affectés à leur lot ;

Attendu que, pour déclarer recevable l'action des époux A..., l'arrêt relève que l'immeuble est soumis au statut de la copropriété et que le terrain servant d'assiette aux deux bâtiments est une partie commune et retient que les époux X... ne peuvent opposer aux époux A... l'irrecevabilité de leur action tirée de ce qu'elle n'est pas dirigée contre le

syndicat des copropriétaires qui n'a pas été constitué entre les propriétaires des deux lots ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les travaux exécutés par les époux A... étaient des travaux d'entretien des parties communes et que les copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat dès lors que la propriété est répartie entre plusieurs personnes en lots comprenant chacun des parties privatives et une quote part de parties communes, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 juin 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. et Mme A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme A... et les condamne à payer à M. et Mme X... la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils pour M. et Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré Monsieur et Madame A... recevables en leur action et D'AVOIR condamné Monsieur et Madame X... à payer aux époux A... la somme de 15.693,27 € correspondant à leur quote-part dans les travaux effectués, avec intérêts de droit à compter du 6 mai 2008, date de la sommation de payer ;

AUX MOTIFS QUE « l'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 autorise tout copropriétaire à exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot ; qu'en l'espèce, les époux X... ne peuvent opposer aux époux A... l'irrecevabilité de leur action en ce qu'elle ne serait pas dirigée contre le syndicat des copropriétaires qui n'a pas été constitué entre les propriétaires des deux lots, ce dont il peut être fait grief aux

deux parties ; qu'en outre, les dommages consécutifs aux fortes pluies du mois de novembre 2000 concernent le lot dont ils sont propriétaires et jouissent » (arrêt p. 4) ;

ALORS QUE les copropriétaires sont obligatoirement et « de plein droit », c'est-à-dire sans aucune formalité et du seul fait de l'existence de leurs droits dans la copropriété, groupés en un syndicat des copropriétaires ; que ce dernier a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en affirmant, pour écarter la fin de non-recevoir tirée de ce que la demande tendant au remboursement de travaux, expressément qualifiés par la cour d'appel de « travaux d'entretien des parties communes » (arrêt p. 4, § 7), devait être dirigée contre le syndicat des copropriétaires, et non contre l'un des copropriétaires, que le syndicat n'avait jamais été constitué, quand il est constitué de plein droit, et sans formalité, dès lors que la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, la cour d'appel a violé l'article 14, ensemble l'article 1er, de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 17 juin 2010