

Le : 21/10/2015

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 8 octobre 2015

N° de pourvoi: 14-16071

ECLI:FR:CCASS:2015:C301028

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Boullez, SCP Spinosi et Sureau, 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 2272 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 4 février 2014), que M. X... était propriétaire d'un immeuble qu'il a divisé puis vendu par lots ; que, par acte du 19 septembre 2007, Monique Y... veuve X... et Mme X... ont vendu un lot de copropriété correspondant à un garage, à M. Z..., déjà propriétaire d'autres lots ; que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 cours Anatole France (le syndicat), se prévalant de l'acquisition du lot par prescription, a assigné M. Z... ainsi que Mmes Y... et X... en inopposabilité de la vente et restitution du lot ; que Monique Y... est décédée le 13 juin 2011 ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt relève que la qualification de partie privative du garage n'est pas contestée et se trouve corroborée par le règlement de copropriété et qu'aucun vote n'a entériné un changement de destination du lot ou des modalités de jouissance de celui-ci et retient que l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 interdit d'imposer à un copropriétaire la transformation d'une partie privative en partie commune, fût-ce par le jeu de la prescription acquisitive et que, l'objet d'un syndicat de copropriétaires étant de conserver et d'administrer l'immeuble, celui-ci ne peut porter atteinte aux droits

fondamentaux des copropriétaires et donc acquérir par prescription les parties privatives de l'un de ses membres ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires acquière par prescription la propriété d'un lot, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 février 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; 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 Paris ;

Condamne M. Z... et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Z... et Mme X... à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 cours Anatole France 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 huit octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 cours Anatole France à Reims.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR écarté l'action que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 3, Cour Anatole France à Reims a exercé afin de revendiquer la propriété du lot n° 16 que Mme Monique Y..., veuve X..., et Mme Catherine X... ont vendu à M. Alexandre Z... et d'obtenir l'annulation de la vente ;

AUX MOTIFS QU' à l'appui de ses prétentions tendant à l'infirmer le jugement déféré le syndicat des copropriétaires fait valoir que le local vendu à M. Z... a été utilisé par tous les copropriétaires depuis plus de trente ans de sorte qu'il a acquis par usucapion les lots litigieux avant ladite vente ; que la collectivité des copropriétaires est constituée de plein droit en un syndicat qui a la personnalité civile dont l'objet est la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, étant responsable à ce titre de cette

activité ; que c'est à juste titre que M. Z... objecte à son adversaire qu'un syndicat de copropriétaire ne peut acquérir par usucapion les parties privatives d'un copropriétaire membre du syndicat et porter atteinte aux droits fondamentaux des copropriétaires ; qu'en effet la loi du 10 juillet 1965 régissant le statut de la copropriété des immeubles bâtis applicable en la cause édicte des règles d'ordre public, son article 43 précisant que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites ; que l'article 26 de la loi prévoit que "l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété" ; qu'en vertu de ces dispositions le syndicat ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire la transformation d'une partie privative lui appartenant en partie commune fût par le jeu de la prescription acquisitive ; que c'est par des motifs pertinents que la cour adopte que le premier juge, après avoir rappelé que le litige porte sur le lot n° 16 composé du troisième garage (ancienne buanderie) et de 9/1.000ème des droits indivis dans les parties communes dont la qualification privative originelle n'est pas contestée et est corroborée par le règlement de copropriété qui précise qu' "outre la copropriété des parties communes, chaque propriétaire de lot, appartement ou garage aura à titre privé la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans la désignation de son lot et qu'aucun vote n'a jamais eu lieu pour entériner un changement de la destination ou des modalités de jouissance de ce lot par rapport aux stipulations du règlement de copropriété, il a conclu que le syndicat des copropriétaires ne pouvait se prévaloir d'un transfert de propriété dudit lot à son profit par le jeu de la prescription acquisitive qui aurait eu pour conséquence de violer la règle d'ordre public posée par l'article 26 de la loi du n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; que l'objet d'un syndicat des copropriétaires étant de conserver et d'administrer l'immeuble en copropriété, il ne peut porter atteinte aux droits fondamentaux des copropriétaires tels qu'ils résultent tant de la loi que du règlement de copropriété et donc acquérir par prescription acquisitive les parties privatives de l'un de ses membres ;

ALORS QU'il est du pouvoir du syndicat des copropriétaires d'acquérir par prescription le lot de copropriété qui est impérativement et indissociablement composé d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes sans que les droits du copropriétaire sur la partie privative s'y opposent ; qu'en décidant que le droit commun de l'usucapion est tenu en échec par les règles du droit de la copropriété, et, en particulier, par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 en vertu duquel le syndicat des copropriétaires ne pourrait, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire la transformation d'une partie privative lui appartenant en partie commune, la Cour d'appel a violé l'article 2272, alinéa 1er, du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Reims , du 4 février 2014