

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 10 septembre 2020, 19-13.373, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-13.373
ECLI:FR:CCASS:2020:C300472
Publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 10 septembre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon, du 27 novembre 2018

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Pivnica et Molinié, SCP Waquet, Farge et Hazan

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 10 septembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 472 FS-P+B+I

Pourvoi n° D 19-13.373

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 10 SEPTEMBRE 2020

Mme J... X..., épouse W..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° D 19-13.373 contre l'arrêt rendu le 27 novembre 2018 par la cour d'appel de Dijon (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la copropriété [...] (SDC), dont le siège est [...] , représenté par son syndic la société Aximm, ayant pour nom commercial Aximmo,

2°/ à M. K... S... , domicilié [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de Mme X... épouse W..., de la SCP Piwnica et Molinié, avocat du syndicat des copropriétaires de la copropriété [...], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 3 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mme Provost-Lopin, conseillers, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Dijon, 27 novembre 2018), Mme W..., propriétaire d'une maison d'habitation dont le terrain arrière jouxte un immeuble soumis au statut de la copropriété, soutenant que les fenêtres percées dans le mur en limite de propriété créaient des vues droites sur son terrain et que les tablettes des fenêtres débordaient sur sa propriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en suppression de ces vues et tablettes et en dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

2. Mme W... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en suppression des vues et tablettes, alors « que le syndicat des copropriétaires qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, a qualité pour agir en vue de la sauvegarde des droits y afférents ; qu'en se fondant pour déclarer irrecevable l'action de Mme W... en suppression par le syndicat des copropriétaires des fenêtres et de leurs tablettes et des jours percés dans le mur séparatif et dans la toiture qui sont des parties communes de l'immeuble en copropriété, sur la circonstance que ces fenêtres, jours et tablettes constituent selon le règlement de copropriété des parties privatives, la cour d'appel a violé les articles 15 et 14 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

3. La cour d'appel a relevé que, si les travaux litigieux touchaient au mur de façade et à la toiture, définis comme des parties communes, il ressortait de l'article 1er du règlement de copropriété que tel n'était pas le cas des fenêtres et lucarnes éclairant des parties divisées et que, si les ornements de façade étaient communs, les balustrades des balcons et balconnets, les persiennes, fenêtres, volets et accessoires ne l'étaient pas.

4. Elle en a déduit, à bon droit, que, les fenêtres percées dans le mur de façade, la fenêtre de toit installée en toiture et les tablettes constituant des parties privatives, l'action ne pouvait être dirigée contre le syndicat des copropriétaires.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. Mme W... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en réparation du préjudice résultant des vues droites et jours illicites, alors « que tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par le fait duquel il est arrivé à le réparer ; que si les fenêtres percées dans le mur de façade et le velux installé en toiture, dont il est demandé la suppression constituent des parties privatives aux propriétaires qui les ont créées, le syndicat des copropriétaires qui a autorisé le percement de fenêtres et jours illicites dans les parties communes de l'immeuble, avait néanmoins qualité pour défendre à l'action en réparation du préjudice résultant de sa faute ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

7. Il ne résulte ni des conclusions ni de l'arrêt que Mme W... ait soutenu que le syndicat des copropriétaires avait commis une faute en autorisant le percement des fenêtres et jours dans les mur et toiture.

8. Le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme W... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme W... et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par

M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du dix septembre deux mille vingt.

LE CONSEILLER DOYEN le president

Le greffier de chambre MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour Mme X... épouse W....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande présentée par Mme W... à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la copropriété située [...] en suppression des vues droites, des jours illicites implantés dans le mur et la toiture de l'immeuble et en suppression des tablettes débordant sur sa propriété ;

AUX MOTIFS QUE sur la recevabilité de l'action dirigée contre le syndicat des copropriétaires, l'appelante expose que le syndicat des copropriétaires a pris la responsabilité d'autoriser les travaux litigieux au cours de son assemblée générale ordinaire du 29 octobre 2012, permettant ainsi à des copropriétaires de porter atteinte au mur de façade implanté en limite séparative de propriété, et elle considère qu'il appartient ainsi à ce seul syndicat de défendre à l'action qu'elle a engagée et qu'il lui appartenait d'appeler en cause les copropriétaires concernés pour leur rendre opposable la décision ; Qu'elle soutient, d'autre part, que la création des ouvertures litigieuses a été opérée sur un mur de façade, commun à tous les copropriétaires, et dans la toiture, également commune, ajoutant que le gros oeuvre est dans tous les cas considéré comme relevant des parties communes ; Qu'elle ajoute que les travaux effectués sur les parties communes ayant été réalisés sur autorisation du syndicat des copropriétaires, ce dernier en demeurerait responsable dès lors qu'il devait exercer un contrôle à tout moment en se faisant communiquer les conditions et modalités de réalisation des travaux et qu'il lui appartenait de vérifier que les travaux réalisés sur une toiture et un mur de façade communs respectaient les prescriptions des articles 675 et suivants du code civil ; Qu'elle rappelle que l'action des tiers relative aux parties communes n'est pas recevable contre les copropriétaires mais uniquement contre le syndicat qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et qui a qualité pour agir en vue de la sauvegarde des droits y afférant ; que l'intimé, se fondant sur l'article 1er du règlement de copropriété disposant que les balustrades des balcons et balconnets, les persiennes, fenêtres, volets et accessoires ne sont pas des choses et parties communes, et que sont communs les fondations, les gros murs des façades, des pignons et de refend, la charpente et la toiture, mais pas les fenêtres et lucarnes éclairant des parties divisées, prétend que les travaux contestés ne relèvent pas de sa responsabilité ; Qu'il rappelle que ces travaux ont été décidés par les propriétaires concernés, après autorisations administratives, et qu'ils ont été réalisés à leurs frais exclusifs, après autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, sous leur seule responsabilité puisqu'il s'agissait de parties privatives par nature ; Qu'il fait enfin valoir que la fin de non-recevoir qu'il oppose se double d'une violation manifeste du principe du contradictoire, considérant qu'il est indispensable que les auteurs des travaux puissent se défendre alors que l'appelante cherche manifestement à obtenir un arrêt à leur encontre, en leur absence ; que si les travaux litigieux touchent au mur de façade et à la toiture, définis comme des parties communes, il ressort toutefois de l'article 1er du règlement de copropriété, que si les fondations, les gros murs des façades, la toiture sont communs entre les copropriétaires, tel n'est pas le cas des fenêtres et lucarnes éclairant des parties divisées et que, de la même manière, les ornements de façade sont communs, à l'exception des balustrades des balcons et balconnets, des persiennes, fenêtres, volets et accessoires ; Qu'ainsi que l'a justement apprécié le tribunal, les fenêtres percées dans le mur de façade et le velux installé en toiture, dont il est demandé la suppression par l'appelante, constituent des parties privatives aux propriétaires qui les ont créées, de sorte que l'action initiée à l'encontre du syndicat des copropriétaires par Mme W... est irrecevable, ce dernier n'ayant pas qualité pour défendre à cette action, et le jugement déféré mérite ainsi confirmation en toutes ses dispositions ;

ALORS QUE le syndicat des copropriétaires qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, a qualité pour agir en vue de la sauvegarde des droits y afférents ; qu'en se fondant pour déclarer irrecevable l'action de Mme W... en suppression par le syndicat des copropriétaires des fenêtres et de leurs tablettes et des jours percés dans le mur séparatif et dans la toiture qui sont des parties communes de l'immeuble en copropriété, sur la circonstance que ces fenêtres, jours et tablettes constituent selon le règlement de copropriété des parties privatives, la Cour d'appel a violé les articles 15 et 14 de la loi du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande présentée par Mme W... à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la copropriété située [...] en réparation du préjudice résultant des vues droites et jours illicites implantés dans le mur et la toiture de l'immeuble ;

AUX MOTIFS QUE sur la recevabilité de l'action dirigée contre le syndicat des copropriétaires, l'appelante expose que le syndicat des copropriétaires a pris la responsabilité d'autoriser les travaux litigieux au cours de son assemblée générale ordinaire du 29 octobre 2012, permettant ainsi à des copropriétaires de porter atteinte au mur de façade implanté en limite séparative de propriété, et elle considère qu'il appartient ainsi à ce seul syndicat de défendre à l'action qu'elle a engagée et qu'il lui appartenait d'appeler en cause les copropriétaires concernés pour leur rendre opposable la décision ; Qu'elle soutient, d'autre part, que la création des ouvertures litigieuses a été opérée sur un mur de façade, commun à tous les copropriétaires, et dans la toiture, également commune, ajoutant que le gros oeuvre est dans tous les cas considéré comme relevant des parties communes ; Qu'elle ajoute que les travaux effectués sur les parties communes ayant été réalisés sur autorisation du syndicat des copropriétaires, ce dernier en demeurerait responsable dès lors qu'il devait exercer un contrôle à tout moment en se faisant communiquer les conditions et modalités de réalisation des travaux et qu'il lui appartenait de vérifier que les travaux réalisés sur une toiture et un mur de façade communs respectaient les prescriptions des articles 675 et suivants du code civil ; Qu'elle rappelle que l'action des tiers relative aux parties communes n'est pas recevable contre les copropriétaires mais uniquement contre le syndicat qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et qui a qualité pour agir en vue de la sauvegarde des droits y afférant ; que l'intimé, se fondant sur l'article 1er du règlement de copropriété disposant que les balustrades des balcons et balconnets, les persiennes, fenêtres, volets et accessoires ne sont pas des choses et parties communes, et que sont communs les fondations, les gros murs des façades, des pignons et de refend, la charpente et la toiture, mais pas les fenêtres et lucarnes éclairant des parties divisées, prétend que les travaux contestés ne relèvent pas de sa responsabilité ; Qu'il rappelle que ces travaux ont été décidés par les propriétaires concernés, après autorisations administratives, et qu'ils ont été réalisés à leurs frais exclusifs, après autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, sous leur seule responsabilité puisqu'il s'agissait de parties privatives par nature ; Qu'il fait enfin valoir que la fin de non-recevoir qu'il oppose se double d'une violation manifeste du principe du contradictoire, considérant qu'il est indispensable que les auteurs des travaux puissent se défendre alors que l'appelante cherche manifestement à obtenir un arrêt à leur encontre, en leur absence ; que si les travaux litigieux touchent au mur de façade et à la toiture, définis comme des parties communes, il ressort toutefois de l'article 1er du règlement de copropriété, que si les fondations, les gros murs des façades, la toiture sont communs entre les copropriétaires, tel n'est pas le cas des fenêtres et lucarnes éclairant des parties divisées et que, de la même manière, les ornements de façade sont communs, à l'exception des balustrades des balcons et balconnets, des persiennes, fenêtres, volets et accessoires ; Qu'ainsi que l'a justement apprécié le tribunal, les fenêtres percées dans le mur de façade et le velux installé en toiture, dont il est demandé la suppression par l'appelante, constituent des parties privatives aux propriétaires qui les ont créées, de sorte que l'action initiée à l'encontre du syndicat des copropriétaires par Mme W... est irrecevable, ce dernier n'ayant pas qualité pour défendre à cette action, et le jugement déféré mérite ainsi confirmation en toutes ses dispositions ;

ALORS QUE tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par le fait duquel il est arrivé à le réparer ; que si les fenêtres percées dans le mur de façade et le velux installé en toiture, dont il est demandé la suppression constituent des parties privatives aux propriétaires qui les ont créées, le syndicat des copropriétaires qui a autorisé le percement de fenêtres et jours illicites dans les parties communes de l'immeuble, avait néanmoins qualité pour défendre à l'action en réparation du préjudice résultant de sa faute ; qu'ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu

1240 du code civil.

Le greffier de chambre ECLI:FR:CCASS:2020:C300472