Cour de cassation, troisième chambre civile, 2 avril 2026, n° 24-15.059

Cour de cassation | troisième chambre civile | 2 avril 2026

Résumé

Il résulte des articles 3 et 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le second dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 que, dans le silence du règlement de copropriété, le droit de surélever, pour créer de nouveaux locaux privatifs, un bâtiment qui comporte des parties communes, fussent-elles spéciales, appartient au syndicat…

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Paris
Pôle 4 - Chambre 2
20/03/2024
N° 18/20687

Cour de cassation
Première présidence
20/03/2025
N° 24-15.059

Cour de cassation
Première présidence
04/06/2024
N° 24-15.059

Cour de cassation
Troisième chambre civile
02/04/2026
N° 24-15.059

Entête

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 2 avril 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 220 FS-B

Pourvoi n° Q 24-15.059

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 2 AVRIL 2026

La société Acanthe immobilier, société civile immobilière, dont le siège est, [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Q 24-15.059 contre l'arrêt rendu le 20 mars 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires des, [Adresse 2] et, [Adresse 3], représenté par son syndic la société Cabinet Louis Porcheret, dont le siège est, [Adresse 4], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Proust, conseillère doyenne, les observations de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de la société civile immobilière Acanthe immobilier, de Me Isabelle Galy, avocat du syndicat des copropriétaires des, [Adresse 2] et, [Adresse 3], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 10 février 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Proust, conseillère doyenne rapporteure, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, Mmes Aldigé, Gallet, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 mars 2024), au sein d'un ensemble immobilier composé de quatre bâtiments et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, la société civile immobilière Acanthe immobilier (la SCI) est propriétaire du lot n° 171, situé dans le bâtiment D, auquel sont attachées une quote-part des parties communes générales et la totalité des parties communes spéciales du bâtiment D.

2. Souhaitant procéder à la surélévation du bâtiment D pour y créer de nouveaux lots privatifs, la SCI a fait inscrire son projet à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires.

3. Les résolutions afférentes ayant été rejetées, elle a saisi un tribunal en annulation de celles-ci.

4. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a demandé à titre reconventionnel que soit ordonnée la remise des lieux dans leur état antérieur aux travaux de surélévation entrepris par la SCI.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes et d'ordonner sous astreinte la cessation des travaux de surélévation de la toiture du bâtiment D et la remise en son état antérieur aux constructions non autorisées du bâtiment D et notamment sa toiture, alors « que, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage privatif d'un seul copropriétaire appartient à lui seul ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que, concernant le droit de surélévation, le règlement de copropriété n'a envisagé que l'hypothèse du droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol, et est resté muet sur le droit de surélever le bâtiment D de la copropriété, constitué d'un seul lot privatif appartenant à la SCI Acanthe immobilier ; qu'en jugeant pourtant que, malgré le silence du règlement de copropriété sur le droit de surélever le bâtiment objet d'un lot privatif unique, ce droit appartiendrait au syndicat des copropriétaires principal par application du règlement de copropriété, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, et l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

7. Il résulte des articles 3 et 35, le second dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que, dans le silence du règlement de copropriété, le droit de surélever, pour créer de nouveaux locaux privatifs, un bâtiment qui comporte des parties communes, fussent-elles spéciales, appartient au syndicat des copropriétaires.

8. La cour d'appel a, d'abord, constaté que le bâtiment D était composé du lot n° 171, propriété de la SCI et de parties communes, ce dont il résultait que ce bâtiment n'était pas une partie privative, puis, souverainement retenu que le droit de surélever n'était pas inclus dans les parties communes spéciales de ce bâtiment, définies par le règlement de copropriété.

9. Elle en a déduit, à bon droit, que seul le syndicat des copropriétaires pouvait céder le droit de surélévation du bâtiment D qui lui appartenait et pouvait autoriser de tels travaux lors d'une assemblée générale.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Acanthe immobilier aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Acanthe immobilier et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires des, [Adresse 2] et, [Adresse 3] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le deux avril deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.