

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 mai 2019

N° de pourvoi: 18-16717

ECLI:FR:CCASS:2019:C300366

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Ohl et Vexliard, SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 6 mars 2018), que la SCI Les Arcellins a fait édifier une résidence de tourisme, soumise au régime de la copropriété suivant un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par M. Z..., notaire associé dans la SCP Z..., G..., R... et M..., et vendu les lots en l'état futur d'achèvement à l'exception des n° 137 à 140 et 226, composés de locaux affectés à la fourniture de prestations collectives, dont elle a conservé la propriété ; qu'après les avoir cédés à la société PM3C, celle-ci a vendu les n° 137 et 226 à la SCI Jupidal, laquelle les a donnés à bail à la société Jupisports ; que, se fondant sur la notice descriptive annexée aux actes de vente en l'état futur d'achèvement, le syndicat des copropriétaires de la résidence Val Cenis (le syndicat) et la société Cogestour, gestionnaire de la résidence, ont agi en requalification des parties privatives des lots des sociétés PM3C et Jupidal en parties communes et en indemnisation de leurs préjudices ; que, subsidiairement, invoquant l'impossibilité de commercialiser la résidence en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues lors de la vente des logements aux copropriétaires, ils ont sollicité le constat de l'abandon des lots n° 138 à 140 et l'attribution de leur propriété au syndicat ; que la société Jupisports est intervenue à l'instance ;

Sur le premier moyen, pris en ses troisième et sixième branches :

Attendu que le syndicat et la société Cogestour font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en requalification des parties privatives des lots n° 137 à 140 et 226 en parties communes,

alors, selon le moyen :

1°/ qu'en matière d'immeuble à construire et, en cas de contradiction entre la notice descriptive et le règlement de copropriété, les mentions figurant dans la première prévalent sur celles du règlement en tant qu'elles constituent un référentiel contractuel opposable au vendeur d'immeuble ; que dès lors, en retenant, pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en revendication, que « les cinq lots litigieux, tels qu'ils ont été décrits dans le règlement de copropriété, n'ont pas la nature de parties communes », la cour d'appel a fait prévaloir les mentions du règlement de copropriété et, partant, a violé les articles 1147 et 1604 du code civil, dans leur rédaction applicable à l'espèce ;

2°/ que le syndicat des copropriétaires faisait encore valoir que la circonstance selon laquelle les lots étaient affectés de tantièmes ne faisait pas obstacle à l'action en revendication immobilière puisque, précisément, l'affectation de tantièmes aux lots litigieux n'était que la conséquence du non-respect des engagements de la SCI venderesse ; que dès lors, en retenant que l'attribution de tantièmes des parties communes générales et la désignation sous l'intitulé « lot » devait « conduire à les faire considérer comme des parties privatives », sans davantage répondre à ce chef péremptoire de conclusions du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a derechef violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu à bon droit que la notice descriptive, qui indique les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à son implantation et à son utilisation, a pour rôle de déterminer les spécificités principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, sans pour autant définir davantage les droits de l'acquéreur ni primer sur les dispositions claires du règlement et de l'état descriptif de division établissant le titre conventionnel de copropriété auquel les acquéreurs ont adhéré et relevé que ces dispositions conféraient aux lots litigieux des tantièmes des parties communes générales, leur consistance précise, leur destination et leur caractère privatif exprès exclusif de toute partie commune, la cour d'appel, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que la demande de requalification des parties privatives des lots litigieux en parties communes devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que le syndicat et la société Cogestour font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en constat de l'abandon des lots n° 138 à 140 et en attribution de leur propriété au syndicat, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en cas de carence des locaux à usage collectif d'une résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété entraînant l'impossibilité de la commercialiser, le juge qui constate l'état de carence peut confier la responsabilité de l'entretien des locaux litigieux

au syndicat des copropriétaires ; qu'il n'appartient donc pas à celui-ci de demander « à se voir confier l'entretien des locaux » ; qu'en se déterminant pourtant de la sorte pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande fondée sur le délaissement des locaux, la cour d'appel a ajouté une condition à la loi et, partant, a violé l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur ;

2°/ qu'en cas de carence des locaux à usage collectif d'une résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété entraînant l'impossibilité de la commercialiser telle qu'il avait été initialement convenu, le juge peut déterminer le montant d'une indemnité que le syndicat doit préalablement payer pour devenir propriétaire des locaux litigieux ; que la loi n'impose donc pas au syndicat de proposer de payer l'indemnité préalablement au jugement ; qu'en déboutant dès lors le syndicat des copropriétaires de sa demande, motif pris de ce que « les appelants (

) ne proposent pas le paiement de l'indemnité qui doit être préalable et ne forment pas davantage de demande visant à en voir fixer le montant », la cour d'appel a encore ajouté une condition à la loi et, partant, a violé l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le syndicat ne proposait pas le paiement de l'indemnité ni ne formait de demande visant à en voir fixer le montant, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que la demande en constat de l'abandon et attribution au syndicat de la propriété des lots litigieux devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Val Cenis et la société Cogestour aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence Val Cenis et de la société Cogestour et les condamne à payer à la SCI Les Arcelins et la société PM3C la somme globale de 3 000 euros, à payer in solidum à la SCI Jupidal et la société Jupisports la somme globale de 3 000 euros et à payer à la SCP Z...-G..., Z..., R...-Z... et M... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf mai deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Cogestour et le syndicat des copropriétaires de la résidence Val Cenis.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence du Val Cenis et la société Cogestour de leurs demandes tendant à voir dire et juger que les lots 137 à 140 et 226 sont des parties communes et dire que l'arrêt vaudra titre de propriété et, subsidiairement, de voir condamner la société PM3C à restituer les lots 138 à 140 au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Alpagnes du Val Cenis et la société Jupidal à restituer les lots 137 et 226 au même syndicat ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le raisonnement des appelants vise encore la clause des actes de vente selon laquelle les caractéristiques techniques des fractions vendues du bâtiment qui les comprend et des équipements extérieurs résultent de la notice descriptive établie par le vendeur qui indique encore les éléments d'équipement propres aux fractions vendues ; qu'il est vrai que les notices descriptives annexées aux actes de vente mentionnent comme parties communes extérieures à l'immeuble :

- 6.1 Voirie et parking
- 6.2 Circulation des piétons
- 6.3 Espaces verts
- 6.4 Terrasse
- 6.5 Mur de clôture
- 6.6 Piscine (bassin extérieur, locaux annexes (douches, WC, locaux techniques)
- 6.7 Fitness, hammam, sauna (suivant plan de décoration de l'architecte)
- 6.8 Salle de réunion (suivant plan de décoration de l'architecte)
- 6.9 Restaurant, hall, boutique (suivant plan de décoration de l'architecte ;

que les appelants revendiquent la propriété de cinq lots et subsidiairement, forment des demandes de dommages et intérêts en indemnisation du manquement à l'obligation de délivrance, à savoir :

- le lot n°137 correspondant au magasin de ski, (le règlement de copropriété le désigne comme « un local d'activité »),
- le lot n°138 correspondant à la salle de restaurant et le bar, (le règlement de copropriété le désigne comme « un local d'activité en duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment E »),

- le lot n°139 correspondant à l'espace de balnéothérapie, (le règlement de copropriété le désigne comme « un local d'activité »),

- le lot n°140 correspondant à la salle de séminaire, (le règlement de copropriété le désigne comme « un local d'activité »),

- le lot n°226 correspondant à la réserve du magasin de ski. (Le règlement de copropriété le désigne comme « un local à usage de réserve ») ; que les appelants sont fondés à faire valoir que la notice descriptive, qui a valeur contractuelle, est susceptible de faire naître à leur profit une obligation de délivrance à la charge de la SCI les Arcellins et qu'elle doit prévaloir sur le règlement de copropriété ; que toutefois, ils ne sont pas en mesure d'établir de façon suffisante une correspondance entre les énonciations figurant au § 6 de la notice descriptive et les lots dont ils revendiquent la propriété ; qu'il convient de considérer que les énonciations figurant dans ce paragraphe sont affectées d'une telle imprécision qu'elles ne sont pas susceptibles de faire naître des droits au profit des acquéreurs, notamment en raison de la mention selon laquelle les locaux seront construits « suivant plan de décoration de l'architecte », de sorte qu'il est impossible de les identifier ; qu'au surplus, selon l'article R 231-4 du code de la construction et de l'habitation, la notice descriptive indique les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; qu'elle n'a donc pour seul rôle que de déterminer les caractéristiques principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, sans pour autant définir davantage les droits de l'acquéreur ; que pour le surplus, les premiers juges ont relevé avec pertinence que les cinq lots litigieux tels qu'ils sont décrits dans le règlement de copropriété n'ont pas la nature de parties communes selon les termes de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 puisqu'il n'apparaît pas qu'ils soient affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, et qu'au contraire, le règlement de copropriété leur attribue des tantièmes des parties communes générales et les désignent sous l'intitulé « lot », ce qui doit conduire à les faire considérer comme des parties privatives ; qu'enfin, aucune disposition légale n'interdit que les locaux à usage collectif des résidences de tourisme soient des parties privatives de la copropriété ; que les actes de vente des acquéreurs ne peuvent donc créer aucun droit de propriété sur les parties de l'immeuble dont le syndicat revendique la propriété comme parties communes ; qu'il convient dès lors de confirmer les dispositions du jugement qui ont rejeté l'action en revendication fondée sur la notice descriptive ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'en l'espèce, le règlement de copropriété incluant l'état descriptif de division a énuméré les lots privatifs dont ceux revendiqués le plan de situation correspondant, les quotes-parts de charges correspondants et n'a établi aucun autre élément d'équipement commun que ceux usuels et ceux afférents à la piscine et aux tennis avec leurs accessoires en définissant et imputant les charges générées par ces parties ; (

) ; que la notice descriptive est donc soumise à la consistance résultant des plans et du règlement de copropriété d'autant qu'elle a été établie avant pour les besoins des contrats de réservation selon document édité le 20/09/2004 avant les plans de décembre annexés au règlement n'avait aucune valeur translatrice de propriété dans cet intervalle et ne pouvait ensuite primer sur les dispositions claires du règlement descriptif de division établissant le titre conventionnel de propriété auquel les acquéreurs ont adhéré et conférant en toute hypothèse aux lots déterminés leur consistance précise, leur destination et leur caractère privatif exprès exclusif de toute partie commune ; qu'elle vise en outre au titre des biens revendiqués pour les parties communes extérieures à

l'immeuble les espaces verts, une piscine, un « fitness, hammam, sauna », une « salle de réunion » et un « restaurant, hall, boutique », le tout « suivant plans de décoration de l'architecte » non produits et sans autre précision quant à leur consistance exacte et leur localisation en lieu et place des plans du règlement de copropriété figurant les lots revendiqués mentionnés comme des locaux d'activité et sans stipulation du règlement quant à leur existence comme partie commune et quant aux conditions de la jouissance collective qui aurait dû être précisée en ce cas pour l'usage par l'ensemble de copropriétaires d'un local de restauration et de « boutique » indéterminée ; () ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige dont il est saisi ; qu'en l'espèce, pour s'opposer à la demande en revendication formée par le syndicat des copropriétaires, la SCI Les Arcellins et la société PM 3 C se bornaient à soutenir que la notice descriptive avait pour seul objet de préciser les caractéristiques techniques de l'immeuble (p. 3 et 8 et 13) ne conférant « aucun droit de propriété » (p. 13) sans nullement contester que les lots revendiqués comme étant des parties communes et mentionnés comme telles dans la notice descriptive étaient bien ceux correspondant aux locaux privatifs (à savoir le local restaurant, la salle de séminaires, le magasin de skis, sa réserve et l'espace de balnéothérapie) ; que dès lors, en retenant que « les appelants (

) ne sont pas en mesure d'établir de façon suffisante une correspondance entre les énonciations figurant au § 6 de la notice descriptive et les lots dont ils revendiquent la propriété » (lots 137 à 140 et lot 226) quand la « correspondance » entre les mentions de la notice descriptive et les lots litigieux n'était pas contestée par les sociétés les Arcellins et PM 3 C, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge doit examiner tous les éléments de preuve légalement admissibles qui lui sont soumis par une partie au soutien de sa prétention ; que le syndicat des copropriétaires, pour justifier en tant que de besoin que les lots revendiqués comme étant des parties communes et mentionnés comme telles dans la notice descriptive étaient bien ceux correspondant aux locaux privatifs (à savoir le local restaurant, la salle de séminaires, le magasin de skis, sa réserve et l'espace de balnéothérapie), invoquait expressément le constat établi par Maître W..., Huissier de justice, « qui démontre, sans contestation possible le lien entre les aménagements spécifiques de chacun des lots et les activités qui devaient être déployées dans la résidence (pièce 29) » ; qu'en retenant que « les appelants (

) ne sont pas en mesure d'établir de façon suffisante une correspondance entre les énonciations figurant au § 6 de la notice descriptive et les lots dont ils revendiquent la propriété » (lots 137 à 40 et lot 226), sans examiner la valeur et la portée de ce constat d'huissier, la Cour d'appel a en toute hypothèse violé l'article 9 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en matière d'immeuble à construire et, en cas de contradiction entre la notice descriptive et le règlement de copropriété, les mentions figurant dans la première prévalent sur celles du règlement en tant qu'elles constituent un référentiel contractuel opposable au vendeur d'immeuble ; que dès lors, en retenant, pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en revendication, que « les cinq lots litigieux, tels qu'ils

ont été décrits dans le règlement de copropriété, n'ont pas la nature de parties communes », la cour d'appel a fait prévaloir les mentions du règlement de copropriété et, partant, a violé les articles 1147 et 1604 du code civil, dans leur rédaction applicable à l'espèce ;

4°) ALORS QUE la contradiction de motifs équivaut au défaut de motifs ; qu'en l'espèce, la cour d'appel ne pouvait affirmer tout à la fois que « la notice descriptive, qui a valeur contractuelle, est susceptible de faire naître [au] profit [des acquéreurs] une obligation de délivrance » et que la notice « n'a (

) pour seul rôle que de déterminer les caractéristiques principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, sans pour autant définir davantage les droits de l'acquéreur » ; qu'en se déterminant pourtant de la sorte, la cour d'appel s'est contredite et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires soutenait que les documents publicitaires, qui peuvent compléter les documents contractuels, montraient en l'espèce, que les illustrations concernant le salon, la salle de restaurant et l'espace de balnéothérapie - lots revendiqués - correspondaient à l'illustration des parties communes (conclusions p. 11, 13 et 14) ; qu'en ne répondant pas à ce chef péremptoire de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires faisait encore valoir que la circonstance selon laquelle les lots étaient affectés de tantièmes ne faisait pas obstacle à l'action en revendication immobilière puisque, précisément, l'affectation de tantièmes aux lots litigieux n'était que la conséquence du non-respect des engagements de la SCI venderesse (conclusions d'appel p. 19) ; que dès lors, en retenant que l'attribution de tantièmes des parties communes générales et la désignation sous l'intitulé « lot » devait « conduire à les faire considérer comme des parties privatives », sans davantage répondre à ce chef péremptoire de conclusions du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a derechef violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION (Subsidiaire)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence du Val Cenis et la société Cogestour de leurs demandes tendant à voir constater l'abandon des lots 138 à 140 et dire que ces lots appartiennent au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Alpapes de Val Cenis ;

AUX MOTIFS QUE Le § V de l'article 64 de la loi du 24 mars 2014 est libellé dans les termes suivants - (

) - Dans les résidences de tourisme, placées sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, déjà existantes au 1er juillet 2014, lorsque les locaux à usage collectif faisant l'objet d'un lot distinct propriété d'un copropriétaire ne sont pas entretenus, entraînant un déclassement de cette résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues lors de la vente des logements aux autres copropriétaires,

l'assemblée générale des copropriétaires peut saisir le tribunal de grande instance d'une demande aux fins de voir prononcer un état de carence ou de constater abandon. La responsabilité de l'entretien des locaux à usage collectif, pour lesquels est prononcé un état de carence, peut être confiée par le juge, à titre temporaire, au syndicat des copropriétaires. Le propriétaire de ces parties communes reste redevable des charges engagées par le syndicat des copropriétaires pour cet entretien. En cas de défaillance avérée du propriétaire du lot considéré, les locaux à usage collectif dont est judiciairement constaté l'abandon peuvent devenir la propriété indivise du syndicat des copropriétaires, après le paiement d'une juste et préalable indemnité déterminée par le juge et versée au précédent propriétaire. Le syndicat des copropriétaires ne peut alors céder la propriété de ces locaux à usage collectif dans le cadre d'un lot distinct ; que pour pouvoir obtenir le bénéfice de ces dispositions légales, les appelants doivent d'abord faire établir un état de carence ; que le constat d'huissier produit par les appelants conduit à juger que l'état d'entretien des locaux litigieux ne permet pas de commercialiser la résidence en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues aux copropriétaires ; que toutefois, les appelants ne demandent pas à se voir confier l'entretien des locaux à titre temporaire, et par ailleurs, ne proposent pas le paiement de l'indemnité qui doit être préalable et ne forment pas davantage de demande visant à en voir fixer le montant, de sorte qu'ils ne peuvent bénéficier des dispositions du § V de l'article 64 de la loi du 24 mars 2014 ; qu'il convient en conséquence de confirmer les dispositions du jugement qui les ont déboutés de leur demande de ce chef ;

1°) ALORS QU'en cas de carence des locaux à usage collectif d'une résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété entraînant l'impossibilité de la commercialiser, le juge qui constate l'état de carence peut confier la responsabilité de l'entretien des locaux litigieux au syndicat des copropriétaires ; qu'il n'appartient donc pas à celui-ci de demander « à se voir confier l'entretien des locaux » ; qu'en se déterminant pourtant de la sorte pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande fondée sur le délaissement des locaux, la cour d'appel a ajouté une condition à la loi et, partant, a violé l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur ;

2°) ALORS QU'AU SURPLUS, en cas de carence des locaux à usage collectif d'une résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété entraînant l'impossibilité de la commercialiser telle qu'il avait été initialement convenu, le juge peut déterminer le montant d'une indemnité que le syndicat doit préalablement payer pour devenir propriétaire des locaux litigieux ; que la loi n'impose donc pas au syndicat de proposer de payer l'indemnité préalablement au jugement ; qu'en déboutant dès lors le syndicat des copropriétaires de sa demande, motif pris de ce que « les appelants (

)

ne proposent pas le paiement de l'indemnité qui doit être préalable et ne forment pas davantage de demande visant à en voir fixer le montant », la cour d'appel a encore ajouté une condition à la loi et, partant, a violé l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 6 mars 2018