

Arrêt n° 279 du 26 mars 2020 (18-16.117) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2020:C300279

COPROPRIÉTÉ

Cassation

Demandeur(s) : société MJ Alpes, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, représentée en la personne de M. X..., en qualités de liquidateur judiciaire de la société Savana investment

Défendeur(s) : société Dragonne, société anonyme

Faits et procédure

Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 19 mai 2016), la société Dragonne et la société Savana Investment sont propriétaires de fonds contigus sur lesquels sont construits deux groupes d'immeubles dont les garages souterrains respectifs sont desservis par une rampe d'accès commune.

2. La société Savana Investment ayant, après expertise ordonnée en référé, assigné la société Dragonne afin qu'il lui soit fait interdiction de traverser ses parcelles, celle-ci a reconventionnellement demandé qu'il soit dit que l'ensemble immobilier constitué des immeubles édifiés sur les deux fonds est soumis au statut de la copropriété et que la rampe litigieuse est une partie commune dont elle est en droit d'user. Le liquidateur judiciaire de la société Savana Investment est intervenu volontairement en appel.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. M. X..., agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société Savana Investment, fait grief à l'arrêt d'accueillir les demandes de la société Dragonne, alors « *que le statut de la copropriété ne peut s'appliquer qu'aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ; qu'en appliquant le statut de la copropriété aux chalets respectifs de la société Dragonne et de la société Savana Investment en raison de la seule présence d'une rampe d'accès permettant l'accès aux sous-sols respectifs des deux sociétés sans avoir constaté l'existence de terrains et de services communs partagés par les deux ensembles immobiliers, la cour d'appel a violé l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.* »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 novembre 2018 :

4. Il résulte de ce texte qu'à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la loi est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

5. Pour accueillir les demandes de la société Dragonne, l'arrêt retient que, s'agissant d'un ensemble immobilier répondant à la description prévue par l'alinéa 2 de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, le statut de la copropriété est applicable même si les éléments et aménagements communs sont situés sur la propriété d'une seule des parties concernées par leur usage, que l'accès commun a été conçu et réalisé avec l'accord des deux sociétés, que l'expert affirme que son usage est identique pour les deux voisins et qu'il faut en conclure que, sauf convention contraire entre les parties pour se doter d'une autre organisation, le statut de la copropriété est applicable à l'ensemble immobilier, dont cette rampe d'accès chauffante et l'entrée du garage constituent une partie commune.

6. En statuant ainsi, sans constater l'existence de terrains et de services communs aux deux ensembles immobiliers, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 mai 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : M. Schmitt, conseiller référendaire

Avocat général : M. Sturlèse

Avocat(s) : SCP Rousseau et Tapie