

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 22 janvier 2014

N° de pourvoi: 12-25.785

ECLI:FR:CCASS:2014:C300041

Publié au bulletin

Cassation

Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, 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 :

Vu l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Nice, 15 juin 2012), rendu en dernier ressort, que les copropriétaires d'un ensemble en copropriété comportant deux immeubles dénommés bloc 1 et bloc 2, ont décidé de vendre la conciergerie moyennant le prix de 42 000 euros ; que le syndic a affecté à chacun des deux immeubles la moitié du prix de vente et a réparti cette fraction en fonction de la quote part des parties communes détenues par chaque copropriétaire dans le bâtiment au sein duquel il est copropriétaire ; que Mme X..., estimant qu'elle n'avait pas perçu la somme devant lui revenir, a assigné le syndicat des copropriétaires en versement d'un complément de prix ;

Attendu que pour rejeter cette demande, le jugement retient que Mme X... ajoute aux 174 tantièmes du bloc 1 les 80 tantièmes du bloc 2, portant sa part à 34/254èmes, mais sur le total du prix de vente de 42 000 euros et qu'elle ne peut ajouter arbitrairement les tantièmes du bloc 1 avec ceux du bloc 2 pour procéder à une réévaluation de sa

quote-part dans le partage du prix de vente entre les deux blocs ;

Qu'en statuant ainsi, en entérinant la division par moitié, entre les deux bâtiments, du prix de vente à répartir, la juridiction de proximité a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 15 juin 2012, entre les parties, par la juridiction de proximité de Nice ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Cagnes-sur-Mer ;

Condamne les syndicats des copropriétaires du 18 rue d'Angleterre et du 20 rue d'Angleterre à Nice aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des syndicats des copropriétaires du 18 rue d'Angleterre et du 20 rue d'Angleterre à Nice, les condamne à payer à Mme X... la somme globale de 2 500 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 du jugement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour Mme X....

Mme Y... fait grief au jugement attaqué de l'avoir déboutée de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à lui verser un complément de prix de vente ;

AUX MOTIFS QU'il apparaît que le litige porte sur le calcul des tantièmes attribués au sein de chaque bloc constituant l'immeuble, servant de base au calcul de la part revenant à chaque propriétaire ; que le bloc 1 constituant le 18 rue d'Angleterre est réparti en 20 lots pour un total de 174 tantièmes ; que le bloc 2 constituant le 20 rue d'Angleterre est réparti en 12 lots pour un total de 80 tantièmes ; que l'état descriptif de l'immeuble 18 rue d'Angleterre régularisé le 13 mai 1997 fait apparaître que le bloc 1 était constitué de 20 lots numérotés de 1 à 26 et formait 174 tantièmes, le bloc 2 étant pour sa part constitué de 12 lots numérotés de 1 à 12 formant 80 tantièmes ; que la numérotation initiale des lots ne

fait apparaître aucune solution de continuité entre les lots ni d'homogénéité quant aux tantièmes ; que cette situation est confirmée par l'identification des nouveaux lots, notés de 101 à 120 pour le bloc 1 et de 201 à 212 pour le bloc 2, chaque bloc conservant sa propre évaluation des tantièmes ; que Madame X... ne peut ainsi de sa propre initiative ajouter arbitrairement les tantièmes du bloc 1 avec ceux du bloc 2 pour procéder à une réévaluation de sa quote-part dans le partage du prix de vente entre les deux blocs ; qu'en effet propriétaire des lots 109, 111, 114 et 115 elle dispose de 34 tantièmes sur 174 et a reçu de ce fait 4.103,44 euros (34/174 de 21.000 euros) ; que de façon cavalière elle ajoute aux 174 tantièmes du bloc 1 les 80 tantièmes du bloc 2, ce qui porterait sa part à 34 tantièmes sur 254 mais sur le total du prix de vente de 42.000 euros, soit 5.622,05 euros au lieu des 4.103,44 euros perçus, soit un différentiel à son profit de 1.518,61 euros ; que cette demande ne saurait prospérer remettant en outre en cause toute la répartition du prix de vente déjà effectuée et acceptée de l'ensemble des copropriétaires depuis 2006, à sa seule exception ; qu'elle sera déboutée de cette demande et de ses demandes subséquentes ;

ALORS QUE le cahier des charges de la copropriété des 18 et 20 rue d'Angleterre à Nice établi 17 décembre 1925 prévoyait que le local destiné au concierge, situé dans le bâtiment du 18 de la rue, était compris dans les parties communes spéciales de ce bâtiment ; que la juridiction de proximité qui, malgré les clauses claires et précises du cahier des charges, au visa duquel elle a statué, dont il résultait que le prix de vente du logement du concierge devait être réparti entre les seuls copropriétaires du bâtiment du 18 de la rue d'Angleterre, a néanmoins admis que le syndic avait à juste titre divisé ce prix par moitié entre les copropriétaires du bâtiment du 18 et ceux du 20, a méconnu la loi des parties et ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

ALORS QUE, en tout état de cause, les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot ; que la juridiction de proximité qui, après avoir relevé que la copropriété était composée de deux bâtiments comportant chacun divers lots privatifs auxquels étaient attachés des tantièmes de parties communes, ce dont il résultait que le prix de vente de la loge du gardien, partie commune de l'immeuble, devait être réparti entre chacun des copropriétaires au prorata de leur quote-part dans l'ensemble des parties communes des deux immeubles, a néanmoins admis que le syndic avait à juste titre divisé ce prix en deux moitié pour répartir chacune d'elle entre les copropriétaires des deux bâtiments au prorata de leurs tantièmes dans le bâtiment concerné, a violé l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Nice , du 15 juin 2012