Le : 20/03/2018

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 1 février 2018

N° de pourvoi: 17-10482

ECLI:FR:CCASS:2018:C300095

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 septembre 2016), que

le syndicat des copropriétaires du [...] (le syndicat) a assigné la société Balog - Olla spécialités (la société Balog), propriétaire du lot n° 24, en remise en état de l'entrée charretière située au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Sur les deuxième et troisième moyens réunis, ci-après annexés :

Attendu qu'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, qui est recevable :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que, pour déclarer recevable la demande du syndicat, la cour d'appel retient qu'il résulte de l'état descriptif de division que la société Balog ne bénéficie sur l'entrée charretière que d'un "droit de passage" et que l'article 10 du règlement de copropriété n'énonce pas que la jouissance exclusive ou privative de cette entrée est attribuée au propriétaire du lot n° 24 ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la mention d'un "droit de passage" dans l'état descriptif de division au seul bénéfice du propriétaire du lot n° 24 ne révélait pas qu'il s'agissait d'un droit exclusif, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit recevable la demande de remise en état de l'entrée charretière formée par le syndicat des copropriétaires du [...], l'arrêt rendu le 21 septembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires du [...] et le condamne à payer à la société Balog - Olla spécialités la somme 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier février deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour la société Balog - Olla spécialités

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit recevable la demande de remise en état de l'entrée charretière formée par le syndicat des copropriétaires du [...] ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur la prescription décennale extinctive, le syndicat des copropriétaires soutient que son action, qui tend à la destruction de constructions irrégulières sur les parties communes, est une action réelle relevant de la prescription trentenaire ; que toutefois, l'action tendant à la suppression de simples aménagements effectués sans autorisation sur une partie commune à jouissance privative relève de la prescription décennale de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'au cas d'espèce, il convient de distinguer entre les aménagements réalisés dans l'entrée charretière, d'une part, l'abri dans la cour, d'autre part, selon les droits détenus par la Sarl Balog Olla Spécialités sur ces deux parties communes distinctes ; que l'état descriptif de division inséré au règlement de copropriété décrit le lot n° 24 appartenant à la Sarl Balog Olla Spécialités comme suit : « Divers locaux de construction légère au rez-de-chaussée, savoir : à gauche dans la cour : local d'un rez-de-chaussée et également sous comble ; au fond : local d'un rez-de-chaussée ; à droite dans la cour : petit local ; water-closets ; droit de passage par l'entrée charretière portant le n° 13 du square Châtillon ; droit de jouissance de la cour qui a accès sur le passage donnant sur la rue Priant ainsi que de l'abri se trouvant dans cette cour », et il en résulte que, si la Sarl Balog Olla Spécialités bénéficie d'un droit de jouissance sur l'abri, elle n'en détient pas sur l'entrée charretière, sur laquelle elle ne dispose que d'un droit de passage, la description générale de l'immeuble figurant à la page 2 du règlement de copropriété (« désignation des locaux [...] au rez-de-chaussée : deux appartements, loge de la concierge, deux garages, water-closet commun, des débarras, locaux dans la cour avec entrée charretière, abri et water-closet ») étant purement descriptive, tandis que l'article 10 du règlement de copropriété prévoyant que « le propriétaire du lot n° 24 aura seul la charge et l'entretien des locaux compris dans son lot (gros oeuvre et toiture compris) ainsi que de la cour, de l'entrée charretière et de l'abri dont la jouissance est comprise dans son lot » n'énonce nullement que la jouissance exclusive ou privative de l'entrée charretière est attribuée au propriétaire du lot n° 24, ce qui constituerait une contradiction avec la désignation du même lot indiquant que ce lot bénéficie d'un droit de passage sur l'entrée charretière, étant observé qu'une convention doit s'interpréter de façon à lui donner un sens quand elle est équivoque ou ambiguë ou susceptible de deux interprétations, et qu'il n'y a pas lieu au cas d'espèce de faire primer le règlement de copropriété sur l'état descriptif de division au motif que le premier serait contractuel et le second purement indicatif, alors que ces deux documents ne sont pas antinomiques et se complètent sans se contredire, sauf dénaturation ; qu'il s'évince de ces éléments que : (

) la prescription applicable à la demande de remise en état de l'entrée charretière, sur laquelle la Sarl Balog Olla Spécialités ne dispose d'aucun droit de jouissance exclusif et privatif, est soumise à la prescription trentenaire, s'agissant d'une action réelle tendant à mettre fin à l'appropriation d'une partie commune ; (

) qu'en ce qui concerne la prescription extinctive trentenaire applicable à la demande de remise en état du passage cocher (entrée charretière), il convient de rappeler que le délai de prescription ne court qu'à compter de la date à laquelle le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action ; qu'au cas présent, le syndicat des copropriétaires du [...] n'a eu connaissance de l'appropriation du passage cocher par la Sarl Balog Olla Spécialités qu'à compter de l'assemblée générale du 9 mars 2006, à l'occasion de sa demande de changement de la serrure de la porte cochère, qui lui a permis de connaître les aménagements réalisés par la Sarl Balog Olla Spécialités dans l'entrée charretière et la revendication de cette dernière sur la jouissance exclusive de cette partie commune réaménagée en espace de stockage par la mise en place de cloisons mobiles, d'où il suit que l'appelante ne peut valablement

opposer au syndicat des copropriétaires du [...] comme prescrite » ;

l'irrecevabilité de son action

ET AUX MOTIFS, à les supposer adoptés, QUE « les parties s'opposent quant à la nature du droit de la société Balog sur l'entrée charretière, le syndicat des copropriétaires prétendant qu'il s'agit, en vertu du règlement de copropriété, d'un simple droit de passage et la société Balog d'un droit de jouissance privative justifié par l'état d'enclave de son lot ; que la société Balog ne justifie pas de l'état d'enclave qu'elle invoque ; qu'au contraire, il résulte du plan établi par M. Y... le 19 avril 2013 et de sa note explicative du 2 mai 2013 que la société Balog dispose de deux entrées l'une par le [...], l'autre par la rue de [...] ; que par ailleurs et surtout, il ressort expressément de l'article 4 du règlement de copropriété et de l'acte de vente de la société Balog que cette dernière ne bénéficie que d'un droit de passage sur l'entrée charretière ; que l'article 1 du règlement de copropriété relatif à la désignation de l'immeuble qui prévoit « b) au rez-de-chaussée : deux appartements, loge de la concierge, deux garages, water-closet commun, des débarras, locaux dans la cour avec entrée charretière, abri et water-closet », ne comporte aucune disposition contraire sur ce point ; que quant à l'article 10 [du règlement de copropriété], il est certes en contradiction avec l'article 4 puisqu'il fait référence à un droit de jouissance de la société Balog tant sur l'abri que sur l'entrée charretière ; que cependant, contrairement à ce que prétend la société Balog, l'article 4 a valeur contractuelle dès lors qu'il fait partie intégrante du règlement de copropriété ; que cet article, en ce qu'il est relatif à la division de l'immeuble, l'emporte sur tout autre article du règlement de copropriété et donc sur l'article 10 relatif à l'énonciation et répartition des charges communes » ;

1°) ALORS, de première part, QUE les juges ont l'interdiction de dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce, l'article 10 du règlement de copropriété stipulait que « le propriétaire du lot 24 aura seul la charge et l'entretien des lots compris dans son lot (

) ainsi que de la cour, de l'entrée charretière et de l'abri dont la jouissance est comprise dans son lot » (production n° 4, p. 60) ; qu'il résultait des termes clairs et précis de ces stipulations que le propriétaire du lot n° 24 avait la jouissance privative de l'entrée charretière ; que dès lors, en jugeant que l'article 10, précité, « n'énon[çait] nullement que la jouissance exclusive ou privative de l'entrée charretière [était] attribuée au propriétaire du lot n° 24 » (arrêt attaqué, p. 4 dernier §), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis dudit article et a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

2°) ALORS, de deuxième part, QUE dans ses conclusions d'appel, la société Balog rappelait l'historique de la constitution de l'immeuble, dont il résultait que l'entrée charretière avait été édifiée en remplacement d'un bâtiment démoli, appartenant aux époux Z..., prolongeant les autres bâtiments leur appartenant et préexistant à la construction de l'immeuble ; que l'ensemble avait été rattaché juridiquement à l'immeuble lors de sa mise en copropriété en 1954 pour former le lot n° 24 ; que l'entrée charretière – tout comme la cour et l'abri, le tout formant une unité – étaient donc bien, dès l'origine, affectés au seul usage du propriétaire du lot n° 24 et avaient toujours été destinés à lui seul, ce pourquoi il avait toujours détenu seul la clef de la porte charretière, au su et au vu de tous les copropriétaires, et ce pourquoi le règlement de copropriété prévoyait que ce propriétaire paierait seul les charges afférentes à ces parties communes et aurait seul à sa charge leur entretien (conclusions d'appel, p. 11 à 14, et p. 3 à 5) ; que dès lors, en ne

recherchant pas, comme elle y était invitée, si ces circonstances ne corroboraient pas et n'éclairaient pas les stipulations de l'article 10 du règlement de copropriété, en ce qu'elles énonçaient que la jouissance de l'entrée charretière était comprise dans le lot du propriétaire n° 24, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1353 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

3°) ALORS, de troisième part, QU'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si la mention d'un « droit de passage » dans l'état descriptif de division au seul bénéfice du propriétaire du lot n° 24, ne révélait pas qu'il s'agissait en réalité d'un droit exclusif (conclusions d'appel, p. 13 in fine) – et donc en réalité d'une jouissance exclusive –, un droit de passage au bénéfice d'un copropriétaire sur une partie commune n'ayant en soi aucun sens dès lors que, par définition, les parties communes peuvent être utilisées par tous les copropriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

4°) ALORS, en tout état de cause, QUE les indications d'un état descriptif de division, même inséré au règlement de copropriété, ont une valeur inférieure et se trouvent écartées par les stipulations du règlement de copropriété ; que dès lors en l'espèce, en se fondant, pour statuer, sur l'état descriptif de division en ce qu'il décrivait le lot n° 24 appartenant à la société Balog comme comprenant un « droit de passage par l'entrée charretière portant le n° 13 du square de Châtillon », cependant que l'article 10 du règlement de copropriété stipulait expressément que le propriétaire du lot n° 24 avait la jouissance privative de l'entrée charretière (production n° 4, p. 60), la cour d'appel a violé l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ensemble les articles 2 et 3 du décret d'application du 17 mars 1967 ;

5°) ALORS, en toute hypothèse, QUE dans ses conclusions d'appel, la société Balog faisait valoir que son utilisation privative de l'entrée charretière était connue depuis l'origine – soit 1963 – par l'ensemble des copropriétaires, ce dont il résultait que la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires – fût-elle trentenaire – était acquise (conclusions d'appel, notamment p. 7-8) ; que dès lors, en se bornant à affirmer de manière péremptoire que « le syndicat des copropriétaires n'a[vait] eu connaissance de l'appropriation du passage cocher par la société Balog qu'à compter de l'assemblée générale du 9 mars 2006, à l'occasion de sa demande de changement de la serrure de la porte cochère, qui lui a permis de connaître les aménagements réalisés par la [société Balog] dans l'entrée charretière et la revendication par cette dernière sur la jouissance exclusive de cette partie commune », sans répondre au moyen précité, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit recevable la demande de remise en état de l'entrée charretière formée par le syndicat des copropriétaires du [...] ;

AUX MOTIFS QUE « sur l'autorité de chose jugée, attachée au jugement du 14 mai 2008, en droit, l'autorité de chose jugée n'est attachée qu'à ce qui a fait l'objet d'un jugement et

a été tranché dans son dispositif ; qu'or, le litige qui a été tranché par le jugement du 14 mai 2008 du tribunal de grande instance de Paris était relatif à une demande d'annulation d'une résolution d'assemblée générale décidant le changement de la serrure de la porte cochère du [...] et non à une revendication de la jouissance exclusive de l'entrée charretière, d'où il suit que cette instance différait par son objet de la présente qui porte sur la jouissance, et subsidiairement, sur l'usucapion d'une partie commune ; que par ailleurs, le tribunal n'a pas reporté au dispositif de sa décision le motif selon laquelle la Sarl Balog Olla Spécialités bénéficie de la jouissance exclusive de la porte cochère conférée par le règlement de copropriété, énoncé au corps du jugement pour débouter la Sarl Balog Olla de sa demande tendant à se voir reconnaître titulaire de cette jouissance par usucapion trentenaire, de sorte qu'aucune autorité de chose jugée n'est attachée audit jugement et que la demande de remise en état de l'entrée charretière formée par le syndicat des copropriétaires est recevable » ;

1°) ALORS, d'une part, QUE l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, et que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ; qu'en l'espèce, dans l'instance ayant donné lieu au jugement du tribunal de grande instance de Paris du 14 mai 2008, la société Balog avait fait valoir qu'elle avait la jouissance privative de l'entrée charretière en qualité de propriétaire du lot n° 24, et que l'assemblée générale avait donc voté à tort le changement de la serrure de la porte cochère (production n° 3) ; que le présent litige, ayant donné lieu à l'arrêt attaqué, avait toujours pour objet la revendication par la société Balog de la jouissance privative de l'entrée charretière, laquelle devait conduire au rejet des prétentions du syndicat des copropriétaires relative à l'aménagement de cette entrée ; que les deux instances avaient donc le même objet, à savoir la jouissance privative de l'entrée charretière revendiquée par la société Balog et contestée par le syndicat des copropriétaires, les demandes subséquentes des parties n'étant que la conséquence de l'objet principal précité, commun aux deux litiges ; que dès lors, en jugeant que les deux instances différaient par leur objet et que la société Balog ne pouvait donc se prévaloir de l'autorité de chose jugée attachée au jugement susvisé du 14 mai 2008 (arrêt attaqué, p. 5-6), la cour d'appel a violé l'article 1351 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

2°) ALORS, d'autre part, QUE les motifs d'une décision sont de nature à éclairer la portée exacte de son dispositif ; qu'en l'espèce, dans son jugement du 14 mai 2008, le tribunal de grande instance de Paris n'avait refusé d'annulation la délibération litigieuse de l'assemblée générale des copropriétaires relative au changement de serrure, que parce qu'elle avait jugé que la jouissance privative qu'avait effectivement la société Balog de l'entrée charretière et notamment de sa porte, ne s'opposait pas au changement de serrure (production n° 3, p. 3 derniers §§ et p. 4 § 1) ; que le dispositif du jugement précité énonçait donc implicitement que la société Balog avait la jouissance privative de l'entrée charretière ; que dès lors, en écartant le moyen de la société Balog tiré de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 14 mai 2008, au motif que le tribunal de grande instance n'avait pas reporté au dispositif de sa décision le motif selon lequel la société Balog bénéficiait de la jouissance exclusive de la porte cochère conférée par le règlement de copropriété (arrêt attaqué, p. 6), la cour d'appel a violé l'article 1351 du code civil dans sa rédaction applicable au litige.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société Balog-Olla Spécialités sous astreinte à remettre en état d'origine l'entrée charretière au rez-de-chaussée de l'immeuble telle que définie au règlement de copropriété et notamment au regard de la composition du lot 24, et D'AVOIR rejeté les demandes de la société Balog-Olla Spécialités relatives à la reconnaissance de son droit de jouissance privative, et subsidiairement, de son droit de pleine propriété, sur l'entrée charretière ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le règlement de copropriété octroyant à la Sarl Balog Olla Spécialités, comme il a été dit [cf. ci-avant, motifs reproduits sous le premier moyen de cassation], un droit de passage sur l'entrée charretière du [...], il est inutile de rechercher si, comme elle l'affirme, son fonds est enclavé, puisqu'elle peut pénétrer dans ses locaux par ce passage ; certes, celui-ci ne mène qu'à ses locaux et non à d'autres lots ou parties communes que celles qui lui sont attribuées en jouissance privative mais il n'en reste pas moins que l'entrée charretière constitue une partie commune qui peut se révéler utile au syndicat des copropriétaires pour y entreposer ses poubelles, notamment, tout en permettant le droit de passage reconnu à la Sarl Balog Olla Spécialités ; que le procès-verbal de constat de Me A... relate que « l'entrée charretière est constituée de trois parties délimitées par deux autres cloisons, la première partie est utilisée à titre d'entrepôt dans laquelle sont présents de très nombreux cartons, la troisième partie est une pièce utilisée à titre d'entrepôt dans laquelle sont présents de très nombreux cartons et divers objets » ; qu'il est ainsi établi que la Sarl Balog Olla Spécialités, qui ne conteste pas que les objets entreposés dans l'entrée charretière lui appartiennent, s'est approprié l'espace disponible dans ladite entrée sous porche, le passage restant pour circuler étant réduit à un mètre de large selon le procès-verbal de constat ; qu'il importe peu à cet égard que les cloisons installées pour délimiter les espaces de stockage soient mobiles ou maçonnées, dès lors que ces cloisons, quelle que soit leur nature concrète, matérialisent une appropriation de partie commune ; qu'en ce qui regarde l'usucapion sur l'entrée charretière que la Sarl Balog Olla dit avoir exercée depuis plus de trente années, il sera constaté que : la possession qu'elle revendique est équivoque puisqu'elle pouvait, aux yeux des tiers, s'inscrire dans la tolérance d'un usage extensif du droit de passage accordé à cette copropriétaire ; et que cette possession n'a pas été davantage publique ni paisible puisque la Sarl Balog Olla Spécialités s'est constamment opposée à laisser accès à l'entrée charretière, ainsi que le démontrent les difficultés auxquelles se sont heurtés les huissiers et géomètre mandatés pour décrire les lieux et, surtout, la contestation qui s'est élevée entre les parties à l'occasion du vote de la résolution n° 18 de l'assemblée générale des copropriétaires du 9 mars 2006 décidant le changement de serrure de la porte de l'entrée charretière du [...] litige qui a abouti au jugement du tribunal de grande instance de Paris du 14 mai 2008 ; que les conditions requises pour prescrire par trente ans ne sont donc pas réunies, qu'il s'agisse d'une usucapion en jouissance ou en toute propriété ; qu'au vu de ces éléments, le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la Sarl Balog Olla Spécialités, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé deux mois de signification du présent arrêt, à remettre en état l'entrée charretière située au rez-de-chaussée de l'immeuble, telle que définie au règlement de copropriété, et désigné un huissier pour établir un constat de bonne fin » ;

ET AUX MOTIFS, à les supposer adoptés, QUE « les parties s'opposent quant à la nature du droit de la société Balog sur l'entrée charretière, le syndicat des copropriétaires

prétendant qu'il s'agit, en vertu du règlement de copropriété, d'un simple droit de passage et la société Balog d'un droit de jouissance privative justifié par l'état d'enclave de son lot ; que la société Balog ne justifie pas de l'état d'enclave qu'elle invoque ; qu'au contraire, il résulte du plan établi par M. Y... le 19 avril 2013 et de sa note explicative du 2 mai 2013 que la société Balog dispose de deux entrées l'une par le [...], l'autre par la rue de [...] ; que par ailleurs et surtout, il ressort expressément de l'article 4 du règlement de copropriété et de l'acte de vente de la société Balog que cette dernière ne bénéficie que d'un droit de passage sur l'entrée charretière ; que l'article 1 du règlement de copropriété relatif à la désignation de l'immeuble qui prévoit « b) au rez-de-chaussée : deux appartements, loge de la concierge, deux garages, water-closet commun, des débarras, locaux dans la cour avec entrée charretière, abri et water-closet », ne comporte aucune disposition contraire sur ce point ; que quant à l'article 10 [du règlement de copropriété], il est certes en contradiction avec l'article 4 puisqu'il fait référence à un droit de jouissance de la société Balog tant sur l'abri que sur l'entrée charretière ; que cependant, contrairement à ce que prétend la société Balog, l'article 4 a valeur contractuelle dès lors qu'il fait partie intégrante du règlement de copropriété ; que cet article, en ce qu'il est relatif à la division de l'immeuble, l'emporte sur tout autre article du règlement de copropriété et donc sur l'article 10 relatif à renonciation et répartition des charges communes ; que sur la prescription acquisitive, aux termes de l'article 2258 du code civil, la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ; qu'aux termes de l'article 2261 du même code, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ; qu'aux termes de l'article 2272, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans ; que toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ; qu'en l'espèce, la société Balog demande au tribunal de dire et juger qu'elle a acquis par usucapion la jouissance privative des parties communes litigieuses ; que la société Balog verse aux débats une seule attestation établie par Mme B... le 3 mai 2013 qui ne permet pas de considérer comme établie la preuve d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, à titre de propriétaire depuis plus de trente ans ; qu'il y a donc lieu de rejeter la demande de la société Balog tendant à voir dire et juger qu'elle a acquis un droit de jouissance privative sur l'entrée charretière par usucapion » ;

1°) ALORS, de première part, QUE dans ses conclusions d'appel, pour démontrer l'acquisition par prescription du droit de jouissance ou subsidiairement de la pleine propriété de l'entrée charretière, la société Balog rappelait qu'elle avait toujours seule détenue la clef de la porte cochère commandant l'entrée charretière, et qu'elle avait en outre toujours payé seule les charges de copropriété afférentes à cette partie commune, conformément à l'article 10 du règlement de copropriété (conclusions d'appel, p. 16-17, et p. 11) ; que dès lors, en retenant le caractère équivoque de la possession au seul motif qu'elle « pouvait, aux yeux des tiers, s'inscrire dans la tolérance d'un usage extensif du droit de passage accordé à cette copropriétaire » (arrêt attaqué, p. 7 § 1), sans rechercher si les éléments susvisés invoqués par la société Balog, incompatibles avec un usage même « extensif » (sic) d'un simple droit de passage, n'excluaient pas toute ambiguïté sur le fait que la société Balog exerçait sa possession à titre de propriétaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2261 et 2272 du code civil ;

2°) ALORS, de deuxième part, QUE dans ses conclusions d'appel, la société Balog

rappelait l'historique de la constitution de l'immeuble, dont il résultait que l'entrée charretière avait été édifée en remplacement d'un bâtiment démoli, appartenant aux époux Z..., prolongeant les autres bâtiments leur appartenant et préexistant à la construction de l'immeuble ; que l'ensemble avait été rattaché juridiquement à l'immeuble lors de sa mise en copropriété en 1954 pour former le lot n° 24 ; que l'entrée charretière était donc bien, dès l'origine, affectée au seul usage du propriétaire du lot n° 24 et avait toujours été destinée à lui seul, ce pourquoi il avait toujours détenu seul la clef de la porte charretière, au su et au vu de tous les copropriétaires (conclusions d'appel, p. 16-17, p. 11 s., et p. 3 à 5) ; que dès lors, en ne recherchant pas si ces circonstances n'établissaient pas la possession non équivoque de la société Balog de l'entrée charretière à titre de propriétaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2261 et 2272 du code civil ;

3°) ALORS, de troisième part, QU'en se bornant, pour juger que la possession de la société Balog n'avait pas été publique ni paisible, à relever que « la Sarl Balog Olla Spécialités s'est constamment opposée à laisser accès à l'entrée charretière, ainsi que le démontrent les difficultés auxquelles se sont heurtés les huissiers et géomètre mandatés pour décrire les lieux et, surtout, la contestation qui s'est élevée entre les parties à l'occasion du vote de la résolution n° 18 de l'assemblée générale des copropriétaires du 9 mars 2006 décidant le changement de serrure de la porte de l'entrée charretière du [...] litige qui a abouti au jugement du tribunal de grande instance de Paris du 14 mai 2008 » (arrêt attaqué, p. 7 § 2), sans rechercher, comme elle y était invitée, si avant le début du premier litige, la possession de la société Balog n'avait pas, depuis 1963, toujours été exercée de manière paisible et publique, dès lors qu'elle avait toujours détenu seule la clef de la porte cochère et payé seule les charges de copropriété relatives à l'entrée charretière conformément à l'article 10 du règlement de copropriété, ainsi que les impôts et taxes afférentes, sans que nul n'élève jamais la moindre contestation (conclusions d'appel, p. 16-17, et p. 11 s.), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2261 et 2272 du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 21 septembre 2016