

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 janvier 2015

N° de pourvoi: 13-19.080

ECLI:FR:CCASS:2015:C300095

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, SCP Ghestin, 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, qui est recevable :

Vu l'article 6-1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 22 janvier 2013), statuant en matière de référé, que par ordonnance du 24 novembre 2010, le président du tribunal de grande instance de Thionville, statuant en application de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation a, à la requête du président de la communauté d'agglomération du Val de Fensch, constaté la carence de la copropriété Les Tilleuls ; que les sociétés FSD, Erwanna et Thil 475 (les sociétés), copropriétaires, ont formé opposition à cette ordonnance ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la tierce opposition des sociétés, l'arrêt retient que la procédure de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation est une procédure qui concerne le syndicat des copropriétaires en sa qualité de personne morale représentant la collectivité des copropriétaires, doté de la personnalité civile et ayant qualité pour agir ou défendre en justice et que l'ordonnance prononçant l'état de carence est opposable aux copropriétaires pris individuellement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndicat ne représente pas les copropriétaires dans la procédure engagée sur le fondement de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation et qui pouvait aboutir à l'expropriation de l'immeuble en vue de sa réhabilitation ou de sa démolition, la cour d'appel, qui a privé les sociétés copropriétaires de leur droit d'accès au juge, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; remet, en conséquence, 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 Nancy ;

Condamne le syndicat des copropriétaires, la Communauté d'agglomération du Val de Fensch et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires, la Communauté d'agglomération du Val de Fensch et Mme X... à payer aux sociétés FSD, Erwanna et Til 475 la somme globale de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils pour les sociétés FSD, Erwanna et Til 475

Il est fait grief à la Cour d'appel de Metz d'avoir déclaré irrecevable la tierce-opposition formée par les SCI ERWANNA, FSD et TIL 475, toutes trois copropriétaires, tendant à faire rétracter ou réformer une ordonnance déclarant l'état de carence d'un immeuble placé sous le statut de la copropriété ;

AUX MOTIFS QUE l'instance a été introduite en application de l'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch ; que par ordonnance du 24/ 11/ 2010 qui a constaté l'état de carence de la copropriété les TILLEULS sise 17 avenue des Tilleuls 52270 UCKANGE ; que cette ordonnance a été contestée par les SCI FSD, SCI ERWANNA et TIL 475 par la voie de la tierce opposition au motif qu'elles n'ont pas été parties à la procédure et qu'en tout état de cause le Syndicat des copropriétaires n'avait pas vocation à administrer les parties privatives de l'immeuble ; que la procédure de l'article L. 615-6 susvisé est une procédure concernant le syndicat des copropriétaires en qualité de personne morale représentant la collectivité des propriétaires, s'agissant d'une action visant à voir prononcer l'état de carence de la copropriété selon une procédure spécifique engagée par le représentant de l'Etat contre la personne morale représentant les copropriétaires et non les copropriétaires pris individuellement ; qu'ainsi il y a lieu de constater que le Syndicat des copropriétaires de la Résidence des Tilleuls étant partie au litige engagé par le représentant de l'Etat, elle est opposable aux copropriétaires pris individuellement qui constitués en un syndicat ayant la personnalité civile a qualité pour agir ou défendre en justice ;

ALORS QU'au regard du droit de propriété et du droit d'accès au juge, tout copropriétaire est en droit de former opposition à l'ordonnance du président du tribunal de grande instance déclarant l'état de carence d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, en faisant valoir des moyens qui lui sont personnels, notamment quant à ses lots privatifs ; qu'en déclarant irrecevable une telle tierce-opposition dès lors que l'ordonnance était opposable aux copropriétaires constitués en un syndicat ayant la personnalité morale et qualité pour défendre en justice, la cour d'appel a violé les articles 582 et s. du code de procédure civile, l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1er du Protocole n° 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 6-1 de ladite convention.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Metz , du 22 janvier 2013

