Cour de cassation, troisième chambre civile, 18 décembre 2025, n° 24-15.759

Cour de cassation | troisième chambre civile | 18 décembre 2025

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Paris
27/03/2024
N° 21/09288

Cour de cassation
Troisième chambre civile
18/12/2025
N° 24-15.759

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 18 décembre 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 622 FS-B

Pourvois n°

A 24-15.759

A 24-15.828 JONCTION

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 18 DÉCEMBRE 2025

1°/ M. [O] [Y],

2°/ Mme [A] [S], épouse [Y],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

ont formé les pourvois n° A 24-15.759 et A 24-15.828 contre un arrêt rendu le 27 mars 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige les opposant respectivement :

1°/ à M. [X] [K],

2°/ à Mme [J] [F], épouse [K],

tous deux domiciliés [Adresse 6],

3°/ à Mme [M] [C], épouse [E], domiciliée [Adresse 3],

4°/ à Mme [H] [C], épouse [P], domiciliée [Adresse 4],

5°/ à Mme [V] [Z], veuve [C], domiciliée [Adresse 5],

6°/ au syndicat des copropriétaires [Adresse 5] et [Adresse 6], représenté par son syndic, le cabinet Orly-Sainclaire, dont le siège est [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leurs pouvois, trois moyens de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de M. Pons, conseiller référendaire, les observations de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de M. et Mme [Y], de la SCP Boullez, avocat de M. et Mme [K], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 4 novembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Pons, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. 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.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° A 24-15.759 et A 24-15.828 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 mars 2024), M. et Mme [Y] sont propriétaires du lot n° 3 d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, accessible par deux rues.

3. Soutenant que les autres copropriétaires avaient édifié sans autorisation des constructions, pour partie sur une cour partie commune, et pour partie sur une cour sur laquelle seul un droit de jouissance spéciale était accordé aux propriétaires du lot n° 2, et qu'ils étaient privés de l'accès à l'immeuble par une des rues, ils ont assigné [B] [C], aux droits duquel viennent Mmes [P] et [E], et Mme [C] (les consorts [C]), propriétaires du lot n° 1, M. et Mme [K], propriétaires du lot n° 2, ainsi que le syndicat des copropriétaires en remise en état et remise des clés de la porte donnant sur la [Adresse 8].

Examen des moyens

Sur le troisième moyen des pourvois n° A 24-15.759 et A 24-15.828

4. 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.

Mais sur le premier moyen, pris en ses deux premières branches, des pourvois n° A 24-15.759 et A 24-15.828, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé du moyen

5. M. et Mme [Y] font grief à l'arrêt de dire que M. et Mme [K] ont acquis par usucapion les constructions 1 et 2, édifiées sur les cours situées de part et d'autre de leur maison principale constituant le lot n° 2 de l'ensemble immobilier, alors :

« 1°/ que le juste titre est celui qui, considéré en soi, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription ; que le règlement de copropriété ne constitue dès lors pas un juste titre permettant à son titulaire de bénéficier de la prescription abrégée ; que la cour d'appel a constaté que l'acte de vente du 21 juillet 1989, qui constituait le titre de propriété de M. et Mme [K], ne mentionnait qu'un droit de jouissance sur la cour commune ; qu'en se fondant, pour juger que M. et Mme [K] disposaient d'un juste titre permettant l'acquisition par prescription abrégée des extensions litigieuses sises sur la cour, sur les stipulations du règlement de copropriété, la cour d'appel a violé l'article 2265 devenu 2272 du code civil ;

2°/ que le juste titre est celui qui confère au destinataire le droit qu'il entend précisément prescrire, de sorte qu'un règlement de copropriété ne conférant sur le bien litigieux qu'un droit de jouissance, fût-il exclusif, ne saurait constituer un juste titre établissant un droit de propriété sur le bien ; que, pour juger que M. et Mme [K] disposaient d'un juste titre permettant l'acquisition par prescription abrégée de la propriété des extensions litigieuses sises sur la cour commune, la cour d'appel a constaté que le règlement de copropriété stipulait que « l'acquéreur du second lot aura seul l'usage de la cour comprise en son lot, il pourra les modifier et disposer de ces constructions et cour comme il l'entendra » et jugé que les extensions litigieuses devaient « s'analyser en des "constructions" édifiées sur "la cour comprise en son lot" et dont "l'acquéreur du second lot a seul l'usage" » ; qu'en statuant ainsi, tandis que ces stipulations n'étaient susceptibles de conférer au second lot qu'un droit de jouissance sur la cour, et non un droit de propriété, la cour d'appel a violé l'article 2265 devenu 2272 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 2265 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 :

6. Selon ce texte, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.

7. Il est jugé que le juste titre est celui qui, s'il était émané du véritable propriétaire, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription (3e Civ., 11 février 2015, pourvoi n° 13-24.770, Bull. 2015, III, n° 17).

8. Pour dire que M. et Mme [K] ont acquis par usucapion les constructions 1 et 2, édifiées sur les cours situées de part et d'autre de leur lot n° 2, l'arrêt retient qu'il résulte du règlement de copropriété et de l'acte de propriété de M. et Mme [K] que les cours situées de part et d'autre du lot n° 2 et derrière celui-ci, sont affectées à la jouissance spéciale dudit lot, qu'il est expressément mentionné dans le règlement de copropriété que « l'acquéreur du second lot aura seul l'usage de la cour comprise en son lot, il pourra les modifier et disposer de ces constructions et cour comme il l'entendra à condition de ne pas nuire aux propriétaires des autres lots » et en déduit que cette mention du règlement de copropriété est suffisante pour établir un juste titre au profit de M. et Mme [K], nonobstant l'absence de désignation des extensions litigieuses dans leur acte de vente ou ledit règlement.

9. En statuant ainsi, alors que le règlement de copropriété, n'ayant pas de caractère translatif de propriété, ne constitue pas un juste titre, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le deuxième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, des pourvois n° A 24-15.759 et A 24-15.828, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé du moyen

10. M. et Mme [Y] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à condamner M. et Mme [K] et le syndicat des copropriétaires à leur laisser libre accès à la cour commune, en leur remettant le double des clefs de la porte y permettant l'accès, alors :

« 2°/ que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties communes sauf disposition contraire du règlement de copropriété ; que M. et Mme [Y] ont fait valoir que la cour litigieuse constituait une partie commune sur laquelle il n'existait aucun droit d'usage privatif de sorte qu'ils avaient droit d'en jouir ; que la cour d'appel a constaté que cette cour constituait une partie commune et que seules les parties situées de part et d'autre du lot n° 2 et derrière celui-ci étaient affectées à la jouissance spéciale dudit lot ; qu'en jugeant, pour débouter M. et Mme [Y] de leur demande, que ni leur titre de propriété, ni le règlement de copropriété n'indiquait que les propriétaires du lot n° 3 étaient titulaires d'un droit d'accès à la cour, tandis que seule une stipulation expresse du règlement de copropriété était susceptible d'exclure le droit de M. et Mme [Y] de jouir d'une partie commune, la cour d'appel a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ qu'en jugeant, pour débouter M. et Mme [Y] de leur demande d'accès à la cour dont elle avait constaté le caractère commun, qu'il n'existait aucun accès direct entre les parties privatives de leur lot et cette cour, tandis que seule une stipulation expresse du règlement de copropriété était susceptible d'exclure le droit de M. et Mme [Y] de jouir d'une partie commune, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants et a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 3, 4, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, et 9, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

11. Aux termes du premier de ces textes, sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

12. Aux termes du deuxième, les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement.

13. Selon le troisième, chaque copropriétaire use et jouit librement des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

14. Pour rejeter la demande de M. et Mme [Y] tendant à obtenir les clefs du portail donnant sur la [Adresse 8], l'arrêt, après avoir relevé que la cour permettant l'accès à ce portail est une partie commune de la copropriété et que seules les cours situées de part et d'autre du lot n° 2 et derrière celui-ci sont affectées à la jouissance spéciale dudit lot, retient que le règlement de copropriété et le titre de propriété relatif au lot n° 3 de M. et Mme [Y] n'indiquent pas que leur lot dispose d'un accès à la cour et à la [Adresse 8].

15. En statuant ainsi, sans constater que la cour et le portail donnant sur la [Adresse 8] constituaient, selon le règlement de copropriété, une partie commune spéciale sur laquelle M. et Mme [Y] n'avaient aucun droit, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que M. et Mme [K] ont acquis par usucapion les constructions litigieuses 1 et 2, édifiées sur les cours situées de part et d'autre de leur maison principale constituant le lot n° 2 correspondant à un pavillon d'habitation, donnant [Adresse 8], acquis par M. et Mme [K] le 21 juillet 1989 dans l'ensemble immobilier sis [Adresse 5] et [Adresse 6] à [Localité 7], en ce qu'il déboute M. et Mme [Y] de leur demande tendant à voir condamner solidairement M. et Mme [K] et le syndicat des copropriétaires à leur laisser libre accès à la cour commune, en leur remettant le double des clefs de la porte y permettant l'accès, sous astreinte et en ce qu'il condamne M. et Mme [Y] aux dépens et à payer à M. et Mme [K] la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 27 mars 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne M. et Mme [K] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme [K] à payer à M. et Mme [Y] la somme globale de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-huit décembre 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.