

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-18.925

ECLI:FR:CCASS:2014:C301391

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Bénabent et Jehannin, SCP Piwnica et Molinié, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 mars 2013), que les consorts X... sont propriétaires de lots dans le bâtiment 8 d'un groupe d'immeubles soumis au statut de la copropriété comprenant treize bâtiments distincts et plusieurs cours et jardins ; que les consorts Y..., propriétaires de lots dans le bâtiment 7, ont été autorisés, par une assemblée générale des copropriétaires de ce bâtiment du 7 février 1984, à relier par un escalier intérieur leur appartement, situé au 3e étage, aux chambres leur appartenant au 4e étage, à fermer la portion de couloir commun du 4e étage desservant exclusivement leurs locaux et se sont vu reconnaître la jouissance exclusive de cette partie de couloir ; que les consorts X... les ont assignés en restitution du couloir et démolition de l'escalier intérieur ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de les déclarer irrecevables en leurs demandes, alors, selon le moyen, qu'en l'absence de syndicat secondaire, l'ensemble des parties communes de tous les bâtiments se trouve dans le patrimoine unique de la copropriété, peu important que l'administration ou la gestion de certains bâtiments soit confiée aux seuls copropriétaires de ces bâtiments ; qu'il en découle que les décisions relevant des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ne peuvent être prises que par l'assemblée générale de la copropriété, et aux conditions de majorité fixées par ces textes ; qu'en retenant, pour déclarer les consorts X... irrecevables en leur action, que le règlement de copropriété qui prévoit des parties communes particulières à chaque

bâtiment, crée une propriété indivise entre les copropriétaires de chaque bâtiment qui s'applique non seulement à la répartition des charges mais aussi au droit de propriété lui-même, en sorte que les autres copropriétaires n'ont aucun droit de propriété indivis sur les parties d'immeuble concernées, sans tenir compte de l'absence de syndicat secondaire compétent pour prendre les décisions relatives aux parties communes spéciales, la cour d'appel a violé les articles 17, 25, 26, 27 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que le règlement de copropriété distinguait les parties communes générales à tous les copropriétaires des bâtiments et les parties communes spéciales aux propriétaires de chaque bâtiment, qu'il prévoyait qu'à chaque lot étaient affectés des millièmes généraux et des millièmes particuliers pour les parties communes de chaque bâtiment et que les copropriétaires de chaque bâtiment pouvaient tenir des assemblées spéciales pour les questions concernant leurs seules parties communes spéciales, la cour d'appel, qui a justement retenu que ce règlement créait une propriété indivise entre les copropriétaires de chaque bâtiment, en sorte que les autres copropriétaires n'avaient aucun droit de propriété indivis sur les parties d'immeubles concernées, et qui a relevé que les consorts X... ne détenaient aucun lot dans le bâtiment 7, en a exactement déduit que, nonobstant l'absence de syndicat secondaire, leur demande de restitution de parties communes de ce bâtiment était irrecevable faute d'intérêt et de qualité ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X..., les condamne in solidum à payer la somme de 2 500 euros aux consorts Y... et les condamne à payer celle de 2 000 euros au syndicat des copropriétaires du 60 boulevard de Clichy, 11 rue Planquette, 19 rue Véron et Cité du Midi à Paris 18ème ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf novembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour MM. Dominique et Aurélien X...

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevables Messieurs Dominique et Aurélien X... en leurs demandes, à défaut d'établir leur qualité à agir ;

AUX MOTIFS QUE « sur la demande de restitution de parties communes, vu l'article 15 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 ; que les moyens invoqués par les consorts X... au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais 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 toutefois d'ajouter que les articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965 disposent que les parties communes peuvent être affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux et que lorsque le règlement de copropriété prévoit, comme en l'espèce et conformément aux articles 3 et 4 précités, des parties communes particulières à chaque bâtiment, il crée une propriété indivise entre les copropriétaires de chaque bâtiment qui s'applique non seulement à la répartition des charges mais aussi au droit de propriété lui-même en sorte que les autres copropriétaires n'ont aucun droit de propriété indivis sur les parties d'immeuble concernées ; qu'il en résulte que l'action des consorts X..., propriétaires de lots dans le seul bâtiment 8, tendant à obtenir la restitution par les consorts Y... de parties communes particulières qu'ils se seraient irrégulièrement appropriées dans le bâtiment 7 et la remise des lieux dans leur état d'origine est irrecevable pour défaut d'intérêt ou de qualité à agir, l'appropriation alléguée ne portant ni sur la jouissance de leurs lots, ni sur leur propriété privative ou indivise ni sur l'aspect extérieur des façades ; que les consorts X... ne peuvent pas valablement soutenir qu'ils seraient recevables à agir en restitution des parties communes litigieuses au motif que la clause du règlement de copropriété stipulant que les copropriétaires de chaque bâtiment peuvent tenir des assemblées générales spéciales pour les questions n'intéressant que leur bâtiment serait de plein droit réputée non écrite et donc privée d'effet alors que les clauses du règlement de copropriété, même celles éventuellement illicites, trouvent à s'appliquer tant qu'elles n'ont pas été réputées non écrites par le juge, étant observé que les consorts X... ne demandent pas de réputer non écrite ladite clause figurant au règlement de copropriété ; ce moyen ne peut donc prospérer ; que les consorts X... ne peuvent pas non plus valablement soutenir qu'ils seraient recevables à agir en restitution des parties communes litigieuses au motif que l'escalier de service desservant les bâtiments 7 et 8 serait accessible depuis le bâtiment 8 par quatre des appartements situés à droite dans le bâtiment 8 (lots 131, 133, 135 et 137) et qu'il leur suffirait de se rendre chez un de leurs voisins occupant lesdits lots pour accéder à l'escalier de service alors que l'intérêt que pourrait représenter l'accessibilité s'entend par rapport au lot concerné et qu'en l'espèce, il est constant que les lots des consorts VOITURIEZ n'ont pas d'accès sur ledit escalier de service ; ce moyen ne peut donc prospérer ; qu'en conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a déclaré l'action des consorts X... irrecevable » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU' « il ressort des débats que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble susvisé, regroupe treize bâtiments distincts et plusieurs cours et jardins mais qu'il n'existe pas de syndicats secondaires ; qu'en revanche, il est acquis que le règlement de copropriété distingue les parties communes générales à tous les copropriétaires des bâtiments et les parties communes spéciales à chaque bâtiment ; qu'il prévoit également que chaque lot se voit attribuer des millièmes généraux pour les parties communes et des millièmes particuliers pour les parties communes de chaque bâtiments ; qu'il précise enfin que les copropriétaires de chaque

bâtiment peuvent tenir des assemblées générales spéciales pour les questions les concernant uniquement ; que les consorts X... sont copropriétaires de lots situés dans le bâtiment 8 de l'ensemble, dit "Pavillon de la Terrasse" ; que les consorts Y... sont copropriétaires de neuf lots dans le bâtiment n° 7 dit "Les Platanes" et d'un lot correspondant à une cave dans le bâtiment n° 8 ; qu'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du bâtiment n° 7, dit "Les Platanes" en date du 14 février 1984 a autorisé Monsieur et Madame Y..., à relier au moyen d'un escalier intérieur le lot n° 366, constitué d'un appartement situé au 3ème étage dudit bâtiment et les lots n° 114-115-116-117-118- 119-120, constitués de chambres situées au 4ème étage du même bâtiment ; qu'aux termes de ladite assemblée générale, Monsieur et Madame Y... se sont vus attribués la jouissance exclusive de la fraction du couloir commun du 4ème étage, desservant exclusivement les lots dont ils sont propriétaires à cet étage, ainsi que les water-closets situés au fond de ce couloir et l'établissement par eux, si bon leur semble, d'une séparation par une porte d'accès ou une cloison, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes" ; que ces travaux devaient être réalisés à leurs frais et l'entretien de ces parties communes restait à leur charge ; qu'en conséquence, la répartition des tantièmes entre les copropriétaires du bâtiment T'était annulée et remplacée par une nouvelle grille ; qu'enfin, tous pouvoirs étaient conférés au syndic à l'effet de passer et de faire publier tous les actes constatant les modifications à apporter au règlement de copropriété et notamment la nouvelle répartition et affectation des tantièmes du bâtiment 7 ; que ladite assemblée générale est devenue définitive ; que Monsieur Y... a fait réaliser les travaux à l'effet de relier par un escalier leurs lots situés au 3ème et 4ème étage et ont fermé la partie du couloir par une porte ; qu'à la demande de Monsieur X..., une assemblée générale s'est tenu le 23 juin 1994 ; celle-ci a donné tout pouvoir au syndic à l'effet d'examiner et de régulariser éventuellement par acte authentique, la jouissance en toute propriété qui avait accordée à Monsieur Y... et une partie du couloir ; que Monsieur X... a contesté cette décision devant le Tribunal de Grande Instance de Paris qui par jugement du 7 mai 1996, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel du 19 décembre 1997 l'a déclaré irrecevable, ayant la seule qualité d'abstentionniste ; que c'est dans ce contexte que les consorts X... sollicitent du Tribunal qu'il condamne les consorts Y... à restituer les parties communes c'est à dire le couloir et le WC situé au 4ème étage du bâtiment 7 dit "Pavillon des Platanes", à démolir la cloison et la porte qu'ils auraient fait installer dans le couloir et à démolir l'escalier intérieur reliant l'appartement du 3ème étage aux chambres du 4ème étage ; que les consorts Y... et le syndicat des copropriétaires soutiennent que les consorts X... n'ont pas qualité à agir, n'étant pas titulaires de droits sur des lots dépendant du bâtiment 7 dit "Pavillon des Platanes" ; qu'il ressort des dispositions du règlement de copropriété qu'ont été précisément distinguées les parties d'immeubles devant rester communes entre tous les copropriétaires des bâtiments indivisément et les parties communes entre tous les copropriétaires de chaque bâtiment seulement ; que sont inclus dans ces dernières, notamment les passages, escalier, couloirs, lesquels ne concernent pas l'ensemble des bâtiments et qui sont, en conséquence considérés comme des parties communes particulières à chaque bâtiment ; qu'il est également précisé que celles ci appartiendront aux copropriétaires dudit bâtiment dans la proportion des millièmes spéciaux de la copropriété de chacun des bâtiments ; qu'il ressort de cette création de millièmes spéciaux par rapport aux millièmes généraux que les autres copropriétaires de l'ensemble immobilier n'ont aucun droit de propriété indivis sur les parties communes particulières et que seuls les copropriétaires ayant des droits indivis sur ces parties peuvent voter en assemblées spéciales et contester les divisions prises au cours de ces assemblées ; qu'il n'est pas contesté que les consorts X... ne détiennent aucun lot dans le bâtiment 7 du "Pavillon des Platanes" et qu'en conséquence ils ne peuvent pas critiquer les décisions prises à l'unanimité par l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment n° 7 en date du 14 février 1984 ; que les consorts X...

soutiennent que l'appropriation litigieuse pour Monsieur Y... des couloirs et des WC communs, a eu pour conséquence de modifier les tantièmes relatifs aux parties communes spéciales du bâtiment 7 et qu'elle aurait dû être autorisée par l'ensemble des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété ; que le droit de jouissance exclusive qui lui a été accordé n'a pas eu pour corollaire une modification des tantièmes de propriété mais seulement une modification des tantièmes des charges des lots du bâtiment 7 ; que ce moyen sera rejeté ; que les consorts X... font valoir également qu'en raison de l'appropriation du couloir et du WC par Madame Y..., une partie du mur d'enceinte du groupe de bâtiments composant l'immeuble, qui constitue une partie commune générale a été incluse dans cette appropriation ; que le mur litigieux conserve sa qualification de partie commune particulière du bâtiment 7 et ne peut en aucun cas avoir été affecté par le droit à la jouissance d'une portion de couloir accordé à Monsieur Y... qu'il reste partie commune spéciale du bâtiment 7 ; qu'enfin les consorts X... exposent que, ce faisant, un châssis d'accès au toit situé dans le couloir et donnant accès au toit avait été inclus et qu'en conséquence la possibilité d'évacuation par ce toit, en cas d'incendie des personnes présentes tant dans le bâtiment 7 que dans le bâtiment 8, avait disparu ; que ces éléments ne sont nullement établis par les consorts X... et ces moyens seront rejetés ; qu'en conséquence, les consorts X... seront déclarés irrecevables, n'ayant pas qualité à agir car ils ne détiennent aucun droit de propriété sur les lots dépendant du bâtiment 7 dit "Les Platanes" » ;

ALORS QU'en l'absence de syndicat secondaire, l'ensemble des parties communes de tous les bâtiments se trouve dans le patrimoine unique de la copropriété, peu important que l'administration ou la gestion de certains bâtiments soit confiée aux seuls copropriétaires de ces bâtiments ; qu'il en découle que les décisions relevant des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ne peuvent être prises que par l'assemblée générale de la copropriété, et aux conditions de majorité fixées par ces textes ; qu'en retenant, pour déclarer les consorts X... irrecevables en leur action, que le règlement de copropriété qui prévoit des parties communes particulières à chaque bâtiment, crée une propriété indivise entre les copropriétaires de chaque bâtiment qui s'applique non seulement à la répartition des charges mais aussi au droit de propriété lui-même en sorte que les autres copropriétaires n'ont aucun droit de propriété indivis sur les parties d'immeuble concernées, sans tenir compte de l'absence de syndicat secondaire compétent pour prendre les décisions relatives aux parties communes spéciales, la cour d'appel a violé les articles 17, 25, 26, 27 et 43 de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 20 mars 2013