Télécharger PDF Télécharger PDF sans zonage

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 16 octobre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 483 FS-B

Pourvoi n° U 23-19.843

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 OCTOBRE 2025

1°/ M. [M] [B], domicilié [Adresse 3],

2°/ M. [D] [B], domicilié [Adresse 4],

3°/ M. [L] [B], domicilié [Adresse 1],

4°/ M. [U] [B], domicilié [Adresse 3],

tous quatre agissant tant en son leur personnel qu'en leur qualité d'ayant droit de [N] [K], épouse [B],

ont formé le pourvoi n° U 23-19.843 contre l'arrêt rendu le 23 mai 2023 par la cour d'appel de Grenoble (2e

chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [O] [X],

2°/ à Mme [V] [Z],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, quatre moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de MM. [M], [D], [L], et [U] [B], de la SARL Gury & Maitre, avocat de M. [X] et de Mme [Z], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 2 septembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Grandjean, conseillère rapporteure faisant fonction de doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 23 mai 2023), propriétaires d'appartements dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, M. [X] et Mme [Z] ont assigné M. [M] [B] et [N] [B], son épouse, propriétaires d'un autre appartement situé dans le même immeuble, en indemnisation du trouble de jouissance causé par la mise à disposition de cet appartement à une clientèle de passage dans le cadre de locations meublées de courte durée.

2. [N] [B] étant décédée le 24 septembre 2021, ses ayants droit, MM. [D], [L] et [U] [B], sont intervenus volontairement à l'instance devant la cour d'appel.

Examen des moyens

Sur les deuxième à quatrième moyens

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. MM. [M], [D], [L] et [U] [B] font grief à l'arrêt de déclarer recevables en leurs demandes M. [X] et Mme [Z], alors « que si tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, il lui appartient d'en informer le syndic à peine d'irrecevabilité de sa demande ; qu'en l'espèce, pour dire l'action de M. [X] et Mme [Z] recevable, la cour d'appel a affirmé qu'il résulte de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable lors de l'assemblée litigieuse et d'une jurisprudence constante que lorsque le copropriétaire agit seul pour la défense de la propriété ou la jouissance de son lot, il doit informer le syndic, cette formalité n'étant toutefois pas requise à peine d'irrecevabilité de la demande ; qu'en statuant ainsi, elle a violé l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que, si le copropriétaire, qui agit seul pour la défense de la propriété ou de la jouissance de son lot, doit en informer le syndic, en application de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cette formalité n'était pas requise à peine d'irrecevabilité de la demande.

6. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [M], [D], [L] et [U] [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. [M], [D], [L] et [U] [B] et les condamne in solidum à payer à M. [X] et à Mme [Z] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le seize octobre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.