

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 24 octobre 2019

N° de pourvoi: 18-20.068

ECLI:FR:CCASS:2019:C300876

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Claire Leduc et Solange Vigand, SCP Didier et Pinet, SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à la société Sabimo, à M. W..., à M. et Mme P... et aux syndicats des copropriétaires des résidences du Mont Saint Clair ([...]), Narcisse ([...]), Les Cholettes ([...]), Orphee ([...]), [...], Centre commercial 5 [...], [...] [...], SCP Les 3 Fontaines [...], [...], et Entrée de Ville 4 [...] du désistement de leur pourvoi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 25 septembre 2017), que la SCI des Sablons, la Compagnie immobilière pour le logement des fonctionnaires civils et militaires et la Compagnie immobilière de la région parisienne (CIRP) ont, entre 1967 et 1970, fait construire, sur leurs fonds respectifs qu'elles ont regroupés et liés par des servitudes réciproques, le Grand ensemble de Sarcelles comprenant 14 000 logements, ainsi que les équipements collectifs nécessaires et, notamment, un système de chauffage urbain comprenant de nombreuses installations ; que la CIRP, en qualité de mandataire commun, a été chargée, à titre temporaire, de la gestion de ces équipements collectifs ; qu'entre 1987 et 1989, l'entretien de ces équipements a été transféré à la Compagnie immobilière de la région de Sarcelles (CIRS) ; que, par acte sous seing privé du 1er décembre 1988 prenant effet au 1er juillet 1987, la CIRS a consenti un prêt à usage des équipements et installations nécessaires à l'exploitation du réseau de chauffage au concessionnaire chargé de la distribution, la société d'économie mixte Sarcelles Chaleur (la SEM) ; qu'après en avoir fait l'acquisition, la société Icade Patrimoine, devenue la société Icade, a cédé, le 26 juin 2006, ces équipements et installations à la société Sarcelles Investissement, laquelle en a confié l'exploitation à la société Sarcelles Energie ; que

plusieurs syndicats de copropriétaires (les syndicats) et trois copropriétaires agissant à titre individuel ont assigné les sociétés Osica, anciennement dénommée SCIC Habitat Ile-de-France, Sarcelles Chaleur et Icade en revendication de la propriété indivise des installations de chauffage, en annulation ou en déclaration d'inopposabilité des conventions des 3 mars 1987, 1er décembre 1988, 12 avril 1989, 25 août 2005, 30 décembre 2005, 2 juin 2006 et 26 juin 2006 conclues sans leur consentement, en restitution de la somme versée et des fruits perçus en exécution des conventions des 3 mars 1987 et 12 avril 1989 et en paiement de dommages-intérêts ; que les sociétés Sarcelles Investissement et Sarcelles Energie ont été appelées en intervention forcée ; que la SEM et la société Sarcelles Energie ont assigné plusieurs syndicats en paiement de factures ; que ces instances ont été jointes ;

Sur le premier et le deuxième moyens, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu les articles 815-2 et 815-3 du code civil ;

Attendu que, pour déclarer irrecevables les demandes des syndicats en revendication de la propriété indivise des installations de chauffage et en annulation ou déclaration d'inopposabilité de conventions conclues sans leur consentement, l'arrêt retient que ces demandes ne constituent pas de simples actes conservatoires tendant seulement à faire valoir des droits, mais, ne ressortissant pas à l'exploitation normale d'un bien indivis, relèvent de la règle de l'unanimité des indivisaires, en raison de l'importance des installations litigieuses, des frais à venir occasionnés par ces prétentions et des procédures en cours à l'encontre de la société Sarcelles Investissement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action en revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires a pour objet la conservation des droits de ceux-ci et entre dans la catégorie des actes conservatoires que chacun d'eux peut accomplir seul, la cour d'appel a violé les textes susvisés, le premier par refus d'application et le second par fausse application ;

Et sur les quatrième et cinquième moyens, réunis :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le troisième moyen entraîne, par voie de conséquence, l'annulation des dispositions rejetant les demandes en restitution de diverses sommes et en paiement de dommages-intérêts ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevables les demandes des syndicats des copropriétaires en revendication de la propriété indivise des installations de chauffage, en annulation ou en déclaration d'inopposabilité des conventions des 3 mars 1987, 1er décembre 1988, 12 avril 1989, 25 août 2005, 30 décembre 2005, 2 juin 2006 et 26 juin 2006, et rejette leurs demandes en restitution de diverses sommes et en paiement de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 25 septembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne les sociétés Sarcelles Investissements, Sarcelles Energie, Icade et Osica actuellement dénommée société CDC Habitat social aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 partiellement cassé ;

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

Moyens produits par la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat aux Conseils, pour la société Sabimo et les trente-cinq autres demandeurs.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables, en l'absence de nouvelle assignation, les appels de tous les syndicats de copropriétaires autres que ceux limitativement énumérés dans son dispositif et, ce faisant, déclaré notamment irrecevable en son appel le syndicat des copropriétaires de la résidence Entrée de Ville 2 ... ;

AUX MOTIFS QUE, comme les intimés l'indiquent, cette cour le 2 mars 2010 [en réalité le 2 novembre 2010] a confirmé la nullité de certaines assignations du fait d'un défaut d'habilitation des syndicats à agir en justice ; qu'ils soutiennent donc justement que les seules habilitations par les syndicats ne peuvent pas régulariser la situation sans nouvelle assignation ; que cette cour de façon précise dans son dispositif a énuméré les seuls syndicats des copropriétaires pouvant poursuivre leur action ; que cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours, nonobstant les arguments des appelants ; que si par ordonnance

d'incident de la première chambre du tribunal de grande instance de Pontoise du 30 avril 2013 il a été notamment incité les syndicats des copropriétaires non recevables à régulariser la situation, ces derniers ne justifient pas qu'une nouvelle assignation ait été délivrée, comme l'indiquent certains des intimés, la seule production de l'habilitation ne peut pas suffire car l'assignation introductive d'instance avait été annulée ; que cette cour avait constaté que les sociétés intimées avaient valablement été assignées par le syndicat des copropriétaires [...] , [...] ; que les appelants soutiennent que les syndicats des copropriétaires Le Rouget, Entrée de Ville 3, Entrée de Ville 2 ont produit des habilitations ; que ces dernières sont insuffisantes en l'absence d'une assignation et si le syndicat des copropriétaires Léon Paul Fargue a régularisé une assignation, il n'en justifie pas et ne verse qu'une habilitation ; que ce syndicat avait été visé dans la liste des syndicats irrecevables dans la décision de cette cour en 2010 et ne produit aucune assignation ; que de plus, cette cour par ordonnance du 1er septembre 2015 comme l'indiquent justement les sociétés Sarcelles Investissement et Sarcelles Chaleur a constaté le désistement des syndicats des copropriétaires de la résidence Analecta et des syndicats de la Tour Pagode des bâtiments 238 et 239 ; que sont également recevables les personnes agissant en leur propre nom, soit M. W..., Mme P... et Mme T... et les syndicats Urbania Stains Sogis et Sabimo, leur action n'étant pas contestée ; que s'agissant des autres syndicats des copropriétaires, ces derniers ne justifient pas avoir délivré une nouvelle assignation ; que leurs demandes sont irrecevables ;

ALORS QUE, dans le dispositif de son précédent arrêt du 2 novembre 2010, la cour d'appel de Versailles s'était bornée, d'une part, à déclarer nulles et de nul effet les assignations délivrées par deux séries de syndicats de copropriétaires demandeurs, aux nombre desquels ne figure pas le Syndicat des copropriétaires Entrée de ville 2 (à la différence des SDC Entrée de ville 3 et 4) , d'autre part, à constater que les sociétés défenderesses avaient été en revanche valablement assignées par d'autres syndicats de copropriété qu'elle a également énumérés (arrêt du 2 novembre 2010, pp. 26-27) ; qu'en considérant à tort que, par ce précédent arrêt, la cour d'appel avait limitativement énuméré les seuls syndicats de copropriétaires habiles à poursuivre leur action (arrêt attaqué, p.25, 2ème et 3ème lignes), pour en déduire automatiquement et sans autre examen qu'étaient irrecevables tous les syndicats de copropriétaires ne figurant pas dans la liste de ceux dont la validité de l'assignation avait été expressément constatée, la cour d'appel a ajouté à son précédent arrêt et l'a ce faisant dénaturé, en violation de l'article 1355 (anciennement 1351) du code civil et du principe interdisant au juge de statuer au prix d'une dénaturé.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables, en l'absence de nouvelle assignation, les appels de tous les syndicats de copropriétaires autres que ceux limitativement énumérés dans son dispositif et, ce faisant, déclaré notamment irrecevables en leur appel le syndicat des copropriétaires de la résidence Entrée de Ville 3 (Bât. 167, 167, 174 à 176), ainsi que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Rouget (Bât. 156 à 160) ;

AUX MOTIFS QUE, comme les intimés l'indiquent, cette cour le 2 mars 2010 [en réalité le 2 novembre 2010] a confirmé la nullité de certaines assignations du fait d'un défaut

d'habilitation des syndicats à agir en justice ; qu'ils soutiennent donc justement que les seules habilitations par les syndicats ne peuvent pas régulariser la situation sans nouvelle assignation ; que cette cour de façon précise dans son dispositif a énuméré les seuls syndicats des copropriétaires pouvant poursuivre leur action ; que cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours, nonobstant les arguments des appelants ; que si par ordonnance d'incident de la première chambre du tribunal de grande instance de Pontoise du 30 avril 2013 il a été notamment incité les syndicats des copropriétaires non recevables à régulariser la situation, ces derniers ne justifient pas qu'une nouvelle assignation ait été délivrée, comme l'indiquent certains des intimés, la seule production de l'habilitation ne peut pas suffire car l'assignation introductive d'instance avait été annulée ; que cette cour avait constaté que les sociétés intimées avaient valablement été assignées par le syndicat des copropriétaires [...], [...] ; que les appelants soutiennent que les syndicats des copropriétaires Le Rouget, Entrée de Ville 3, Entrée de Ville 2 ont produit des habilitations ; que ces dernières sont insuffisantes en l'absence d'une assignation et si le syndicat des copropriétaires Léon Paul Fargue a régularisé une assignation, il n'en justifie pas et ne verse qu'une habilitation ; que ce syndicat avait été visé dans la liste des syndicats irrecevables dans la décision de cette cour en 2010 et ne produit aucune assignation ; que de plus, cette cour par ordonnance du 1er septembre 2015 comme l'indiquent justement les sociétés Sarcelles Investissement et Sarcelles Chaleur a constaté le désistement des syndicats des copropriétaires de la résidence Analecta et des syndicats de la Tour Pagode des bâtiments 238 et 239 ; que sont également recevables les personnes agissant en leur propre nom, soit M. W..., Mme P... et Mme T... et les syndicats Urbania Stains Sogis et Sabimo, leur action n'étant pas contestée ; que s'agissant des autres syndicats des copropriétaires, ces derniers ne justifient pas avoir délivré une nouvelle assignation ; que leurs demandes sont irrecevables ;

ALORS QUE les demandes reconventionnelles sont recevables en tout état de cause, sous la seule réserve qu'elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ; que pour justifier de leur droit à poursuivre la procédure, nonobstant l'annulation par l'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 2 novembre 2010 des assignations délivrées par certains syndicats de copropriétaires, dont le syndicat des copropriétaires de la résidence Entrée Ville 3 et le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Rouget, les exposants avaient fait observé que ces syndicats étaient recevables en leur qualité de demandeur à titre reconventionnel dans le cadre de l'instance en paiement diligentée contre eux (cf. les dernières écritures des exposants, p. 22, n° 13 et 14 de l'énumération des syndicats habiles à agir) ; qu'en déclarant néanmoins irrecevable leur appel sans s'être préalablement expliquée sur ce point, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 64, 70 et 122 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables les demandes en revendication de la propriété du réseau de chauffage du grand ensemble de Sarcelles et les demandes subséquentes tendant à voir annuler ou déclarer inopposables aux syndicats des copropriétaires les conventions des 1er décembre 1988, 3 mars 1987, 12 avril 1989, 25 août 2005, 30 décembre 2005, 2 juin 2006 et 26 juin 2006 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le cahier des charges du 21 mars 1963 mentionne que les

trois propriétaires des terrains souhaitent que leurs propriétés constituent un ensemble unique dont les espaces non construits serviront indistinctement à l'usage de tous les habitants et que divers services permettent l'utilisation en commun des trois fonds et l'entretien des ouvrages communs entre eux ; que des servitudes réciproques ont été créées pour la conception de l'ensemble unique des programmes de construction réalisés sur les terrains ; que ces dernières portaient sur les parcs, les canalisations, le chauffage, l'éclairage, les voies de circulation et parcs pour voitures ; que s'agissant du chauffage, l'acte prévoit que pour l'ensemble des bâtiments édifiés sur les trois fonds, il sera assuré par une chaufferie commune, située sur un terrain dépendant de la propriété appartenant à l'époque à la CIRP, la répartition des dépenses étant effectuée au prorata des calories distribuées à chacun ; qu'il était précisé que les grosses ou menues réparations sur les radiateurs et canalisations propres à chaque bâtiment seront à la charge de chaque propriétaire de bâtiment ; qu'était prévue la désignation d'un mandataire commun pour l'entretien et la police des espaces verts et des voies privées de circulation dans le cadre d'un règlement à établir par la suite ainsi que pour l'entretien des canalisations et cela jusqu'à l'établissement d'un règlement ; que la CIRP a assuré ce service jusqu'en 1981, puis elle a créé la CIRS devenue Icade, propriétaire des logements et parcelles détenus par la CIRP et assure de plus la fonction de mandataire commun ; que par divers actes de 1986, 1987 et 1989, il a été transféré dans le cadre d'une convention entre la ville et le mandataire commun, les voiries, l'éclairage public, les espaces verts et les réseaux ; que pour le chauffage, il devait être transféré ultérieurement étant précisé que si les propriétaires doivent faire des travaux sur les espaces gérés par la ville, ils seront considérés comme concessionnaires utilisant le sol et le sous-sol public ; qu'une convention de prêt à usage a été signée le 1er décembre 1988, avec la société d'économie mixte Sarcelles Chaleur entre cette dernière et les sociétés venant aux droits des propriétaires d'origine ; qu'il était indiqué que cette société a été créée entre la ville de Sarcelles et les divers propriétaires des logements du Grand Ensemble Sarcelles Lochères pour rationaliser la production et la distribution de chaleur, ce qui était fait au préalable par la CIRP, puis la CIRS dans le cadre d'un mandat exécuté pour le compte de tous les copropriétaires ; qu'il était précisé page 2 que les propriétaires du Grand Ensemble Lochères et la CIRS (Cie immobilière de la Région de Sarcelles) ont la propriété soit individuellement, soit dans le cadre d'une indivision de tous les éléments du système de production et de distribution du chauffage urbain ; que cette convention visait à mettre à la disposition de la SEM Sarcelles Chaleur les chaufferies centrales, le réseau et les sous-stations afin d'assurer le chauffage et l'eau chaude pour 30 ans à compter du 1er juillet 1987 ; qu'en avril 1989, la CIRS ayant succédé à la CIRP indique qu'elle a essayé de promouvoir la création d'une entité regroupant tous les propriétaires qui se serait substituée à elle pour la gestion et les services communs et transmettre la propriété des équipements collectifs lui appartenant mais qu'il y a eu un échec ; que le 13 octobre 2004, l'union des conseils syndicaux de copropriété de Sarcelles a envoyé une lettre au CIRP rappelant que le syndicat des copropriétaires du Grand Ensemble de Sarcelles étaient copropriétaires des installations avec les propriétaires bailleurs et mentionnant que le prêt à usage n'avait pas été autorisé en assemblée générale ; qu'il était reconnu lors d'une réunion en décembre 2004 par l'Union qu'elle n'avait jamais financé le chauffage ; qu'en 2005 et 2006, des actes sont intervenus afin que la société Icade devienne propriétaire des installations de chauffage ; que le 26 juin 2006, elle a vendu à la société Sarcelles Investissements l'ensemble immobilier à usage de chaufferie, et toutes les sous-stations primaires ; qu'il est précisé dans l'un des actes que les installations de chauffage desservent également des services publics, mairie, piscine, église, police

; que les appelants soutiennent que chacun des copropriétaires des 44 syndicats possède la qualité de propriétaire indivis des parties communs du Grand Ensemble et notamment

des chaufferies et du réseau de chauffage ; qu'ils soutiennent que les actions en revendication entrent dans le champ d'application de l'article 815-2 du code civil et non celui de l'article 815-3 du code civil que tout indivisaire peut accomplir seul ; que le cahier des charges établit les droits sur les parties communes ; que selon l'acte du 21 mars 1963, le Grand Ensemble devait être constitué sous forme de syndicat des copropriétaires regroupant l'ensemble des membres, conformément à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, avec un règlement, mais qu'aucune assemblée n'a été convoquée ; que le mandataire n'avait aucun pouvoir ; que les règlements de copropriété mentionnent comme parties communes les canalisations souterraines de chauffage et la chaufferie commune située sur le terrain dépendant de la propriété de la CIRP ; que les bailleurs privés émanation des trois sociétés fondatrices ne pouvaient pas concéder l'usage des installations de chauffage ; que l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 reconnaît l'intérêt à agir aux syndicats des copropriétaires pour sauvegarder leurs droits ; que chaque syndicat demande la restitution à concurrence des droits dans l'indivision ;

AUX MOTIFS ENCORE QUE les parties s'accordent sur le fait qu'il avait été prévu pour la gestion de l'ensemble un mandataire commun ; que contrairement aux prescriptions du cahier des charges, aucun règlement n'a jamais été établi pour régir la situation ; que l'ensemble comporte à ce jour 14000 logements ; que le mandataire commun a fait reprendre par la ville les voiries, l'entretien des réseaux, l'éclairage et les espaces verts et par la suite le chauffage ; que les règlements de copropriété ne sont pas versés au dossier ; qu'il existe des contradictions, car si les appelants indiquent que ces derniers mentionnent que le chauffage est une partie commune, ils indiquent également qu'à partir de 1969, les règlements de copropriété n'ont pas repris la clause du cahier des charges concernant le fait que le chauffage est la propriété conjointe de tous et qu'ainsi, ils n'ont pas été informés du statut de ces installations ; qu'il est précisé par les intimés que le foncier sur lequel est bâti la chaufferie et les sous-stations appartiennent aux propriétaires d'origine ; que cela relève du cahier des charges et des règlements de copropriété selon les parties ; que la cour observe qu'il s'agit d'une partie de la ville de Sarcelles, soit 14000 logements, que les décisions de transfert ont nécessité des discussions, que l'historique retracé par les intimés notamment la société Icade permet de comprendre que face à l'importance des équipements et à leurs coûts, et à la difficulté de les gérer en assurant une bonne gestion, la ville a été dans l'obligation d'intervenir ; qu'il doit être distingué d'une part, l'infrastructure de l'ensemble immobilier, les voies d'accès, jardins, la voirie, le chauffage et, d'autre part, chaque immeuble divisé par lots qui continue d'être administré par le syndicat des copropriétaires ; que conformément à l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, et comme les appelants l'indiquent, les syndicats des copropriétaires pris individuellement sont recevables à agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble s'agissant d'un préjudice collectif à chaque copropriétaire qui est allégué ; que l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne que « à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi s'applique 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 » ; que les appelants fondent leur action sur le cahier des charges de 1963 ; que ce document visait à instaurer des servitudes et à organiser la charge des frais en résultant ; que ce document a instauré un mandataire commun, la société CIRP, qui devait établir un règlement afin de déterminer le mode d'élection de ce dernier et dans cette attente la répartition des charges devait être faite au prorata des superficies utiles construites ou à la charge des bâtiments sur lesquels ils sont aménagés ; que le règlement n'a jamais été établi et la CIRP puis la CIRS ont géré l'ensemble des servitudes en leur qualité de mandataire commun comme prévu dans le cahier des charges ; que ce document n'a organisé aucune copropriété en

ce sens que les immeubles n'étaient pas bâtis et n'avaient pas encore été organisés en lots et qu'ainsi, la loi du 10 juillet 1965 ne pouvait pas s'appliquer à ce stade ; qu'un ensemble immobilier se définit par le critère de l'hétérogénéité du régime du sol à titre principal ; qu'en l'espèce, selon les appelants, les sociétés d'origine sont restées propriétaires d'immeubles sans les vendre et donc des terrains ; qu'il existe des copropriétaires sur d'autres parcelles et certains équipements étaient privatifs à l'immeuble et d'autres communs ; qu'enfin, le chauffage a toujours été sur une parcelle privée et serait même en partie sur une parcelle extérieure ; qu'il existe donc une hétérogénéité au niveau de la propriété des sols ; que le sol n'est pas indivis ; qu'il est constitué de servitudes incluses dans chaque lot et la propriété est répartie entre plusieurs parcelles du groupe sur lesquelles il s'exerce des droits de propriété exclusifs ; qu'enfin, il existait des éléments d'équipements communs ; que le législateur dans le cadre de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 a voulu appliquer le statut des copropriétés aux ensembles immobiliers ; que toutefois, il existe une exception rendant inapplicable le statut de la copropriété s'il existe une convention contraire et s'il est prévu une organisation différente ; qu'enfin, une organisation différente à celle de la loi de 1965 a été mise en place, en l'espèce, un mandataire commun ; que ce dernier d'une part a bien une existence et d'autre part a effectivement géré les équipements communs nonobstant l'importance de l'ensemble de 14000 logements ; que comme l'indique Sarcelles Investissement, il n'a pas été créé d'état descriptif de division, mais une organisation différente de celle de la copropriété a été élaborée ; qu'enfin, des servitudes qui, si elles n'empêchent pas le statut de la copropriété, ont été créées pour 90 ans, cependant qu'une partie commune est illimitée dans le temps ; qu'une servitude conformément à l'article 637 du code civil est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ; qu'il y a lieu d'observer que les syndicats de copropriétaires bénéficient toujours du chauffage et de ses sous-stations ; que le prêt à usage n'avait apporté aucune modification les concernant, qu'ils avaient reconnu en 2004 par l'intermédiaire du président de l'Union qu'ils n'avaient jamais financé les installations, que la fraude alléguée peut difficilement s'établir s'agissant de décision concernant une partie de la ville de Sarcelles ; qu'enfin, les servitudes ont été instaurées pour 90 ans ; qu'elles restent attachées au fonds et s'imposent aux propriétaires successifs, le fait que les installations de chauffage aient été vendues ne modifie pas l'usage par les appelants ; qu'elles doivent se poursuivre, la société Sarcelles Investissement se devant de les respecter ; qu'en conséquence, compte tenu de l'importance des installations et des frais à venir liés à ces demandes, des procédures en cours à l'encontre de la société Sarcelles Investissement, il ne s'agit nullement de simples actes conservatoires ; que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dit que ces derniers ne relevaient pas de l'exploitation normale d'un bien indivis au sens de l'article 815-2 et suivants du code civil mais relevaient de l'unanimité prévue à l'article 815-3 alinéa 7 ; qu'il ne s'agit pas en effet seulement de faire valoir des droits mais de récupérer des frais et des difficultés de gestion ; que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dit irrecevables les demandes visant les conventions des 1er décembre 1988, 25 août et 30 décembre 2005, et 2 et 30 juin 2006 ; que sur la convention du 3 mars 1987 et son avenant du 12 avril 1989, les appelants demandent la nullité de ces conventions, ayant pour objet d'engager les syndicats des copropriétaires à payer une somme à la ville de Sarcelles afin qu'elle prenne à sa charge les voiries et l'entretien des réseaux assainissement, des installations d'éclairage public, des espaces verts et du mobilier urbain ; que ces conventions ont été signées pour celle de mars 1987 entre la CIRS, mandataire commun, et les propriétaires de Lochères ; que toutefois cette convention a fait l'objet d'un avenant le 12 avril 1989 entre la CIRS et les copropriétaires dont les logements appartiennent à un syndicat des copropriétaires représenté par l'Union des copropriétaires de Sarcelles ; que dans cet avenant, il est rappelé l'accord passé entre la CIRS et la ville de Sarcelles, pour signer

une convention par laquelle elle prend en charge l'entretien des équipements mentionnés ci-dessus et l'avenant précise que chaque copropriétaire ou société propriétaire participera financièrement à la reprise des voiries, réseaux et divers espaces verts par la ville de Sarcelles ; que l'action en nullité ne vise qu'à la restitution de la somme de 684.765,16 € répartie entre 14000 logements et, en contrepartie, les copropriétaires ont été déchargés de l'entretien de tous ces réseaux et de la voirie ; que si les appelants demandent la restitution de sommes versées, ils ne sollicitent pas comme l'indique la société Icade la restitution des biens avec toutes les contraintes ; que les copropriétaires ont eu connaissance de ces décisions car des appels de fonds ont été sollicités puisqu'ils en demandent la restitution depuis 2006, soit près de 20 ans plus tard ; qu'enfin, les servitudes ont été instaurées pour 90 ans ; qu'elles restent attachées au fonds et s'imposent aux propriétaires successifs ; que le fait que les équipements communs aient été repris par la ville de Sarcelles ne modifie pas l'usage par les appelants ; qu'elles doivent se poursuivre pendant le délai initialement prévu ; qu'en conséquence, compte tenu de l'importance des équipements et des frais à venir liés à ces demandes, il ne s'agit nullement de simples actes conservatoires et le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dit que ces dernières ne relevaient pas de l'exploitation normale d'un bien indivis au sens de l'article 815-2 et suivants du code civil, mais relevaient de l'unanimité prévue à l'article 815-3 alinéa 7 ; qu'il ne s'agit en effet pas seulement de faire valoir des droits mais de récupérer des frais et des difficultés de gestion ; que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dit irrecevables les demandes visant les conventions des 3 mars 1987 et 12 avril 1989 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE dans leurs dernières écritures, les syndicats de copropriétaires se réfèrent au droit de l'indivision, fondement juridique approprié dès lors qu'est invoqué un droit de propriété partagé sur un même bien qui renvoie à ce régime ; que la recevabilité de la demande doit en conséquence être analysée au regard des dispositions des articles 815 et suivants du code civil ; que c'est à tort que les SDC qualifient leur action de conservatoire pour conclure à l'application des dispositions de l'article 815-2 du code civil ; qu'outre qu'une assignation en justice ne répond pas à cette définition, l'objet de la demande ne ressortit pas à l'exploitation normale d'un bien indivis au sens de l'article 815-3 dès lors qu'à supposer leur revendication admise, les coindivisaires s'exposeraient à régler les investissements exposés, le cahier des charges prévoyant leur participation comme il a été précisé ci-dessus ; que l'analyse des pièces produites laissant supposer que c'est en raison de ce coût et des contraintes liées à la gestion de l'exploitation que la ville a préconisé un contrat privé de chauffage urbain pour se substituer à la société d'économie mixte qu'elle avait créée à cet effet, les propriétaires auraient à rembourser outre la charge de l'investissement d'origine et les coûts exposés avant la cession, les 7.000.000 € de frais dont justifie la société Sarcelles Energie depuis la cession ; que les 15 syndicats de copropriété habilités à agir selon régularisation intervenue après l'arrêt de la cour d'appel de Versailles sont en conséquence dépourvus de droit à agir, les règles de l'indivision requérant, pour une décision de cette nature, l'unanimité ; que leur demande sera en conséquence déclarée irrecevable, sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens soulevés tenant notamment à la prescription des demandes d'annulation des conventions dont la nullité est poursuivie en raison de la propriété alléguée ;

1/ ALORS QUE tout propriétaire indivis peut agir seul en justice pour faire reconnaître et défendre ses droits indivis, à l'effet notamment d'obtenir que les actes de disposition conclus relativement au bien indivis sans son consentement soient déclarés, sinon nuls,

du moins inopposables à celui ou ceux des indivisaires qui n'y auraient pas consenti ; que les demandes des syndicats de copropriétaires exposants, qui revendiquaient un droit de propriété indivise sur les installations de chauffage du Grand Ensemble de Sarcelles et tendaient à faire sanctionner l'accomplissement d'actes de disposition ayant pour objet ces installations, conclus sans que leur consentement n'ait été régulièrement recueilli, ne sauraient par conséquent être assujetties, à peine d'irrecevabilité, à l'unanimité requise en cas d'accomplissement d'un acte de disposition ou d'administration portant sur le bien indivis lui-même ; qu'en décidant le contraire, motif pris de considérations impropres à justifier l'irrecevabilité des demandes, tirées de l'importance ou de l'inopportunité supposées des conséquences susceptibles de s'attacher à leur succès, la cour d'appel a violé les articles 544, 815-2 et 815-3 du code civil, ensemble l'article 122 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE si le droit d'accès à un tribunal n'est pas absolu, les limitations dont il peut faire l'objet ne sauraient restreindre le droit d'ester d'une manière ou à un point tel que ce droit s'en trouverait atteint dans sa substance même et ne sont admissibles que si elles poursuivent un but légitime et sont proportionnées à ce but ; qu'en égard à la complexité de la situation juridique des installations de chauffage litigieuses et au nombre des propriétaires susceptibles de disposer de droits indivis sur ces installations, la soumission du droit d'agir de l'un d'eux pour faire reconnaître et défendre son droit de propriété à la condition que l'action soit conjointement menée par ou contre tous les copropriétaires indivis aurait pour effet de restreindre excessivement le droit d'accès à un tribunal, notamment en ce qu'elle ferait dépendre la recevabilité de l'action de tous les demandeurs de l'absence de désistement de l'un d'eux ou d'irrecevabilité propre à l'un quelconque des propriétaires concernés, lors même que le juge dispose d'instruments juridiques idoines pour cantonner les effets de la décision à intervenir aux seules parties à la procédure ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a donc violé, en tout état de cause, l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes des syndicats de copropriétaires exposants tendant à la restitution de la somme de 684.765,16 € perçue au titre de la convention du 3 mars 1987 et de son avenant du 12 avril 1989, ainsi qu'à la restitution, par les sociétés Sarcelles Chaleur, Sarcelles Energie et Sarcelles Investissement, des sommes de 7.247.024 € et 75.283 € au titre des fruits de leur exploitation ;

AUX MOTIFS QUE les appelants demandent la restitution des sommes de 684.765,16 € payées à la CIRS au titre de la convention du 3 mars 1987 et de son avenant du 12 avril 1989 et à la société Sarcelles Chaleur celle de 7.247.024 € au titre des fruits de son exploitation et aux sociétés Sarcelles Energie et Sarcelles Investissement celle de € ; que la société Sarcelles Investissement soutient que cette demande doit être rejetée car elle est la conséquence de demandes faisant l'objet d'un rejet et les appelants veulent bénéficier d'un enrichissement sans cause cependant qu'elle est de bonne foi ; que toutefois, ces demandes compte tenu de l'issue du litige ne peuvent qu'être rejetées car elles sont la conséquence des demandes d'annulation des conventions ;

ALORS QUE les demandes en restitution formées par les syndicats de copropriétaire n'ayant été rejetées qu'en raison de ce qu'elles étaient la conséquence des demandes d'annulation des conventions que la cour d'appel avait précédemment déclarées irrecevables, la cassation à intervenir sur le fondement du troisième moyen de cassation ne pourra qu'entraîner l'annulation par voie de conséquence des dispositions présentement critiquées, par application de l'article 624 du code de procédure civile.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les syndicats de copropriétés exposants de leur demande tendant au paiement d'une somme de 300.000 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE les appelants demandent également la somme de 300.000 € soutenant que dès 1969, les règlements de copropriété n'ont pas fait mention de la clause du cahier des charges concernant le chauffage et qu'ainsi les acheteurs n'ont pas été informés du statut de ces installations ; que de plus, les conventions litigieuses ont été signées par des personnes dénuées de pouvoirs et qu'il existe un dol ; que les sociétés intimées s'opposent aux demandes ; que la société Sarcelles Investissement soutient que cette demande doit être rejetée car les appelants n'ont aucun préjudice du fait de l'exploitation du chauffage ; que s'agissant du chauffage, cette demande pour les motifs sus évoqués ne peut qu'être rejetée ; que de plus, le cahier des charges a été publié et est de fait opposable aux syndicats de copropriétaires ; que s'agissant des équipements concernant la ville de Sarcelles et de décisions de cette dernière, aucun acte en fraude des droits des syndicats des copropriétaires n'a pu être pris sachant que pour le transfert des voiries, des réseaux

, les syndicats ont envoyé des appels de fonds à chacun des copropriétaires ;

ALORS QUE la demande en paiement de dommages et intérêts, en tant qu'elle avait trait au préjudice relatif au système de chauffage, ayant été rejetée pour les motifs, auxquels la cour d'appel se réfère expressément (arrêt p. 33, al. 2), par lesquels celle-ci avait précédemment justifié l'irrecevabilité des demandes tendant à l'annulation, subsidiairement à l'inopposabilité, des conventions relatives au chauffage, la cassation qui ne manquera pas d'intervenir sur la base du troisième moyen de cassation entraînera l'annulation par voie de conséquence de la disposition présentement critiquée, en application de l'article 624 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 25 septembre 2017