

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 juin 2013

N° de pourvoi: 12-11791 12-12.154

ECLI:FR:CCASS:2013:C300734

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Andrich (président), président

Me Haas, SCP Piwnica et Molinié, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Vu leur connexité, joint les pourvois Q 12-11. 791 et J 12-12. 154 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 26 septembre 2011), que M. et Mme X..., propriétaires du lot n° 4 d'un immeuble en copropriété, ont été autorisés par une assemblée générale du 12 mars 1995 à effectuer des travaux ; qu'une assemblée générale du 31 janvier 1998 ayant refusé d'autoriser les travaux effectivement réalisés par M. et Mme X... qui se prévalaient d'un permis de construire modificatif, ces derniers ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble (le syndicat) en annulation des décisions prises lors de cette assemblée ; qu'un jugement pour partie avant dire droit du 9 juin 1999, devenu irrévocable, a dit opposable à M. et Mme X... le règlement de copropriété tel que modifié en 1995, a jugé qu'il n'y avait pas eu d'abus de majorité et a, avant dire droit sur les demandes reconventionnelles du syndicat de remise en état des lieux, ordonné une expertise afin de dire si les travaux réalisés par M. et Mme X... étaient conformes aux résolutions adoptées le 12 mars 1995 ; que le syndicat a assigné M. et Mme X... par acte du 30 janvier 2008 aux fins de voir juger l'instance introduite en 1998 périmée et les voir condamner à remettre leur lot en son état initial, en démolissant notamment certaines constructions empiétant sur les parties communes ; que Mme Catherine Y..., aux droits de laquelle viennent M. Z... et Mme Michelle Y... son épouse, est intervenue volontairement à l'instance et a de même sollicité la démolition de constructions ;

Sur le moyen unique du pourvoi Q 12-11. 791, pris en sa première branche :

Attendu que M. et Mme Z... font grief à l'arrêt de déclarer les demandes de Mme Y... irrecevables comme prescrites en application de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, alors, selon le moyen, que l'application de la prescription quinquennale de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la cause, est subordonnée à la condition que la construction litigieuse ait été édifée conformément à un permis de construire ; qu'en se fondant, pour retenir que les constructions, dont la démolition était sollicitée, avaient été édifées conformément à un permis de construire,

sur la circonstance que les travaux de construction étaient achevés avant que la juridiction administrative n'ait prononcé l'annulation du permis de construire modificatif, cependant qu'il résultait de ses constatations que lesdits travaux étaient achevés avant même que ce permis n'ait été délivré et qu'ils avaient débuté à une date où le permis initial était périmé, ce dont il résultait qu'aucun permis n'était en vigueur à la date d'accomplissement des travaux, la cour d'appel a violé l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à la cause ;

Mais attendu que selon l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 juillet 2006, lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire ensuite annulé ou périmé, l'action des tiers en responsabilité civile fondée sur une violation des règles d'urbanisme se prescrit par cinq ans après l'achèvement des travaux ; que la cour d'appel, qui a constaté par motifs propres et adoptés que la construction litigieuse avait été édifiée conformément au permis de construire modificatif du 6 mai 1998 ensuite annulé et que les travaux étaient achevés depuis plus cinq ans à la date de l'intervention volontaire de Mme Y..., en a exactement déduit que l'action de cette dernière, qui invoquait la violation des règles d'urbanisme, était irrecevable comme prescrite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi Q 12-11. 791, pris en ses cinquième et sixième branches et le premier moyen du pourvoi J 12-12. 154, réunis :

Attendu que M. et Mme Z... et le syndicat font grief à l'arrêt de déclarer les demandes en remise en état irrecevables comme prescrites en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, alors, selon le moyen :

1°/ que l'action des copropriétaires, qui a pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un autre copropriétaire s'est indûment approprié, constitue une action réelle qui n'est, dès lors, pas soumise à la prescription décennale édictée par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en décidant néanmoins que l'action formée par le syndicat des copropriétaires, qui était exercée " ut singuli " par Mme Y..., était soumise à cette prescription décennale, après avoir constaté qu'elle tendait à la démolition de constructions portant directement appropriation de parties communes, notamment par agrandissement de la véranda sur le sol commun, peu important que lesdites constructions n'étaient pas conformes aux autorisations données par l'assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 2262 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

2°/ que l'action des copropriétaires, qui a pour objet la démolition de constructions ayant une incidence sur le coefficient d'occupation des sols, constitue une action réelle qui n'est, dès lors, pas soumise à la prescription décennale édictée par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en considérant néanmoins que l'action formée par le syndicat des copropriétaires, qui était exercée " ut singuli " par Mme Y..., était soumise à cette prescription décennale, après avoir constaté qu'elle tendait à la démolition de constructions ayant abouti à une modification du volume du bâtiment, notamment par la surélévation partielle d'un pavillon, peu important que lesdites constructions n'étaient pas conformes aux autorisations données par l'assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 2262 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

3°/ que l'action ayant pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un copropriétaire s'est indûment approprié est une action réelle qui n'est pas soumise à la prescription décennale édictée par l'article 42, alinéa 1er de la loi du 10 juin 1965 ; que l'action du syndicat tendait à la restitution aux parties communes de ce que les époux X... s'étaient indûment approprié en réalisant des travaux non autorisés ayant pour effet d'inclure ces parties communes dans leur lot privatif, la cour d'appel a violé le texte précité ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu que l'action en suppression d'un empiétement

sur les parties communes, intervenu à l'occasion de travaux autorisés par une assemblée générale était une action personnelle soumise à la prescription décennale, la cour d'appel, qui a relevé, par motifs propres et adoptés, que, lors de l'assemblée générale du 12 mars 1995, M. et Mme X... avaient obtenu l'autorisation de mener des travaux sur leur lots et que le litige actuel tendait à remettre en cause la conformité des travaux effectivement réalisés par rapport à ceux autorisés, en a justement déduit que l'action en démolition, introduite plus de dix ans à compter du jour où les non-conformités alléguées avaient été achevées et connues du syndicat comme de Mme Y..., était prescrite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le troisième moyen du pourvoi J 12-12. 154 :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour rejeter la demande du syndicat en condamnation de M. et Mme X... à lui verser une certaine somme au titre des frais exposés à l'occasion de l'instance périmée introduite en 1998 par ces derniers, l'arrêt retient par motifs adoptés que si aux termes de l'article 393 du code de procédure civile, les frais de l'instance périmés sont supportés par celui qui a introduit l'instance, le syndicat, qui réclame paiement de sommes au titre des frais exposés lors de l'instance précédente, ne produit aucune pièce de nature à justifier l'existence et le montant de ses débours ;

Qu'en statuant ainsi, sans analyser, même de façon sommaire, les pièces versées aux débats en cause d'appel par le syndicat qui soutenait produire des factures correspondant aux frais de défense exposés au titre de l'instance périmée, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y pas lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi Q 12-11. 791, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches, et le deuxième moyen du pourvoi J 12-12. 154, qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande du syndicat en condamnation de M. et Mme X... à lui verser une certaine somme au titre des frais exposés à l'occasion de l'instance périmée introduite le 31 mars 1998, l'arrêt rendu le 26 septembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, 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. X... et Mme A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 par le président en son audience publique du dix-neuf juin deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour M. Z... et Mme Y... (demandeurs au pourvoi n° Q 12-11. 791).

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré irrecevables les demandes formulées par Mlle Catherine Y... tendant, d'une part, à la condamnation de M. et Mme X... à restituer les parties communes et accessoires des parties communes de l'immeuble sis... à Sceaux qu'ils se sont indûment appropriés par la réalisation de travaux sans permis de construire et, en conséquence, à la remise en état initial du lot n° 4 sous astreinte de 150 euros par jour de retard et, d'autre part, à la condamnation de M. et Mme X... au paiement de la somme de 10. 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les moyens soutenus par les appelants ne font que réitérer, sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et

auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'il convient seulement de souligner que la précédente instance est périmée dès lors que les parties n'ont accompli aucune diligence pendant plus de deux ans après le dépôt du rapport d'expertise de M. C... ; que les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat des copropriétaires se prescrivent par un délai de dix ans ; qu'une action qui tend à titre principal à la démolition est une action personnelle soumise à la prescription de dix ans ; qu'une action qui tend à titre principal à la restitution des parties communes indûment appropriées (et à titre seulement subsidiaire à la démolition des constructions irrégulières) est une action réelle en revendication pour laquelle la prescription est trentenaire ; que la simple lecture du dispositif des dernières conclusions du syndicat des copropriétaires démontre que celui-ci poursuit essentiellement la condamnation de M. et Mme X... à combler la pièce en sous-sol située sous l'appentis, à reculer de 40 cm la véranda, à reculer de 30 cm l'appentis, à reculer la partie de la construction au 1er étage dite " dent creuse ", à détruire l'abri de jardin et à remettre en état le mur mitoyen avec la propriété du... ; qu'il s'agit d'une action personnelle née de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et notamment de son article 25 qui soumet à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble à condition que ces travaux soient conformes à la destination de l'immeuble et de son article 26 qui requiert l'autorisation de l'assemblée générale pour les travaux portant appropriation de parties communes dont la conservation n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ; que le litige actuel tend à remettre en cause la conformité des travaux effectivement réalisés par M. et Mme X... par rapport à ceux autorisés lors de l'assemblée générale du 12 mars 2005 en ce compris l'éventuelle emprise du nouveau bâtiment sur des parties communes ; que la demande de remise en état des parties communes fondée sur la non-conformité des installations créées aux autorisations données par une assemblée générale est manifestement une action personnelle ; que le point de départ de l'action du syndicat des copropriétaires est le jour où le syndicat des copropriétaires a eu connaissance des travaux qu'il considère comme non conformes aux autorisations données par l'assemblée générale du 12 mars 1995 ; que la mise en demeure adressée par le syndic à M et Mme X... le 5 janvier 1998 démontre qu'à cette date, le syndicat des copropriétaires était pleinement informé de ces non-conformités alléguées ; que l'action personnelle intentée par le syndicat des copropriétaires le 30 janvier 2008 est donc prescrite par application des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; que l'achèvement des travaux réalisés par M. et Mme X... est intervenu avant la publication de la loi du 13 juillet 2006 modifiant l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, c'est la prescription quinquennale de l'ancien article L. 480-13 qui s'applique ; que les travaux dont Mlle Catherine Y... sollicite la démolition au visa des articles 1143 et 1382 du code civil étaient achevés à tout le moins à la date à laquelle le syndic a été habilité à agir à l'encontre de M. et Mme X... au sujet de la non-conformité de leurs travaux, soit le 31 janvier 1998 ; que l'action de Mlle Catherine Y... intentée pour la première fois le 16 septembre 2008, date de son intervention volontaire, se trouve donc prescrite ; que la solution donnée au litige rend sans objet la demande de désignation d'un nouvel expert et la demande de publication de l'arrêt de la cour à la conservation des hypothèques ; que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande de dommages-intérêts formulée par Mlle Catherine Y... ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE dans le dispositif de ses dernières conclusions le syndicat des copropriétaires formule ainsi ses demandes : « Vu l'assemblée générale du 31 mars 1998,- ordonner aux époux X... les travaux suivants de remise en état, de mise conformité de leur lot n° 4 et de restitution aux parties communes : comblement de la

pièce en sous-sol située sous l'appentis, recul de 40 cm de la véranda en profondeur et abaissement du toit de 20cm, recul de 30 cm de l'appentis en profondeur et abaissement du toit de 60 cm, recul consécutif de la dent creuse, mise en conformité des ouvertures de la façade ouest du bâtiment A avec le plan approuvé lors de l'assemblée générale du 12 mars 1995, destruction de l'abri de jardin, remise en état du mur mitoyen avec le ... ; que l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les actions personnelles nées de l'application de ladite loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ; qu'en l'espèce, l'action a bien été intentée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de deux copropriétaires, les époux X... ; que, cependant, le syndicat des copropriétaires réplique, d'une part, qu'il a intenté une action mixte, d'autre part, que le point de départ de son action se situe le 31 janvier 1998, date de l'assemblée générale au cours de laquelle il a été habilité à agir à l'encontre des copropriétaires du lot n° 4 du fait des travaux litigieux ; qu'en ce qui concerne la nature de l'action intentée par le syndicat des copropriétaires (personnelle, réelle ou mixte), il résulte des motifs de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Versailles dans l'instance périmée (arrêt du 4 décembre 2000), que « les époux X..., qui ont acquis en parfaite connaissance de cause un immeuble relevant du statut de la copropriété, ne peuvent s'affranchir des obligations que fait peser sur eux la loi du 10 juillet 1965 qui soumet, notamment, à l'autorisation de la copropriété tous les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (article 25) et les travaux portant appropriation des parties communes (article 26) » ; que, certes, ces motifs n'ont pas autorité de la chose jugée (contrairement à ce que conclut le syndicat des copropriétaires), seul le dispositif ayant cet effet en application de l'article 480 du code de procédure civile, mais ils peuvent parfaitement être repris par le tribunal puisque les données factuelles du présent litige sont les mêmes que celles du précédent ; qu'il est constant que lors de l'assemblée générale du 12 mars 1995, aussi bien les consorts Y... que les époux X..., ont obtenu, à l'unanimité des copropriétaires, l'autorisation de mener des travaux de grande envergure tant sur le bâtiment A (propriété des défendeurs) que sur le bâtiment B (propriété Y...), ce dernier étant précédemment un atelier d'imprimerie destiné à être transformé en plusieurs logements ; que ces travaux ayant été décidés à l'unanimité, ils remplissent les conditions, tant de l'article 25, que de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; que le litige actuel tend à remettre en cause la conformité des travaux effectivement réalisés par les époux X..., par rapport à ceux autorisés lors de l'assemblée générale du 12 mars 1995, en ce compris l'éventuelle emprise du nouveau bâtiment sur des parties communes (par exemple agrandissement de la véranda sur le sol commun) ou la modification du volume du bâtiment (le permis de construire d'origine portant sur « la réhabilitation et la surélévation partielle d'un pavillon ») ; que si l'action en démolition d'un ouvrage empiétant sur des parties communes est en effet une action réelle soumise au délai de prescription trentenaire, tel n'est pas le cas lorsque l'ouvrage litigieux a été autorisé par l'assemblée générale à la majorité prévue par la loi ; que, dès lors, la demande de remise en état des parties communes, fondée sur la non-conformité des installations créées aux autorisations données par une assemblée générale, est une action personnelle soumise à la prescription décennale (la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en a ainsi jugé le 25 mai 2005 en ce qui concerne des parties communes à jouissance privative) ; qu'en l'espèce, la demande de remise en état antérieur, formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre des époux X..., est précisément sous-tendue par la question de la consistance des travaux autorisés lors de l'assemblée générale du 12 mars 1995 ; que, s'agissant de l'exécution de décisions de l'organe délibérant de la copropriété, la demande de démolition doit donc s'analyser en une action personnelle poursuivie par le syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire ; qu'en tant que telle, cette action est soumise au délai de prescription décennal régi par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; que le point de départ de ce délai est le jour où le syndicat des

copropriétaires a eu connaissance des travaux qu'il considère comme non conformes aux autorisations de l'assemblée générale ; qu'il résulte de la lecture des mises en demeure adressées aux époux X..., le 14 octobre 1997 par le conseil des époux Z.../ Y... et le 5 janvier 1998 par le syndic lui-même, que l'ensemble des non conformités aujourd'hui contestées (notamment la création d'une cave en sous-sol, seul élément sur la conformité duquel s'est interrogé l'expert judiciaire), étaient à la fois achevées et connues du syndicat des copropriétaires au plus tard à la date du 5 janvier 1998 ; que l'action personnelle intentée par le syndicat des copropriétaires le 30 janvier 2008, soit plus de dix ans après cette date, se trouve dès lors prescrite par application des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en effet, conformément aux dispositions de l'ancien article 2247 du code civil (dans sa rédaction applicable en la cause), reprises sous l'article 2243 nouveau, l'interruption de la prescription résultant de la demande reconventionnelle de remise en état des lieux, formée le 10 mars 1999 par le syndicat des copropriétaires, dans l'instance n° 98/ 4468 aujourd'hui déclarée périmée, doit être regardée comme non avenue ; que, par ailleurs, la tenue d'une assemblée générale (en l'occurrence celle du 31 janvier 1998 habilitant le syndic à agir en justice à l'encontre des copropriétaires du lot n° 4) n'a aucun effet interruptif de prescription en application des anciens articles 2242 et suivants du code civil (devenus les articles 2240 et suivants) ; qu'il appartenait au contraire au syndic de faire diligence et d'agir avant que l'action du syndicat des copropriétaires ne soit atteinte par la prescription puisque l'habilitation est intervenue avant la fin du délai ; qu'en laissant périmer l'instance précédente, le syndicat des copropriétaires a donc perdu le bénéfice de l'effet interruptif attaché à la demande reconventionnelle présentée à l'époque, puisque l'objet de la présente instance est identique à celui de l'instance périmée ; que, pour l'ensemble de ces raisons, les demandes du syndicat des copropriétaires doivent être déclarées irrecevables ; que les fins de non-recevoir étant des moyens de défense destinés à faire échec à la demande, le syndicat demandeur ne peut enfin valablement soutenir (page 9 de ses dernières conclusions) que les époux X... seraient « aujourd'hui irrecevables à contester l'application desdites résolutions » de l'assemblée générale du 31 janvier 1998 devenue définitive, alors que ces derniers ne font que défendre à son action et ne forment qu'un appel en garantie tout à fait subsidiaire (en cas de condamnation au comblement de la cave) ; que seul un demandeur peut être déclaré irrecevable ; que la fin de non-recevoir tirée de l'absence de publication de l'assignation, soulevée par Mme X..., est quant à elle surabondante, donc sans objet ; que Mme Catherine Y... fonde sa demande de remise en état et de dommages-intérêts sur les dispositions des articles 1143 et 1382 du code civil ; que M. X... soulève la prescription de l'action de Mme Catherine Y... sur le fondement de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi ENL du 13 juillet 2006 ; que dans ses dernières conclusions, Mme X... soulève la prescription de l'action de Mme Catherine Y..., sur le fondement de la loi du 10 juillet 1965 (pages 26, 28 et 30) ; que le nouvel article L. 480-13 du code de l'urbanisme dispose que lorsqu'une construction a été édifée conformément à un permis de construire : a) Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative, b) Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages-intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux ; que lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la

prescription antérieure continue à courir selon son régime ; que, dans sa rédaction antérieure, l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme disposait que : « Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux » ; que la jurisprudence établie à ce sujet considère que l'achèvement des travaux, au sens de cet article, est un simple fait juridique qui s'entend de la date où la construction est en état d'être affectée à l'usage auquel elle est destinée ; qu'il peut être prouvé par tous moyens et ne doit pas être confondu avec d'autres actes, tels que la déclaration d'achèvement des travaux par le bénéficiaire du permis, la réception des travaux ou le certificat de conformité ; qu'en l'espèce, il est constant que les travaux dont Mme Catherine Y... demande aujourd'hui la démolition étaient achevés dès les mises en demeure susvisées (des 14 octobre 1997 et 5 janvier 1998) ou, à tout le moins, depuis le 31 janvier 1998, date à laquelle le syndic a été habilité à agir à l'encontre des époux X... au sujet de la non conformité de ces travaux ; que l'action de Mme Catherine Y..., intentée pour la première fois le 16 septembre 2008, date de son intervention volontaire, soit plus de 5 ans après l'achèvement des travaux, se trouve donc prescrite par application des dispositions légales susvisées ; qu'en effet, il est constant que si la juridiction administrative a constaté la péremption du permis de construire en date du 1er août 1995 et a annulé, par voie de conséquence, le permis de construire modificatif du 6 mai 1998, les travaux étaient achevés avant cette annulation (puisque le jugement du tribunal administratif de Paris a été rendu le 17 mars 2000, l'arrêt de la cour administrative le 5 juin 2001 et celui du Conseil d'Etat le 15 mai 2002), de sorte que la construction litigieuse a bien été édifiée en son temps conformément à un permis de construire ; que les conditions d'application de l'article L. 480-13, invoqué par M. X..., se trouvent donc réunies ; que Mme Catherine Y... ne saurait valablement répliquer qu'elle ne fonde pas son action sur ces dispositions mais sur celles des articles 545, 1143 et 1382 du code civil, alors qu'elle invoque au soutien de ses demandes au fond des violations des règles d'urbanisme et un préjudice de vue ; qu'à supposer qu'elle exerce, ut singuli, l'action appartenant au syndicat des copropriétaires pour l'atteinte portée aux parties communes par les travaux litigieux, il va sans dire qu'elle ne peut avoir à leur endroit plus de droits que le syndicat lui-même ; qu'il a été vu précédemment que cette action personnelle (en ce qu'elle consiste à contester la conformité des travaux affectant les parties communes à l'autorisation donnée à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 12 mars 1995) se trouve prescrite par application des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 invoquées par Mme X... ; qu'il en va de même en ce qui concerne le préjudice financier lié à la répartition erronée des charges de copropriété car Mme Catherine Y... n'exerce pas l'action en nouvelle répartition sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, laquelle n'est enfermée dans aucun délai de prescription ; qu'en effet, une telle action aurait pour conséquence d'entériner la nouvelle configuration des lieux, but contraire à celui recherché par Mme Y... ; que l'action en responsabilité exercée par un copropriétaire à l'encontre d'un autre copropriétaire du fait de travaux non conformes à l'autorisation de l'assemblée générale se trouve donc prescrite par application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, plus de dix ans s'étant écoulés entre le fait générateur (construction) et la mise en mouvement de l'action par Mme Catherine Y... (16 septembre 2008) ; que toutes les demandes de cette dernière seront donc jugées irrecevables ;

ALORS, 1°), QUE l'application de la prescription quinquennale de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la cause, est subordonnée à la condition que la construction litigieuse ait été édifiée conformément à un permis de

construire ; qu'en se fondant, pour retenir que les constructions, dont la démolition était sollicitée, avaient été édifiées conformément à un permis de construire, sur la circonstance que les travaux de construction étaient achevés avant que la juridiction administrative n'ait prononcé l'annulation du permis de construire modificatif, cependant qu'il résultait de ses constatations que lesdits travaux étaient achevés avant même que ce permis n'ait été délivré et qu'ils avaient débuté à une date où le permis initial était périmé, ce dont il résultait qu'aucun permis n'était en vigueur à la date d'accomplissement des travaux, la cour d'appel a violé l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à la cause ;

ALORS, 2°), QU'un copropriétaire est recevable à agir individuellement pour faire cesser une appropriation des parties communes ; qu'en considérant que Mlle Y... exerçait nécessairement l'action appartenant au syndicat des copropriétaires et, partant, en refusant d'étudier la recevabilité de l'action exercée à titre individuel par Mlle Y..., en sa qualité de copropriétaire, la cour d'appel a violé l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

ALORS, 3°), QUE la recevabilité de l'action individuelle d'un copropriétaire n'est pas subordonnée à celle de l'action du syndicat des copropriétaires ; qu'en déduisant de l'irrecevabilité de l'action exercée par le syndicat des copropriétaires celle de l'action introduite par Mlle Y..., la cour d'appel a violé l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

ALORS, 4°), QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que Mlle Y... soutenait, dans ses conclusions d'appel (p. 7, in fine et p. 26), que son action « avait pour but de mettre fin à une appropriation indue de parties communes » et sollicitait ainsi la condamnation des époux X... « à restituer les parties communes et accessoires des parties communes de l'immeuble sis..., qu'ils se sont indûment appropriés par la réalisation de travaux sans permis de construire » ; qu'en considérant que Mlle Y... exerçait l'action du syndicat des copropriétaires qui avait pour but de contester la conformité des travaux affectant les parties communes à l'autorisation donnée par l'assemblée générale, quand son action était autonome et visait à faire cesser l'appropriation des parties communes par les époux X..., la cour d'appel a modifié l'objet du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS, 5°) et subsidiairement, QUE l'action des copropriétaires, qui a pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un autre copropriétaire s'est indûment approprié, constitue une action réelle qui n'est, dès lors, pas soumise à la prescription décennale édictée par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en décidant néanmoins que l'action formée par le syndicat des copropriétaires, qui était exercée « ut singuli » par Mlle Y..., était soumise à cette prescription décennale, après avoir constaté qu'elle tendait à la démolition de constructions portant directement appropriation de parties communes, notamment par agrandissement de la véranda sur le sol commun, peu important que lesdites constructions n'étaient pas conformes aux autorisations données par l'assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 2262 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

ALORS, 6°) et subsidiairement, QUE l'action des copropriétaires, qui a pour objet la démolition de constructions ayant une incidence sur le coefficient d'occupation des sols, constitue une action réelle qui n'est, dès lors, pas soumise à la prescription décennale édictée par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en considérant néanmoins que l'action formée par le syndicat des copropriétaires, qui était exercée ut singuli par Mlle Y..., était soumise à cette prescription décennale, après avoir constaté qu'elle tendait à la démolition de constructions ayant abouti à une modification du volume du bâtiment, notamment par la surélévation partielle d'un pavillon, peu important que lesdites constructions n'étaient pas conformes aux autorisations données par l'assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article

2262 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause.

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires du... (demandeur au pourvoi n° J 12-12. 154).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevable comme prescrite la demande du syndicat des copropriétaires du... tendant à la restitution par Monsieur et Madame X... des parties communes qu'ils se sont indûment appropriées ;
AUX MOTIFS QUE les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat des copropriétaires se prescrivent par un délai de dix ans ; qu'une action qui tend à titre principal à la démolition est une action personnelle soumise à la prescription de dix ans ; qu'une action qui tend à titre principal à la restitution des parties communes indûment appropriées (et à titre seulement subsidiaire à la démolition des constructions irrégulières) est une action réelle en revendication pour laquelle la prescription est trentenaire ;
QUE la simple lecture du dispositif des dernières conclusions du syndicat des copropriétaires démontre que celui-ci poursuit essentiellement la condamnation de M. et Mme X... à combler la pièce en sous-sol située sous l'appentis, à reculer de 40 cm la véranda, à reculer de 30 cm l'appentis, à reculer la partie de la construction au 1er étage dite " dent creuse ", à détruire l'abri de jardin et à remettre en état le mur mitoyen avec la propriété du... ; qu'il s'agit d'une action personnelle née de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et notamment de son article 25 qui soumet à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble à condition que ces travaux soient conformes à la destination de l'immeuble et de son article 26 qui requiert l'autorisation de l'assemblée générale pour les travaux portant appropriation de parties communes dont la conservation n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;
QUE le litige actuel tend à remettre en cause la conformité des travaux effectivement réalisés par M. et Mme X... par rapport à ceux autorisés lors de l'assemblée générale du 12 mars 2005 en ce compris l'éventuelle emprise du nouveau bâtiment sur des parties communes ; que la demande de remise en état des parties communes fondée sur la non-conformité des installations créées aux autorisations données par une assemblée générale est manifestement une action personnelle ;
ALORS QUE l'action ayant pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un copropriétaire s'est indûment approprié est une action réelle qui n'est pas soumise à la prescription décennale édictée par l'article 42 alinéa 1er de la loi du 10 juin 1965 ; que l'action du syndicat tendait à la restitution aux parties communes de ce que les époux X... s'étaient indûment approprié en réalisant des travaux non autorisés ayant pour effet d'inclure ces parties communes dans leur lot privatif, la Cour d'appel a violé le texte précité.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Ce moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis... en ses demandes de remise des lieux dans leur état antérieur ;
AUX MOTIFS QUE le point de départ de l'action du syndicat des copropriétaires est le jour où le syndicat des copropriétaires a eu connaissance des travaux qu'il considère comme non conformes aux autorisations données par l'assemblée générale du 12 mars 1995 ; que la mise en demeure adressée par le syndic à M. et Mme X... le 5 janvier 1998 démontre qu'à cette date, le syndicat des copropriétaires était pleinement informé de ces nonconformités alléguées ; que l'action personnelle intentée par le syndicat des copropriétaires le 30 janvier 2008 est donc prescrite par application des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le syndicat des copropriétaires faisait valoir dans ses écritures que le point de départ de la prescription ne pouvait être antérieur à la date de l'assemblée générale de la copropriété ayant statué sur la demande de ratification des travaux réalisés qui lui était soumise par les époux X... et habilité le syndic à agir en justice, soit le 31 janvier 1998, si bien qu'en ne s'expliquant pas sur ce moyen, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'il résulte de l'article 2234 du Code civil que la prescription ne court pas ou est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure ; que, les copropriétaires du lot n° 4 ayant demandé que soit mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété la ratification des travaux qu'ils avaient irrégulièrement réalisés, le syndicat était dans l'impossibilité d'agir tant que l'assemblée générale ne s'était pas prononcée sur cette demande, si bien qu'en fixant le point de départ du délai de prescription à la date à laquelle le syndic avait été informé des non conformités et non à la date de l'assemblée générale ayant délibéré sur la demande de ratification des travaux réalisés, la cour d'appel a violé le texte précité et l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Ce moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation des époux X... à lui verser la somme de 7. 916, 98 euros TTC correspondant aux frais exposés par lui à l'occasion de l'instance périmée ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article 393 du code de procédure civile, les frais de l'instance périmée sont supportés par celui qui a introduit cette instance ; que toutefois, le syndicat des copropriétaires qui réclame paiement de la somme de 3 500 € au titre des frais exposés lors de l'instance précédente, ne produit aucune pièce de nature à justifier de la nature et du montant de ces débours, alors que ce sont les époux X... qui ont été condamnés à faire l'avance des frais d'expertise par le jugement avant dire droit du 9 Juin 1999 ;

ALORS QUE devant la Cour d'appel, le syndicat des copropriétaires avait régulièrement versé aux débats les factures correspondant aux frais de défense qu'il avait dû exposer au titre de l'instance périmée, si bien qu'en ne s'expliquant sur ces éléments de preuve, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 26 septembre 2011