

## **COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **18 janvier 2018**

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 5 FS-P+B+I

Pourvoi n° V 16-26.072

## R É P U B L I Q U E   F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ...,  
représenté par son syndic, la société civile immobilière Auteuil-  
Boulogne,

2°/ la société Auteuil-Boulogne, société civile immobilière, dont  
le siège est ...,

contre l'arrêt rendu le 13 juin 2016 par la cour d'appel de Versailles  
(4<sup>e</sup> chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Lionel V..., domicilié ...

2°/ à la société Groupe immobilier Europe, société à  
responsabilité limitée, dont le siège est 51 rue de Rome, 75008 Paris,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 5 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Brenot, MM. Echappé, Parneix, Mmes Andrich, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Corbel, Meano, Collomp, M. Jariel, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Bouleuz, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... et de la SCI Auteuil-Boulogne, de la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat de M. V... et de la société Groupe immobilier Europe, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 13 juin 2016), que, par acte du 31 mai 1983, l'immeuble situé ..., composé de deux lots, a été placé sous le régime de la copropriété ; que, par acte du 30 mai 1984, le lot n° 2 a été divisé et remplacé par les lots n° 3 à 12 ; qu'une assemblée générale du 21 juin 2011 a, en sa résolution n° 5, décidé de contester la légalité du modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984 ; que M. V..., propriétaire des lots n° 3, 8 et 9, a assigné le syndicat des copropriétaires et la SCI Auteuil-Boulogne, propriétaire du lot n° 1, en annulation de la résolution du 21 juin 2011 ; que le syndicat des copropriétaires a appelé la société groupe immobilier Europe à l'instance ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que l'existence de "copropriétés verticales autonomes", dont la création ne dépend pas de l'accord de la "copropriété horizontale", mais de la seule volonté des propriétaires concernés, est consacrée par le règlement de copropriété du 31 mai 1983 et que l'acte du 30 mai 1984, qui est un modificatif de l'état descriptif de division, crée une copropriété verticale soumise au statut de la loi du 10 juillet 1965, que la naissance de cette copropriété verticale implique nécessairement la mise en place d'un syndicat des copropriétaires autonome par rapport au syndicat de la copropriété horizontale, improprement intitulé "secondaire", alors que sa création ne

relève pas des dispositions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, et que la copropriété ainsi créée n'est pas une copropriété secondaire, mais une copropriété autonome et distincte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 de Versailles, autrement composée ;

Condamne M. V... et la société Groupe immobilier Europe aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. V... et de la société Groupe immobilier Europe et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... et à la SCI Auteuil-Boulogne la somme globale de 3 000 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 dix-huit janvier deux mille dix-huit.

**MOYEN ANNEXE au présent arrêt**

Moyen produit par la SCP Bouleuz, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... et la SCI Auteuil-Boulogne

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait jugé que le syndicat des copropriétaires de la copropriété verticale du ... (Hauts-de-Seine) existe (i), que le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale du ... (Hauts-de-Seine) et la SCI AUTEUIL BOULOGNE ne sont pas recevables à discuter et contester la qualification des parties communes relevant du syndicat des copropriétaires de la copropriété verticale, ni la répartition des charges concernant les lots n<sup>os</sup> 3 à 12, et qu'ils ne sont pas recevables à solliciter une mesure d'expertise judiciaire pour établir une répartition des charges et un état descriptif de division conformes à la loi du 10 juillet 1965 pour les lots n<sup>os</sup> 3 à 12 (ii), que la résolution n<sup>o</sup> 21 de l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale du ... (Hauts-de-Seine) n'a pas annulé les résolutions n<sup>os</sup> 4 et 5 de l'assemblée générale de ces mêmes copropriétaires du 21 juin 2011 (iii) et D'AVOIR annulé la résolution n<sup>o</sup> 5 de l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale du ... (Hauts-de-Seine),

AUX MOTIFS PROPRES QUE, contrairement à ce que soutiennent le syndicat des copropriétaires et la SCI AUTEUIL BOULOGNE, le statut de la copropriété tel que la loi du 10 juillet 1965 le définit n'interdit pas la co-existence de plusieurs copropriétés sur une aire constituée d'ensembles immobiliers distincts ; que c'est exactement que les premiers juges ont retenu qu'en l'espèce n'avait pas été créé, au sein de la copropriété horizontale, un syndicat secondaire, mais une copropriété verticale autonome, dotée d'un organe d'administration distinct, par rapport au syndicat de la copropriété horizontale ; qu'il ressort, en effet, des dispositions du règlement de copropriété de 1983 que ses auteurs ont entendu, dès l'origine, faciliter la création et la coexistence de plusieurs copropriétés verticales parallèlement à cette copropriété horizontale ; que cette volonté est clairement exprimée à l'article 9 du règlement ; que cet article 9 stipule ainsi (souligné par la cour) que les deux lots, 1 et 2, « pourront être divisés en copropriété verticale. Cette faculté se fera à la seule initiative de l'un ou l'autre des propriétaires des lots. Ce droit étant individuellement acquis au profit de chaque lot, sans qu'il soit nécessaire de réunir une Assemblée ou de solliciter un quelconque accord préalable » ; qu'il résulte en outre des dispositions du règlement que les futurs propriétaires des lots 1 et 2 ont, dès l'adoption du règlement de copropriété du 31 mai 1983, manifesté leur intention d'user de la faculté ainsi offerte ; que l'article 9 du règlement

précise en particulier « que le futur copropriétaire du lot numéro 2 du présent règlement de copropriété a l'intention de son côté de réaménager les constructions édifiées sur son lot et de créer une copropriété verticale de division » ; que cette volonté des auteurs du règlement de copropriété de permettre la coexistence de copropriétés distinctes au sein de cet ensemble se manifeste encore dans la teneur des règles régissant l'organisation et le fonctionnement de la copropriété horizontale ; qu'ainsi, le règlement de copropriété du 31 mai 1983 précise que la copropriété horizontale du ... comprend des parties communes très limitées et qui, en tout état de cause, ne comportent pas d'éléments constitutifs des lots 1 et 2 ; qu'en effet, ledit règlement stipule que cette copropriété est composée de deux lots distincts (article 7) :

- un lot n° 1 composé d'une parcelle d'une superficie de 170,30 m<sup>2</sup>, située en façade sur une largeur de 7,17 m, sur la rue ... à Boulogne-Billancourt et une profondeur d'environ 24,15 m sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée à usage commercial (boutiques) et d'un premier étage à usage d'habitation, grenier au-dessus, partiellement aménagé en habitation, le tout couvert en tuiles ; et les 575/1000<sup>e</sup> du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires ;

- un lot n° 2 composé d'une parcelle d'une superficie de 125,70 m<sup>2</sup>, située en prolongement du lot n° 1, d'une profondeur de 18,30 m, sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages d'habitation, le tout couvert en tuiles ; et les 425/1000<sup>e</sup> du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires, QUE les locaux et espace qui sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des parties privatives (article 3) ; que les parties communes comprennent la partie cochère sur la rue Thiers, l'alimentation de gaz, d'électricité, le raccordement à l'égout de la rue Thiers recevant les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux vannes (article 4) ; que ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires (article 4) ; que le périmètre des charges communes est également extrêmement réduit et leur répartition obéit à des règles simples ; qu'ainsi, au titre des charges générales, l'article 10 du règlement précise que celles-ci sont constituées : 1), a), des impôts, contributions et taxes auxquels sont assujetties les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires, 1), b), des services communs à savoir les honoraires du syndic, les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat, en particulier, les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales, les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée cochère et de la servitude de passage, l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles, les frais

d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun ; que l'article 10, 2), stipule que la répartition des charges générales se fera entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots, étant précisé que le lot 1 présente 575/1000<sup>èmes</sup> et le lot 2, 425/1.000<sup>èmes</sup> ; que le règlement a également instauré une servitude de passage sur une partie du terrain dépendant du lot 1 au profit du lot 2 pour permettre l'accès à la rue Thiers du lot 2 ; que la partie du terrain servant le passage est donc une partie privative et les frais relatifs à son entretien sont compris dans les charges communes de la copropriété horizontale ; qu'il découle de ces dispositions que, contrairement à ce que soutiennent le syndicat des copropriétaires et la SCI AUTEUIL BOULOGNE, l'existence de copropriétés verticales autonomes, dont la création ne dépend pas de l'accord de la copropriété horizontale, mais de la seule volonté des propriétaires des lots concernés, est consacrée par le règlement de copropriété du 31 mai 1983 ; que les premiers juges ont de ce fait exactement retenu que l'acte notarié du 30 mai 1984, qui se présente comme un modificatif à l'état descriptif de division créant les lots n° 3 à 12 en lieu et place du lot 2, crée une copropriété verticale soumise au statut de la loi du 10 juillet 1965 ; que c'est également très justement que le jugement a dit que la naissance de cette copropriété verticale impliquait nécessairement la mise en place d'un syndicat des copropriétaires autonome par rapport au syndicat de la copropriété horizontale, improprement intitulé « secondaire », alors que sa création ne relève pas des dispositions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, la copropriété ainsi créée n'était pas une copropriété secondaire, mais une copropriété autonome et distincte ; que c'est donc à tort que le syndicat des copropriétaires et la SCI AUTEUIL BOULOGNE soutiennent que la création du syndicat des copropriétaires « secondaire » aurait dû être approuvée par l'assemblée générale spéciale mentionnée à l'alinéa premier de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il n'existe pas ; qu'il découle de ce qui précède que le jugement en ce qu'il dit que le syndicat des copropriétaires de la copropriété verticale du ... (Hauts-de-Seine) existe sera confirmé ; que, sur l'inopposabilité de la modification de l'état descriptif de division en date du 30 mai 1984, compte tenu des développements qui précèdent, la copropriété verticale et le syndicat des copropriétaires de cette copropriété ayant été régulièrement créés, ni la SCI AUTEUIL BOULOGNE, qui n'est propriétaire d'aucun lot relevant de cette copropriété, ni le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale ne justifient de la qualité pour contester la qualification de parties communes relevant de cette copropriété verticale ou la répartition des charges relatives aux lots 3 à 12 ; que, sur la demande d'expertise judiciaire, par voie de conséquence, compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent, la SCI AUTEUIL BOULOGNE et le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale ne sont pas recevables à solliciter une mesure d'expertise judiciaire pour établir une répartition des charges et un état descriptif de division pour les lots 3 à 12

relevant de la copropriété verticale litigieuse ; que le jugement sera confirmé de ce chef ; que, sur l'annulation de la résolution 5 de l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale du 21 juin 2011, c'est par d'exact motifs que cette cour adopte que les premiers juges ont retenu que l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale n'avait pas compétence pour contester la légalité des clauses du règlement de la copropriété verticale nées de l'acte du 30 mai 1984 ; que c'est donc exactement que le jugement a retenu que la résolution n° 5 adoptée le 21 juin 2011 par l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale, qui visait à faire déclarer, au titre des clauses « réputées non écrites », le modificatif du 30 mai 1984 et exiger des rectifications sur différents points concernant la copropriété verticale litigieuse, devait être annulée ; que le jugement sera confirmé de ce chef ; que la cour relève qu'en page 5, paragraphe 2, du jugement, une erreur de plume s'est glissée puisque les premiers juges après avoir jugé que la résolution n° 5 devait être annulée et que la résolution n° 4, qui n'avait donné lieu à aucun vote, ne pouvait pas l'être, a toutefois conclu que la résolution 4 sera annulée ; que cette erreur n'est cependant pas reprise dans le dispositif du jugement puisque ce dernier indique bien « Annule la résolution n° 5 de l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale du ... (Hauts-de-Seine) » ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'acte notarié du 31 mai 1983, l'immeuble situé ... a été divisé en deux lots composés chacun d'une parcelle et d'un bâtiment et soumis à un règlement de copropriété ; qu'il s'agit en l'espèce d'une copropriété horizontale ; que l'article 9 de l'acte du 31 mai 1983 stipule, dans son deuxième paragraphe : « De même que ces deux lots de copropriété pourront être divisés en copropriété verticale. Cette faculté se fera à la seule initiative de l'un ou l'autre des propriétaires des lots. Ce droit étant individuellement acquis au profit de chaque lot, sans qu'il soit nécessaire de réunir une assemblée ou de solliciter un quelconque accord préalable » ; que l'acte notarié du 30 mai 1984 qui se présente comme un modificatif à l'état descriptif de division crée les lots n° 3 à 12 en lieu et place du lot n° 2 et crée ainsi une copropriété verticale soumise au statut de la loi du 10 juillet 1965 ; que la naissance de cette copropriété verticale implique nécessairement la mise en place d'un syndicat autonome par rapport au syndicat de la copropriété horizontale, appelé en l'espèce syndicat secondaire alors que sa création ne relève pas en réalité de l'application de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 ; que, de plus, en vertu du deuxième alinéa de l'article 9 précité de l'acte du 31 mai 1983, le propriétaire du lot n° 2 pouvait diviser son lot sans avoir à soumettre ce projet à l'assemblée ; que dans ces conditions, la SCI Auteuil Boulogne et le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale du ... ne peuvent valablement soutenir que le syndicat « secondaire » n'a pas été approuvé par l'assemblée spéciale mentionnée à l'alinéa premier de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il n'existe pas ; que la SCI Auteuil

Boulogne et le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale n'ont pas qualité pour discuter et contester la qualification des parties communes relevant du syndicat des copropriétaires de la copropriété verticale ni la répartition des charges concernant les lots n° 3 à 12 ; qu'ils ne sont donc pas recevables à solliciter une mesure d'expertise judiciaire pour établir une répartition des charges et un état descriptif de division conformes à la loi du 10 juillet 1965 pour les lots n° 3 à n° 12 ; que, sur l'annulation des résolutions n° 4 et 5 du 21 juin 2011 par la résolution n° 21 de l'assemblée du 22 septembre 2011, la résolution n° 21 de l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale du 22 septembre 2011 est ainsi libellée : « Compte-tenu de l'assignation de M. V... : annulation des résolutions 4 et 5 de l'assemblée du syndicat principal du 21 juin 2011 » ; que le procès-verbal notifié fait état de 546/850 vote POUR et 102/850 vote CONTRE et 202/850 ABSTENTION ; que toutefois, la page 6 du procès-verbal a fait l'objet d'une rectification relative aux résultats du vote : 546/850 vote CONTRE et 102/850 vote POUR et 202/850 ABSTENTION ; que, sur les résolutions n° 4 et 5 de l'assemblée générale du 21 juin 2011, la résolution n° 4 intitulée « Constitution d'un syndicat secondaire (conformément à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965) » n'a pas donné lieu à un vote ; qu'à ce titre, elle n'est pas une décision de l'assemblée. Le tribunal n'a pas à dire et juger qu'elle est sans fondement et sans objet ; que la résolution n° 5 intitulée « Contestation du "modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984" (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) » a été adoptée à la majorité de l'article 25 ; qu'en substance, cette résolution a pour objet de contester au titre de « clauses réputées non écrites » le modificatif du 30 mai 1984 et d'exiger une rectification sur les points suivants : - la répartition des quotes-parts de division du bâtiment fond de cour ; - la création de parties communes exclusives à certains lots, tel le jardin privatif de 14 m<sup>2</sup> à jouissance exclusive au lot n° 3 du rez-de-chaussée et l'attribution des paliers des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages de la cage d'escalier aux lots n° 6 et 7 ; - le tableau de répartition des charges qui comporte des erreurs entre millièmes généraux et la colonne « charges », le rez-de-chaussée bénéficie d'une différence en sa faveur de - 6,8 %, les premier, deuxième et troisième étages supportent cette différence de charges en plus ; - le règlement de copropriété du 31 mai 1983 « (le vrai) » ne classe pas les escaliers parmi les parties communes spéciales. Tous les copropriétaires sont tenus de participer aux dépenses d'entretien, de conservation et d'administration de cette cage d'escalier, partie commune générale alors que le modificatif du 30 mai 1984 prétend dispenser le rez-de-chaussée des charges d'escalier ; qu'il ressort des développements qui précèdent que l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale n'a pas compétence pour contester la légalité des clauses du règlement de copropriété de la copropriété verticale née de l'acte du 30 mai 1984 ; qu'en votant la résolution n° 4, elle a commis un abus de pouvoir qui sera sanctionné par l'annulation de cette résolution ;

1. ALORS QUE parties privatives et tantièmes de parties communes d'un lot de copropriété sont indissociables, en application des articles 1<sup>er</sup> et 6 de la loi du 10 juillet 1965 qui sont d'ordre public, de sorte qu'il n'est pas au pouvoir d'un copropriétaire de subdiviser son lot de copropriété en d'autres lots constitutifs d'une copropriété verticale séparée de la copropriété horizontale dont son lot faisait partie à l'origine ; qu'en affirmant, par application de l'article 9 du règlement de copropriété, qu'il était au pouvoir de chacun des deux copropriétaires de créer non un syndicat secondaire, mais une copropriété verticale autonome, en divisant son lot, sans qu'il soit nécessaire de réunir une assemblée ou de solliciter un quelconque accord préalable, la cour d'appel de Versailles a donc considéré qu'il était « dans l'intention des auteurs du règlement de copropriété de permettre la coexistence de copropriétés distinctes au sein de cet ensemble se manifeste encore dans la teneur des règles régissant l'organisation et le fonctionnement de la copropriété horizontale » (arrêt attaqué, p. 9, 2<sup>ème</sup> alinéa) et que « l'existence de copropriétés verticales autonomes, dont la création ne dépend pas de l'accord de la copropriété horizontale mais de la seule volonté des propriétaires des lots concernés, est consacrée par le règlement de copropriété du 31 mai 1983 » (arrêt attaqué, p. 10, 6<sup>ème</sup> alinéa), la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait que des deux lots prévus à l'article 9 du règlement de copropriété du 31 mai 1983 étaient indivisibles, de sorte qu'il n'était pas au pouvoir du propriétaire du lot n° 2 de convenir par un modificatif à l'état descriptif de division du 30 mai 1984 de créer les lots n°s 3 à 12, en lieu et place du lot n° 2, et de créer ainsi une copropriété verticale distincte de la copropriété horizontale constituée des deux premiers lots à l'origine, même en dehors de constitution d'un syndicat secondaire ; qu'ainsi, elle a violé les articles 1<sup>er</sup>, 6 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2. ALORS QUE le syndicat des copropriétaires, comme tout copropriétaire intéressé, peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales et établir une répartition des charges conforme à ces dispositions, dès lors qu'une clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé ; qu'il s'ensuit qu'il appartenait au syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale comme à l'autre copropriétaire du lot, soit la SCI AUTEUIL BOULOGNE, de contester « la qualification de parties communes relevant du syndicat des copropriétaires de la copropriété verticale, ni la répartition des charges concernant les lots n° 3 à 12 », et la légalité des clauses du règlement de copropriété de la copropriété verticale née de l'acte du 30 mai 2004 », dès lors que de telles stipulations devaient être réputées non écrites en tant qu'elles étaient intervenues en violation des dispositions impératives de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 qui pose le principe de l'indivisibilité du lot de copropriété ; qu'en affirmant, à l'inverse, que la SCI AUTEUIL BOULOGNE et le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale n'avaient pas qualité pour agir à cette fin, la cour d'appel a violé les

articles 1<sup>er</sup>, 6 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

3. ALORS QUE la division de l'immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création d'une servitude sur une partie privative au profit d'une partie commune ; qu'en affirmant que « le règlement avait également instauré une servitude de passage sur une partie du terrain dépendant du lot n° 1 au profit du lot n° 2 pour permettre l'accès à la rue Thiers du lot 2 » et que « la partie du terrain servant le passage est donc une partie privative et les frais relatifs à son entretien sont compris dans les charges communes de la copropriété horizontale » (arrêt attaqué, p. 10, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas), la cour d'appel qui a affirmé que le fonds servant était constitutif d'une partie privative, sans expliquer en quoi que le fonds dominant était également constitué par une partie privative du lot n° 2, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 637 du code civil ;

4. ALORS si tel n'est pas le cas QU'en toute hypothèse, il ressort des termes clairs et précis de l'article 4 du règlement de copropriété que « la partie cochère sur la rue Thiers » relève de la catégorie des parties communes ; qu'en affirmant cependant que la partie du terrain servant de passage est donc une partie privative, la cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis, en violation du principe selon lequel il est interdit de dénaturer les documents de la cause ;

5. ALORS plus subsidiairement encore QUE les exposants ont soutenu dans leurs conclusions, que la partie du terrain servant de passage était constitutive d'une surface de 3 m<sup>2</sup> qui constituait une partie commune, sur le fondement des stipulations précitées du règlement de copropriété ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen (conclusions, p. 3), la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.