

TEXTE INTÉGRAL

Cassation partielle
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2020:C300542
numéros de diffusion : 542

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. [...]

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 10 septembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 542 FS-P+B+I

Pourvoi n° V 19-17.045

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

1° la société Auteuil-Boulogne, société civile immobilière, dont le siège est [...],

2° le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, [...], représenté par son syndic la société Auteuil-Boulogne, dont le siège est [...],

ont formé le pourvoi n° V 19-17.045 contre l'arrêt rendu le 27 février 2019 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre, 2e section), dans le litige les opposant :

1° à M. S... Q... X... , domicilié [...],

2° à la société Groupe immobilier Europe, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les six 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 Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat de la société Auteuil-Boulogne et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, [...], de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh,

avocat de M. Q... X... et de la société Groupe immobilier Europe, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, 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, Mme Guilguet-Pauthe, 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 (Versailles, 27 février 2019), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 16-26.072, Bull. 2018, III, n° 4), par acte du 31 mai 1983, l'immeuble situé [...], composé de deux lots, a été placé sous le régime de la copropriété. Par acte du 30 mai 1984, le lot n° [...] a été divisé et remplacé par les lots n° [...] à [...]. Une assemblée générale du 21 juin 2011 a, en sa résolution n° 5, contesté la légalité du modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984 et exigé sa rectification.

2. M. Q... X..., propriétaire des lots [...], ... et [...], a assigné le syndicat des copropriétaires et la SCI Auteuil-Boulogne, propriétaire du lot [...], en annulation de cette résolution. Le syndicat des copropriétaires a appelé la société Groupe immobilier Europe à l'instance.

3. La société Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires ont invoqué l'inopposabilité à leur égard de l'acte du 30 mai 1984.

Examen des moyens

Sur les premier, deuxième et sixième moyens, ci-après annexés

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, 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 et le cinquième moyens, réunis

Énoncé du moyen

5. La société Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors :

« 1°/ que l'action tendant à voir déclarer une clause inopposable, comme non écrite, parce qu'elle a pour objet de mettre le règlement de la copropriété en conformité avec le droit existant, est imprescriptible ; qu'en déboutant la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer inopposable, c'est-à-dire non écrite, au syndicat de copropriétaires la répartition des charges des lots 3 à [...] au motif qu'il s'agirait d'une action personnelle soumise au régime de prescription de dix ans prévu à l'article 42 de la loi de 1965, la cour d'appel a violé l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que l'action tendant à voir déclarer une clause non écrite, parce qu'elle a pour objet de mettre le règlement de la copropriété en conformité avec le droit existant, est imprescriptible ; qu'en déboutant la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer inopposable au syndicat de copropriétaires l'état descriptif de division des mêmes lots et la répartition en parties communes spéciales au motif qu'il s'agirait d'une action personnelle soumise au régime de prescription de dix ans prévu à l'article 42 de la loi de 1965, la cour d'appel a violé l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction alors applicable :

6. Selon ce texte, toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et à celles du décret pris pour leur application sont réputées non écrites.

7. Pour rejeter la demande de la société Auteuil-Boulogne et du syndicat des copropriétaires, l'arrêt retient que, si la répartition des quotes-parts de parties communes et de charges entre les lots n° 3 à [...] n'a pas été soumise à une assemblée générale, contrairement à ce qu'exige l'article 11, alinéa 3, et si cette disposition est d'ordre public, elle ne peut permettre au syndicat des copropriétaires de contester, vingt-sept ans après sa publication, l'acte modificatif du 30 mai 1984 qui contient ces répartitions, alors que le délai de prescription des actions personnelles dans une copropriété est de dix ans et que l'imprescriptibilité invoquée par la société Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires ne concerne que les demandes tendant à voir déclarer non écrite une clause d'un règlement de copropriété, ce qui ne peut être effectué que par le juge, et que l'annulation de la résolution n° 5 de l'assemblée générale et les motifs qui y ont conduit entraînent le rejet de la demande tendant à l'inopposabilité à la société Auteuil-

Boulogne et au syndicat des copropriétaires de l'acte modificatif du 30 mai 1984.

8. En statuant ainsi, alors que l'assemblée générale des copropriétaires est l'organe habilité à modifier le règlement de copropriété, que l'article 43 précité n'exclut pas le pouvoir de cette assemblée de reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété et que tout copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peuvent, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale, et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le quatrième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

9. La société Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter la demande, alors « que l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que sont réputées non écrites les clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 de cette loi ; que son article 11 prévoit que la répartition des charges ne peut être modifiée que par l'assemblée générale des copropriétaires ; que, constatant que la modification de la répartition des quotes-parts et des charges par l'acte modificatif de 1984 n'avait pas été soumise au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel, qui se refuse néanmoins à déclarer cette modification non écrite, a violé les articles 11 et 43 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 11, alinéa 2, et 43 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction alors applicable :

10. Aux termes du premier de ces textes, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24. Aux termes du second, toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et à celles du décret pris pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

11. Pour rejeter la demande tendant à déclarer non écrites les clauses de l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984, l'arrêt retient que le fait que la répartition des charges n'ait pas fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui n'est pas contesté, est insusceptible de rendre la clause IV et les tableaux contraires à la loi du 10 juillet 1965, puisque cette exigence figure expressément en page 4 de l'acte du 31 mai 1984, en partie III « répartition des charges », qui renvoie au tableau.

[...]. En statuant ainsi, alors que, le lot initial disparaissant en cas de division et de nouveaux lots étant créés, une modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division est alors nécessaire et que la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale, quand bien même le total des quotes-parts des nouveaux lots est égal à celui des lots dont ils sont issus, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du quatrième moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute la société Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leurs demandes tendant à dire que l'acte du 30 mai 1984 est inopposable au syndicat des copropriétaires, ainsi que la répartition des charges des lots n° [...] à [...], l'état descriptif de division des mêmes lots et la répartition en parties communes, de leur demande subsidiaire tendant à déclarer non écrites : la répartition des quotes-parts de division de l'immeuble de fond de cour, la répartition des charges figurant dans le document du 30 mai 1984, la création des parties communes exclusives à certains lots, le tableau de répartition des charges qui comporte des erreurs entre millièmes généraux et la colonne charges, le rez-de-chaussée bénéficie d'une différence en sa faveur de -6,8 %, les premier, deuxième et troisième étages supportent cette différence de charges en plus, le règlement de copropriété du 31 mai 1983 ne classe pas les escaliers parmi les parties communes spéciales, de leur demande de désignation d'un expert, de leur demande de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 27 février 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne M. Q... X... et la société Groupe immobilier Europe aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. Q... X... et la société Groupe immobilier Europe et les condamne à payer à la société Auteuil-Boulogne et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] la somme globale de 3 000 euros ;

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, 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. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghmassia, avocat aux Conseils, pour la société Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir constater l'inexistence juridique du syndicat des copropriétaires secondaire constitué sur l'ancien lot [...];

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'article 9 alinéa 2 du règlement de copropriété stipule : « de même que ces deux lots de copropriété pourront être divisés en copropriété verticale. Cette faculté se fera à la seule initiative de l'un ou l'autre des propriétaires des lots. Ce droit étant individuellement acquis au profit de chaque lot, sans qu'il soit nécessaire de réunir une assemblée ou de solliciter un quelconque accord préalable » ; il est ajouté que : « - le futur propriétaire du lot numéro 1 a d'ores et déjà prévu de solliciter une autorisation administrative pour surélever le bâtiment sur rue (

) de même qu'il a prévu de réunir les deux propriétés du [...] et le numéro 1 du présent règlement de copropriété pour en faire une copropriété verticale. - Et le futur copropriétaire du lot numéro 2 du présent règlement de copropriété a l'intention de son côté, de réaménager les constructions édifiées sur son lot et de créer une copropriété verticale de division » ; il convient de préciser que le futur copropriétaire du lot [...] était la SCI Auteuil-Boulogne gérée par M. T... et celui du lot [...] la société GIE gérée par M. Q... X... ; la faculté ainsi offerte aux copropriétaires des lots n°1 et 2 de créer sur leur lot respectif une organisation distincte du syndicat des copropriétaires d'origine, a été improprement qualifiée de copropriété verticale, dès lors qu'il est manifeste qu'une copropriété horizontale et une copropriété verticale comportant des lots identiques, ne peuvent coexister ; en conséquence, le jugement sera infirmé en ce qu'il dit que le syndicat des copropriétaires de la copropriété verticale du [...] existe ; pour le même motif, le jugement sera également infirmé en ce qu'il a dit que le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale et la SCI Auteuil-Boulogne étaient irrecevables à discuter et contester la qualification des parties communes relevant du syndicat des copropriétaires de la copropriété verticale et la répartition des charges concernant les lots n°[...] à [...] et à solliciter une mesure d'expertise judiciaire pour établir une répartition des charges et un état descriptif de division conformes à la loi du 10 juillet 1965 pour les mêmes lots ; il est cependant tout aussi manifeste que la volonté des auteurs du règlement de copropriété a été de permettre une gestion partiellement autonome des deux lots initiaux ; il ne peut s'agir, puisque des lots sont communs aux deux organisations, que d'un syndicat secondaire ; c'est d'ailleurs ce que soutiennent les intimés, en soulignant que ce syndicat a fonctionné au moins depuis 2001 et a été accepté par le syndicat principal et le syndic puisqu'il a convoqué les copropriétaires des lots n°[...] à [...] aux assemblées générales (du syndicat principal), a accepté leurs votes et le paiement de leurs charges ; que M. T... , gérant de la SCI Auteuil-Boulogne a même été désigné en qualité de syndic de ce syndicat secondaire ; en effet, la faculté offerte par l'article 9 ne peut être interprétée comme une autorisation donnée aux propriétaires des lots [...] et 2 de diviser leur lot dès lors que cette liberté est expressément rappelée à l'article 22 du même règlement de copropriété ; si, comme le font valoir les appelants, cet article 9 est contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 en ce qu'il dispense les copropriétaires de soumettre la création de leur syndicat secondaire à un vote de l'assemblée générale, il convient de constater que la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires ne demandent pas dans le dispositif de leurs écritures que cet article soit déclaré non écrit ; en conséquence, ils seront déboutés de leurs demandes tendant à voir reconnaître l'inexistence de ce syndicat secondaire ;

AUX MOTIFS A SUPPOSER ADOPTES QU'aux termes de l'acte notarié du 31 mai 1983, l'immeuble situé [...] a été divisé en deux lots composés chacun d'une parcelle et d'un bâtiment et soumis à un règlement de copropriété. Il s'agit en l'espèce d'une copropriété horizontale ; l'article 9 de l'acte du 31 mai 1953 stipule, dans son deuxième paragraphe : « De même que ces deux lots de copropriété pourront être divisés en copropriété verticale. Cette faculté se fera à la seule initiative de l'un ou l'autre des propriétaires des lots. Ce droit étant individuellement acquis au profit de chaque lot, sans qu'il soit nécessaire de réunir une

assemblée ou de solliciter un quelconque accord préalable » ; l'acte notarié du 30 mai 1934 qui se présente comme un modificatif à l'état descriptif de division crée les lots n°[...] à [...] en lieu et place du lot n° [...] et crée ainsi une copropriété verticale soumise au statut de la loi du 10 juillet 1965 ; la naissance de cette copropriété verticale implique nécessairement la mise en place d'un syndicat autonome par rapport au syndicat de la copropriété horizontale, appelé en l'espèce syndicat secondaire alors que sa création ne relève pas en réalité de l'application de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 ; de plus, en vertu du deuxième alinéa de l'article 9 précité de l'acte du 31 mai 1983, le propriétaire du lot [...] pouvait diviser son lot sans avoir à soumettre ce projet à l'assemblée ; dans ces conditions, la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale du [...] ne peuvent valablement soutenir que le syndicat « secondaire » n'a pas été approuvé par l'assemblée spéciale mentionnée à l'alinéa premier de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il n'existe pas ; la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de la copropriété horizontale n'ont pas qualité pour discuter et contester la qualification des parties communes relevant du syndicat des copropriétaires de la copropriété verticale ni la répartition des charges concernant les lots n°[...] à [...] ; ils ne sont donc pas recevables à solliciter une mesure d'expertise judiciaire pour établir une répartition des charges et un état descriptif de division conformes à la loi du 10 juillet 1965 pour les lots n°[...] à [...] ;

ALORS QUE l'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que lorsqu'un immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire ; que faute de relever l'existence d'une quelconque décision de constitution d'un syndicat secondaire, la cour d'appel, en constatant l'existence d'un syndicat secondaire, a violé l'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il avait annulé la résolution n°5 du procès-verbal du 21 juin 2011 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les articles 3 et 4 du règlement de copropriété de 1983 définissent ainsi les parties privatives et parties communes de l'immeuble : « article 3 : les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des « parties privatives ». Article 4 : les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles comprennent notamment : - la partie cochère sur la rue [...] - l'alimentation de gaz - d'électricité - le raccordement à l'égout de la rue [...] recevant les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux vannes. Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires » ; l'état descriptif de division (article 7 du règlement de copropriété) désigne comme suit les deux lots initiaux : « lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent soixante-dix mètres carrés trente, située en façade sur une largeur de sept mètres virgule dix-sept, sur la [...] et une profondeur d'environ vingt-quatre mètres virgule quinze sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée à usage commercial (boutiques) et d'un premier étage à usage d'habitation, grenier au-dessus, partiellement aménagé en habitation, le tout couvert en tuiles. Et les cinq cent soixante-quinze/millièmes (575/1000èmes) du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires ; Lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent vingt-cinq mètres carrés soixante-dix située en prolongement du lot [...], d'une profondeur de dix-huit mètres virgule trente environ, sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages d'habitation, le tout couvert en tuiles. Et les 425/1000e du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires » ; il résulte de ces articles que, contrairement à ce que soutiennent le syndicat des copropriétaires et la SCI Auteuil-Boulogne (page 8 de leurs conclusions), il n'est pas nécessaire en l'espèce de se référer aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, qui liste les parties réputées communes en cas de silence ou de contradiction des titres, pour déterminer les parties communes et parties privatives du syndicat des copropriétaires d'origine ; il résulte en effet clairement des articles du règlement de copropriété ci-dessus cités que les parties communes sont constituées par la porte cochère sur la rue et les équipements communs que sont les réseaux de gaz, d'électricité et d'assainissement ; les parties privatives sont celles qui sont comprises dans la composition d'un lot et qu'en l'espèce, les lots n°1 et 2 contiennent non seulement le bâtiment édifié sur chacun d'eux (en façade pour le lot n°1 et en fond de cour pour le lot [...]), mais également la superficie du sol telle qu'arrêtée dans l'état descriptif de division, qui va bien au-delà de l'assiette du bâtiment, puisqu'elle correspond à la superficie totale de la parcelle [...], divisée en deux pour constituer les lots [...] et 2, à la seule exception de la partie correspondant à la porte cochère ; en conséquence, le sol du lot [...] constitue en totalité une partie privative, contrairement à ce que prétendent les appelants, puisqu'en outre la porte cochère se situe sur le lot n°1 ; par l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984, la société GIE a procédé à la division de son lot en substituant les lots n°[...] à [...] au lot [...] ; tout copropriétaire a le droit de diviser son lot sans

avoir à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale, ce qui est d'ailleurs en l'espèce expressément reconnu par l'article 22 du règlement de copropriété ; cette division s'est accompagnée de la création de parties communes spéciales aux nouveaux lots, réalisée exclusivement sur la partie privative constituant le lot [...] ; les 425/1000èmes des parties communes générales du lot [...] ont été divisés entre les lots n°[...] à [...] ; c'est donc à tort que l'assemblée générale du 21 juin 2011 a, dans sa résolution n°5, considéré comme non écrites certaines stipulations de l'acte modificatif de 1984 et demandé une « rectification » de cet acte en ce qu'il porte création de parties communes spéciales qui auraient été prélevées sur les parties communes générales et en ce qu'il dispense certains des nouveaux lots de paiement des charges d'entretien des escaliers alors que ces derniers seraient des parties communes générales au terme du règlement de copropriété de 1983 ; outre le fait que, contrairement à ce que prétendent les intimés, il n'appartient pas à une assemblée générale de « réputer non écrites des dispositions qui sont irrégulières » ce pouvoir étant attribué par l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 (et celui-ci ne pouvant se saisir d'office), les motifs invoqués sont contraires au règlement de copropriété de 1983 ainsi qu'il a été précédemment retenu ; pour ce motif déjà, la résolution litigieuse doit sur ces deux points être annulée ; sur les deux autres points de la résolution en cause, c'est-à-dire, la contestation de la répartition des quotes-parts de parties communes et des charges entre les lots n°[...] à [...], qu'il n'est pas contestable, comme le font valoir les appelants, que ces répartitions n'ont pas été soumises à une décision de l'assemblée générale contrairement à ce qu'exige l'article 11 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 (la répartition des charges résultant de celle des quotes-parts de parties communes) ; si cette disposition est d'ordre public, elle ne peut permettre au syndicat des copropriétaires de contester, vingt-sept ans après sa publication, l'acte modificatif du 30 mai 1984 qui contient ces répartitions, alors que, comme le soulignent les intimés, le délai de prescription des actions personnelles dans une copropriété est de dix ans et qu'en outre, depuis 1984, le syndicat des copropriétaires et son syndic, la SCI Auteuil-Boulogne en ont accepté les stipulations en convoquant les copropriétaires des lots n°[...] à [...] aux assemblées générales du syndicat principal et en procédant aux appels de charges conformément à la répartition prévue par l'acte modificatif litigieux ; l'imprescriptibilité invoquée par les appelants ne concerne que les demandes tendant à voir déclarer non écrite une clause d'un règlement de copropriété, qui ainsi qu'il a déjà été exposé, ne peut être prononcée que par le juge ; en conséquence le jugement sera confirmé en ce qu'il a prononcé l'annulation de la résolution n° 5 ; cette annulation et les motifs qui y ont conduit, entraîne le rejet de la demande de la SCI et du syndicat des copropriétaires tendant à voir dire que l'acte modificatif du 30 mai 1984 leur est inopposable notamment en ce qu'il porte état descriptif de division, répartition des parties communes spéciales et des charges ; il peut être ajouté, en ce qui concerne la demande des intimés relative à la résolution n°4, que c'est à juste titre que le tribunal a retenu qu'il ne lui appartenait pas de dire ou juger qu'elle était sans fondement et sans objet dès lors qu'elle n'avait pas donné lieu à un vote et qu'elle ne constituait pas une décision ; que la demande des intimés sur ce point sera rejetée ; sur la demande tendant à voir déclarer non écrites des clauses de l'acte modificatif du 30 mai 1984 : contrairement à ce que soutiennent les intimés, cette demande, bien que formulée pour la première fois en cause d'appel, est recevable dans la mesure où il s'agit d'une demande reconventionnelle qui se rattache par un lien suffisant à la demande principale, puisqu'il s'agit de faire déclarer non écrites des stipulations qui étaient contestées dans la résolution n°5 ; la SCI et le syndicat des copropriétaires demandent que les clauses de l'acte de 1984 soient déclarées non écrites en ce qu'elles : - fixent la répartition des quotes-parts de division de l'immeuble de fond de cour, - fixent la répartition des charges, - créent des parties communes exclusives à certains lots, - comportent des erreurs dans le tableau de répartition des charges, - le règlement de 1983 ne classe pas les escaliers parmi les parties communes spéciales ; il convient tout d'abord de relever que les points ainsi argués d'irrégularité sont ceux de la résolution n°5 et non des clauses de l'acte modificatif du 30 mai 1984 et que les appelants ne désignent pas les clauses qu'ils veulent voir déclarer non écrites ; en se référant aux questions évoquées, il est possible de retrouver les clauses concernées : il s'agirait de la partie « IV : parties communes spéciales » et du tableau annexé portant répartition des quotes-parts de parties communes et répartition des charges ; toutefois, il appartient aux parties et non au juge de déterminer précisément l'objet de leur demande et en l'espèce, de citer les clauses concernées et de dire si la demande porte sur la totalité de la clause et dans la négative, quelles sont les parties considérées comme entachées de nullité ; en outre, il convient de constater que les appelants, qui invoquent dans leurs écritures une violation des articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965, n'expliquent pas en quoi ces articles auraient été violés par ces clauses et tableaux ; en toute hypothèse, le fait que la répartition des charges n'ait pas fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui n'est pas contesté, est insusceptible de rendre la clause IV et les tableaux, contraires à la loi du 10 juillet 1965, puisque cette exigence figure expressément en page 4 de l'acte du 30 mai 1984 en partie III « répartition des charges », qui renvoie au tableau ; enfin, la prétendue violation des stipulations de l'acte du 30 mai 1983 en raison de création de parties communes spéciales sur des parties communes générales a été précédemment écartée ; les appelants seront donc déboutés de leur demande subsidiaire ; pour l'ensemble des motifs qui précèdent, ils seront également déboutés de leur demande tendant à la désignation d'un expert, devenue sans objet ;

AUX MOTIFS A SUPPOSER ADOPTES QUE sur les résolutions n°4 et 5 de l'assemblée générale du 21 juin 2011 ; la résolution n°4 intitulée « Constitution d'un syndicat secondaire (conformément à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965) » n'a pas donné lieu à un vote ; à ce titre, elle n'est pas une décision de l'assemblée ; le tribunal n'a pas à dire et juger qu'elle est sans fondement et sans objet ; la résolution n°5 intitulée « Contestation du « modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984 » (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) » a été adoptée à la majorité de l'article 25 ; en substance, cette résolution a pour objet de contester au titre de « clauses réputées non écrites » le modificatif du 30 mai 1984 et d'exiger une rectification sur les points suivants : - la répartition des quotes-parts de division du bâtiment fond de cour ; - la création de parties communes exclusives à certains lots, tel le jardin privatif de 14 m² à jouissance exclusive au lot n°[...] du rez-de-chaussée et l'attribution des paliers des 2^{ème} et 3^{ème} étages de la cage d'escalier aux lots n°[...] ; - le tableau de répartition des charges qui comporte des erreurs entre millièmes généraux et la colonne « charges », le rez-de-chaussée bénéficie d'une différence en sa faveur de 6,8%, les premier, deuxième et troisième étages supportent cette différence de charges en patio ; - le règlement de copropriété du 31 mai 1983 « (le vrai) » ne classe pas les escaliers parmi les parties communes spéciales. Tous les copropriétaires sont tenus de participer aux dépenses d'entretien, de conservation et d'administration de cette cage d'escalier, partie commune générale alors que le modificatif du 30 mai 1984 prétend dispenser le rez-de-chaussée des charges d'escalier ; M. Q... X... et la société CIE allèguent un abus de majorité à l'appui de leur demande en annulation ; il ressort des développements qui précèdent que l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété horizontale n'a pas compétence pour contester la légalité des clauses du règlement de copropriété de la copropriété verticale née de l'acte du 30 mai 1984 ; en votant la résolution n°4, elle a commis un abus de pouvoir qui sera sanctionné par l'annulation de cette résolution ;

ALORS QU'il résulte de l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 que l'assemblée générale des copropriétaires peut autoriser le syndic à agir en justice ; qu'en annulant la résolution n°5 du procès-verbal de l'assemblée générale du 21 juin 2011, qui avait pour objet la contestation des clauses de l'acte modificatif de 1984, contestation présentée par le syndic à titre de demande reconventionnelle devant la cour d'appel, cette dernière a violé l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer inopposables au syndicat de copropriétaires les clauses de l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984 modifiant la répartition des quotes-parts et des charges des lots n°[...] à [...]

AUX MOTIFS QUE les articles 3 et 4 du règlement de copropriété de 1983 définissent ainsi les parties privatives et parties communes de l'immeuble : « article 3 : les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des « parties privatives ». Article 4 : les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles comprennent notamment : - la partie cochère sur la rue [...] - l'alimentation de gaz - d'électricité - le raccordement à l'égout de la rue [...] recevant les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux vannes. Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires » ; l'état descriptif de division (article 7 du règlement de copropriété) désigne comme suit les deux lots initiaux : « lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent soixante-dix mètres carrés trente, située en façade sur une largeur de sept mètres virgule dix-sept, sur la [...] et une profondeur d'environ vingt-quatre mètres virgule quinze sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée à usage commercial (boutiques) et d'un premier étage à usage d'habitation, grenier au-dessus, partiellement aménagé en habitation, le tout couvert en tuiles. Et les cinq cent soixante-quinze/millièmes (575/1000èmes) du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires ; Lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent vingt-cinq mètres carrés soixante-dix située en prolongement du lot [...], d'une profondeur de dix-huit mètres virgule trente environ, sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages d'habitation, le tout couvert en tuiles. Et les 425/1000e du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires » ; il résulte de ces articles que, contrairement à ce que soutiennent le syndicat des copropriétaires et la SCI Auteuil-Boulogne (page 8 de leurs conclusions), il n'est pas nécessaire en l'espèce de se référer aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, qui liste les parties réputées communes en cas de silence ou de contradiction des titres, pour déterminer les parties communes et parties privatives du syndicat des copropriétaires d'origine ; il résulte en effet clairement des articles du règlement de copropriété ci-dessus cités que les parties communes sont constituées par la porte cochère sur la rue et les équipements communs que sont les réseaux de gaz, d'électricité et d'assainissement ; les parties privatives sont celles qui sont comprises dans la composition d'un lot et qu'en l'espèce, les lots n°1 et 2 contiennent non seulement le bâtiment édifié sur chacun d'eux (en façade pour le lot n°1 et en fond de cour pour le lot [...]), mais également la superficie du sol telle qu'arrêtée dans l'état

descriptif de division, qui va bien au-delà de l'assiette du bâtiment, puisqu'elle correspond à la superficie totale de la parcelle [...], divisée en deux pour constituer les lots [...] et 2, à la seule exception de la partie correspondant à la porte cochère ; en conséquence, le sol du lot [...] constitue en totalité une partie privative, contrairement à ce que prétendent les appelants, puisqu'en outre la porte cochère se situe sur le lot n°1 ; par l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984, la société GIE a procédé à la division de son lot en substituant les lots n°[...] à [...] au lot [...] ; tout copropriétaire a le droit de diviser son lot sans avoir à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale, ce qui est d'ailleurs en l'espèce expressément reconnu par l'article 22 du règlement de copropriété ; cette division s'est accompagnée de la création de parties communes spéciales aux nouveaux lots, réalisée exclusivement sur la partie privative constituant le lot [...] ; les 425/1000èmes des parties communes générales du lot [...] ont été divisés entre les lots n°[...] à [...] ; c'est donc à tort que l'assemblée générale du 21 juin 2011 a, dans sa résolution n°5, considéré comme non écrites certaines stipulations de l'acte modificatif de 1984 et demandé une « rectification » de cet acte en ce qu'il porte création de parties communes spéciales qui auraient été prélevées sur les parties communes générales et en ce qu'il dispense certains des nouveaux lots de paiement des charges d'entretien des escaliers alors que ces derniers seraient des parties communes générales au terme du règlement de copropriété de 1983 ; outre le fait que, contrairement à ce que prétendent les intimés, il n'appartient pas à une assemblée générale de « réputer non écrites des dispositions qui sont irrégulières » ce pouvoir étant attribué par l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 (et celui-ci ne pouvant se saisir d'office), les motifs invoqués sont contraires au règlement de copropriété de 1983 ainsi qu'il a été précédemment retenu ; pour ce motif déjà, la résolution litigieuse doit sur ces deux points être annulée ; sur les deux autres points de la résolution en cause, c'est-à-dire, la contestation de la répartition des quotes-parts de parties communes et des charges entre les lots n°[...] à [...], qu'il n'est pas contestable, comme le font valoir les appelants, que ces répartitions n'ont pas été soumises à une décision de l'assemblée générale contrairement à ce qu'exige l'article 11 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 (la répartition des charges résultant de celle des quotes-parts de parties communes) ; si cette disposition est d'ordre public, elle ne peut permettre au syndicat des copropriétaires de contester, vingt-sept ans après sa publication, l'acte modificatif du 30 mai 1984 qui contient ces répartitions, alors que, comme le soulignent les intimés, le délai de prescription des actions personnelles dans une copropriété est de dix ans et qu'en outre, depuis 1984, le syndicat des copropriétaires et son syndic, la SCI Auteuil-Boulogne en ont accepté les stipulations en convoquant les copropriétaires des lots n°[...] à [...] aux assemblées générales du syndicat principal et en procédant aux appels de charges conformément à la répartition prévue par l'acte modificatif litigieux ; l'imprescriptibilité invoquée par les appelants ne concerne que les demandes tendant à voir déclarer non écrite une clause d'un règlement de copropriété, qui ainsi qu'il a déjà été exposé, ne peut être prononcée que par le juge ; en conséquence le jugement sera confirmé en ce qu'il a prononcé l'annulation de la résolution n° 5 ; cette annulation et les motifs qui y ont conduit, entraîne le rejet de la demande de la SCI et du syndicat des copropriétaires tendant à voir dire que l'acte modificatif du 30 mai 1984 leur est inopposable notamment en ce qu'il porte état descriptif de division, répartition des parties communes spéciales et des charges ; il peut être ajouté, en ce qui concerne la demande des intimés relative à la résolution n°4, que c'est à juste titre que le tribunal a retenu qu'il ne lui appartenait pas de dire ou juger qu'elle était sans fondement et sans objet dès lors qu'elle n'avait pas donné lieu à un vote et qu'elle ne constituait pas une décision ; que la demande des intimés sur ce point sera rejetée ;

ALORS QUE l'action tendant à voir déclarer une clause inopposable, comme non écrite, parce qu'elle a pour objet de mettre le règlement de la copropriété en conformité avec le droit existant, est imprescriptible ; qu'en déboutant la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer inopposable, c'est-à-dire non écrite, au syndicat de copropriétaires la répartition des charges des lots 3 à [...] au motif qu'il s'agirait d'une action personnelle soumise au régime de prescription de dix ans prévu à l'article 42 de la loi de 1965, la cour d'appel a violé l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer non-écrites les clauses de l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984 modifiant la répartition des quotes-parts et des charges des lots n°[...] à [...] ;

AUX MOTIFS QUE les articles 3 et 4 du règlement de copropriété de 1983 définissent ainsi les parties privatives et parties communes de l'immeuble : « article 3 : les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des « parties privatives ». Article 4 : les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles comprennent notamment : - la partie cochère sur la rue [...] - l'alimentation de gaz - d'électricité - le raccordement à l'égoût de la rue [...] recevant les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux vannes. Les parties communes sont l'objet d'une

propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires » ; l'état descriptif de division (article 7 du règlement de copropriété) désigne comme suit les deux lots initiaux : « lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent soixante-dix mètres carrés trente, située en façade sur une largeur de sept mètres virgule dix-sept, sur la [...] et une profondeur d'environ vingt-quatre mètres virgule quinze sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée à usage commercial (boutiques) et d'un premier étage à usage d'habitation, grenier au-dessus, partiellement aménagé en habitation, le tout couvert en tuiles. Et les cinq cent soixante-quinze/millièmes (575/1000èmes) du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires ; Lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent vingt-cinq mètres carrés soixante-dix située en prolongement du lot [...], d'une profondeur de dix-huit mètres virgule trente environ, sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages d'habitation, le tout couvert en tuiles. Et les 425/1000e du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires » ; il résulte de ces articles que, contrairement à ce que soutiennent le syndicat des copropriétaires et la SCI Auteuil-Boulogne (page 8 de leurs conclusions), il n'est pas nécessaire en l'espèce de se référer aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, qui liste les parties réputées communes en cas de silence ou de contradiction des titres, pour déterminer les parties communes et parties privatives du syndicat des copropriétaires d'origine ; il résulte en effet clairement des articles du règlement de copropriété ci-dessus cités que les parties communes sont constituées par la porte cochère sur la rue et les équipements communs que sont les réseaux de gaz, d'électricité et d'assainissement ; les parties privatives sont celles qui sont comprises dans la composition d'un lot et qu'en l'espèce, les lots n°1 et 2 contiennent non seulement le bâtiment édifié sur chacun d'eux (en façade pour le lot n°1 et en fond de cour pour le lot [...]), mais également la superficie du sol telle qu'arrêtée dans l'état descriptif de division, qui va bien au-delà de l'assiette du bâtiment, puisqu'elle correspond à la superficie totale de la parcelle [...], divisée en deux pour constituer les lots [...] et 2, à la seule exception de la partie correspondant à la porte cochère ; en conséquence, le sol du lot [...] constitue en totalité une partie privative, contrairement à ce que prétendent les appelants, puisqu'en outre la porte cochère se situe sur le lot n°1 ; par l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984, la société GIE a procédé à la division de son lot en substituant les lots n°[...] à [...] au lot [...] ; tout copropriétaire a le droit de diviser son lot sans avoir à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale, ce qui est d'ailleurs en l'espèce expressément reconnu par l'article 22 du règlement de copropriété ; cette division s'est accompagnée de la création de parties communes spéciales aux nouveaux lots, réalisée exclusivement sur la partie privative constituant le lot [...] ; les 425/1000èmes des parties communes générales du lot [...] ont été divisés entre les lots n°[...] à [...] ; c'est donc à tort que l'assemblée générale du 21 juin 2011 a, dans sa résolution n°5, considéré comme non écrites certaines stipulations de l'acte modificatif de 1984 et demandé une « rectification » de cet acte en ce qu'il porte création de parties communes spéciales qui auraient été prélevées sur les parties communes générales et en ce qu'il dispense certains des nouveaux lots de paiement des charges d'entretien des escaliers alors que ces derniers seraient des parties communes générales au terme du règlement de copropriété de 1983 ; outre le fait que, contrairement à ce que prétendent les intimés, il n'appartient pas à une assemblée générale de « réputer non écrites des dispositions qui sont irrégulières » ce pouvoir étant attribué par l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 (et celui-ci ne pouvant se saisir d'office), les motifs invoqués sont contraires au règlement de copropriété de 1983 ainsi qu'il a été précédemment retenu ; pour ce motif déjà, la résolution litigieuse doit sur ces deux points être annulée ; sur les deux autres points de la résolution en cause, c'est-à-dire, la contestation de la répartition des quotes-parts de parties communes et des charges entre les lots n°[...] à [...], qu'il n'est pas contestable, comme le font valoir les appelants, que ces répartitions n'ont pas été soumises à une décision de l'assemblée générale contrairement à ce qu'exige l'article 11 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 (la répartition des charges résultant de celle des quotes-parts de parties communes) ; si cette disposition est d'ordre public, elle ne peut permettre au syndicat des copropriétaires de contester, vingt-sept ans après sa publication, l'acte modificatif du 30 mai 1984 qui contient ces répartitions, alors que, comme le soulignent les intimés, le délai de prescription des actions personnelles dans une copropriété est de dix ans et qu'en outre, depuis 1984, le syndicat des copropriétaires et son syndic, la SCI Auteuil-Boulogne en ont accepté les stipulations en convoquant les copropriétaires des lots n°[...] à [...] aux assemblées générales du syndicat principal et en procédant aux appels de charges conformément à la répartition prévue par l'acte modificatif litigieux ; l'imprescriptibilité invoquée par les appelants ne concerne que les demandes tendant à voir déclarer non écrite une clause d'un règlement de copropriété, qui ainsi qu'il a déjà été exposé, ne peut être prononcée que par le juge ; en conséquence le jugement sera confirmé en ce qu'il a prononcé l'annulation de la résolution n° 5 ; cette annulation et les motifs qui y ont conduit, entraîne le rejet de la demande de la SCI et du syndicat des copropriétaires tendant à voir dire que l'acte modificatif du 30 mai 1984 leur est inopposable notamment en ce qu'il porte état descriptif de division, répartition des parties communes spéciales et des charges ; il peut être ajouté, en ce qui concerne la demande des intimés relative à la résolution n°4, que c'est à juste titre que le tribunal a retenu qu'il ne lui appartenait pas de dire ou juger qu'elle était sans fondement et sans objet dès lors qu'elle n'avait pas donné lieu à un vote et qu'elle ne constituait pas une décision ; que la demande des intimés sur ce point sera

rejetée ;

1°/ ALORS QUE l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que sont réputées non écrites les clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 de cette loi ; que son article 11 prévoit que la répartition des charges ne peut être modifiée que par l'assemblée générale des copropriétaires ; que, constatant que la modification de la répartition des quotes-parts et des charges par l'acte modificatif de 1984 n'avait pas été soumise au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel, qui se refuse néanmoins à déclarer cette modification non écrite, a violé les articles 11 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ ALORS QU'en déboutant la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer non-écrites les clauses de l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984 modifiant la répartition des quotes-parts et des charges des lots n°[...] à [...], en relevant que le fait que la répartition des charges n'ait pas fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui n'est pas contesté, est insusceptible de rendre la clause IV et les tableaux, contraires à la loi du 10 juillet 1965, puisque cette exigence figure expressément en page 4 de l'acte du 30 mai 1984 en partie III « répartition des charges », qui renvoie au tableau, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer inopposables au syndicat de copropriétaires les clauses de l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984 comportant la création de parties communes spéciales aux nouveaux lots n°[...] à [...];

AUX MOTIFS QUE les articles 3 et 4 du règlement de copropriété de 1983 définissent ainsi les parties privatives et parties communes de l'immeuble : « article 3 : les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des « parties privatives ». Article 4 : les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles comprennent notamment : - la partie cochère sur la rue [...] - l'alimentation de gaz - l'électricité - le raccordement à l'égout de la rue [...] recevant les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux vannes. Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires » ; l'état descriptif de division (article 7 du règlement de copropriété) désigne comme suit les deux lots initiaux : « lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent soixante-dix mètres carrés trente, située en façade sur une largeur de sept mètres virgule dix-sept, sur la [...] et une profondeur d'environ vingt-quatre mètres virgule quinze sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée à usage commercial (boutiques) et d'un premier étage à usage d'habitation, grenier au-dessus, partiellement aménagé en habitation, le tout couvert en tuiles. Et les cinq cent soixante-quinze/millièmes (575/1000èmes) du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires ; Lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent vingt-cinq mètres carrés soixante-dix située en prolongement du lot [...], d'une profondeur de dix-huit mètres virgule trente environ, sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages d'habitation, le tout couvert en tuiles. Et les 425/1000e du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires » ; il résulte de ces articles que, contrairement à ce que soutient le syndicat des copropriétaires et la SCI Auteuil-Boulogne (page 8 de leurs conclusions), il n'est pas nécessaire en l'espèce de se référer aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, qui liste les parties réputées communes en cas de silence ou de contradiction des titres, pour déterminer les parties communes et parties privatives du syndicat des copropriétaires d'origine ; il résulte en effet clairement des articles du règlement de copropriété ci-dessus cités que les parties communes sont constituées par la porte cochère sur la rue et les équipements communs que sont les réseaux de gaz, d'électricité et d'assainissement ; les parties privatives sont celles qui sont comprises dans la composition d'un lot et qu'en l'espèce, les lots n°1 et 2 contiennent non seulement le bâtiment édifié sur chacun d'eux (en façade pour le lot n°1 et en fond de cour pour le lot [...]), mais également la superficie du sol telle qu'arrêtée dans l'état descriptif de division, qui va bien au-delà de l'assiette du bâtiment, puisqu'elle correspond à la superficie totale de la parcelle [...], divisée en deux pour constituer les lots [...] et 2, à la seule exception de la partie correspondant à la porte cochère ; en conséquence, le sol du lot [...] constitue en totalité une partie privative, contrairement à ce que prétendent les appelants, puisqu'en outre la porte cochère se situe sur le lot n°1 ; par l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984, la société GIE a procédé à la division de son lot en substituant les lots n°[...] à [...] au lot [...] ; tout copropriétaire a le droit de diviser son lot sans avoir à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale, ce qui est d'ailleurs en l'espèce expressément reconnu par l'article 22 du règlement de copropriété ; cette division s'est accompagnée de la création de parties communes spéciales aux nouveaux lots, réalisée exclusivement sur la partie privative constituant le lot [...] ; les 425/1000èmes des parties communes générales du lot [...] ont été divisés entre les lots n°[...] à [...] ; c'est donc à tort que l'assemblée générale du 21 juin 2011 a, dans sa résolution n°5,

considéré comme non écrites certaines stipulations de l'acte modificatif de 1984 et demandé une « rectification » de cet acte en ce qu'il porte création de parties communes spéciales qui auraient été prélevées sur les parties communes générales et en ce qu'il dispense certains des nouveaux lots de paiement des charges d'entretien des escaliers alors que ces derniers seraient des parties communes générales au terme du règlement de copropriété de 1983 ; outre le fait que, contrairement à ce que prétendent les intimés, il n'appartient pas à une assemblée générale de « réputer non écrites des dispositions qui sont irrégulières » ce pouvoir étant attribué par l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 (et celui-ci ne pouvant se saisir d'office), les motifs invoqués sont contraires au règlement de copropriété de 1983 ainsi qu'il a été précédemment retenu ; pour ce motif déjà, la résolution litigieuse doit sur ces deux points être annulée ; sur les deux autres points de la résolution en cause, c'est-à-dire, la contestation de la répartition des quotes-parts de parties communes et des charges entre les lots n°3 à [...], qu'il n'est pas contestable, comme le font valoir les appelants, que ces répartitions n'ont pas été soumises à une décision de l'assemblée générale contrairement à ce qu'exige l'article 11 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 (la répartition des charges résultant de celle des quotes-parts de parties communes) ; si cette disposition est d'ordre public, elle ne peut permettre au syndicat des copropriétaires de contester, vingt-sept ans après sa publication, l'acte modificatif du 30 mai 1984 qui contient ces répartitions, alors que, comme le soulignent les intimés, le délai de prescription des actions personnelles dans une copropriété est de dix ans et qu'en outre, depuis 1984, le syndicat des copropriétaires et son syndic, la SCI Auteuil-Boulogne en ont accepté les stipulations en convoquant les copropriétaires des lots n°[...] à [...] aux assemblées générales du syndicat principal et en procédant aux appels de charges conformément à la répartition prévue par l'acte modificatif litigieux ; l'imprescriptibilité invoquée par les appelants ne concerne que les demandes tendant à voir déclarer non écrite une clause d'un règlement de copropriété, qui ainsi qu'il a déjà été exposé, ne peut être prononcée que par le juge ; en conséquence le jugement sera confirmé en ce qu'il a prononcé l'annulation de la résolution n° 5 ; cette annulation et les motifs qui y ont conduit, entraîne le rejet de la demande de la SCI et du syndicat des copropriétaires tendant à voir dire que l'acte modificatif du 30 mai 1984 leur est inopposable notamment en ce qu'il porte état descriptif de division, répartition des parties communes spéciales et des charges ; il peut être ajouté, en ce qui concerne la demande des intimés relative à la résolution n°4, que c'est à juste titre que le tribunal a retenu qu'il ne lui appartenait pas de dire ou juger qu'elle était sans fondement et sans objet dès lors qu'elle n'avait pas donné lieu à un vote et qu'elle ne constituait pas une décision ; que la demande des intimés sur ce point sera rejetée ; sur la demande tendant à voir déclarer non écrites des clauses de l'acte modificatif du 30 mai 1984 : contrairement à ce que soutiennent les intimés, cette demande, bien que formulée pour la première fois en cause d'appel, est recevable dans la mesure où il s'agit d'une demande reconventionnelle qui se rattache par un lien suffisant à la demande principale, puisqu'il s'agit de faire déclarer non écrites des stipulations qui étaient contestées dans la résolution n°5 ; la SCI et le syndicat des copropriétaires demandent que les clauses de l'acte de 1984 soient déclarées non écrites en ce qu'elles : - fixent la répartition des quotes-parts de division de l'immeuble de fond de cour, - fixent la répartition des charges, - créent des parties communes exclusives à certains lots, - comportement des erreurs dans le tableau de répartition des charges, - le règlement de 1983 ne classe pas les escaliers parmi les parties communes spéciales ; il convient tout d'abord de relever que les points ainsi argués d'irrégularité sont ceux de la résolution n°5 et non des clauses de l'acte modificatif du 30 mai 1984 et que les appelants ne désignent pas les clauses qu'ils veulent voir déclarer non écrites ; en se référant aux questions évoquées, il est possible de retrouver les clauses concernées : il s'agirait de la partie « IV : parties communes spéciales » et du tableau annexé portant répartition des quotes-parts de parties communes et répartition des charges ; toutefois, il appartient aux parties et non au juge de déterminer précisément l'objet de leur demande et en l'espèce, de citer les clauses concernées et de dire si la demande porte sur la totalité de la clause et dans la négative, quelles sont les parties considérées comme entachées de nullité ; en outre, il convient de constater que les appelants, qui invoquent dans leurs écritures une violation des articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965, n'expliquent pas en quoi ces articles auraient été violés par ces clauses et tableaux ; en toute hypothèse, le fait que la répartition des charges n'ait pas fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui n'est pas contesté, est insusceptible de rendre la clause IV et les tableaux, contraires à la loi du 10 juillet 1965, puisque cette exigence figure expressément en page 4 de l'acte du 30 mai 1984 en partie III « répartition des charges », qui renvoie au tableau ; enfin, la prétendue violation des stipulations de l'acte du 30 mai 1983 en raison de création de parties communes spéciales sur des parties communes générales a été précédemment écartée ; les appelants seront donc déboutés de leur demande subsidiaire ; pour l'ensemble des motifs qui précèdent, ils seront également déboutés de leur demande tendant à la désignation d'un expert, devenue sans objet ;

ALORS QUE l'action tendant à voir déclarer une clause non écrite, parce qu'elle a pour objet de mettre le règlement de la copropriété en conformité avec le droit existant, est imprescriptible ; qu'en déboutant la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer inopposable au syndicat de copropriétaires l'état descriptif de division des mêmes lots et la répartition en parties communes spéciales au motif qu'il s'agirait d'une action personnelle soumise au régime de

prescription de dix ans prévu à l'article 42 de la loi de 1965, la cour d'appel a violé l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Auteuil-Boulogne et le syndicat des copropriétaires de leur demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses de l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984 comportant la création de parties communes spéciales aux nouveaux lots n°3 à [...];

AUX MOTIFS QUE les articles 3 et 4 du règlement de copropriété de 1983 définissent ainsi les parties privatives et parties communes de l'immeuble : « article 3 : les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des « parties privatives ». Article 4 : les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles comprennent notamment : - la partie cochère sur la rue [...] - l'alimentation de gaz - d'électricité - le raccordement à l'égout de la rue [...] recevant les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux vannes. Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires » ; l'état descriptif de division (article 7 du règlement de copropriété) désigne comme suit les deux lots initiaux : « lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent soixante-dix mètres carrés trente, située en façade sur une largeur de sept mètres virgule dix-sept, sur la [...] et une profondeur d'environ vingt-quatre mètres virgule quinze sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée à usage commercial (boutiques) et d'un premier étage à usage d'habitation, grenier au-dessus, partiellement aménagé en habitation, le tout couvert en tuiles. Et les cinq cent soixante-quinze/millièmes (575/1000èmes) du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires ; Lot [...] : une parcelle d'une superficie de cent vingt-cinq mètres carrés soixante-dix située en prolongement du lot [...], d'une profondeur de dix-huit mètres virgule trente environ, sur laquelle est édifié un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages d'habitation, le tout couvert en tuiles. Et les 425/1000èmes du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires » ; il résulte de ces articles que, contrairement à ce que soutiennent le syndicat des copropriétaires et la SCI Auteuil-Boulogne (page 8 de leurs conclusions), il n'est pas nécessaire en l'espèce de se référer aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, qui liste les parties réputées communes en cas de silence ou de contradiction des titres, pour déterminer les parties communes et parties privatives du syndicat des copropriétaires d'origine ; il résulte en effet clairement des articles du règlement de copropriété ci-dessus cités que les parties communes sont constituées par la porte cochère sur la rue et les équipements communs que sont les réseaux de gaz, d'électricité et d'assainissement ; les parties privatives sont celles qui sont comprises dans la composition d'un lot et qu'en l'espèce, les lots n°1 et 2 contiennent non seulement le bâtiment édifié sur chacun d'eux (en façade pour le lot n°1 et en fond de cour pour le lot [...]), mais également la superficie du sol telle qu'arrêtée dans l'état descriptif de division, qui va bien au-delà de l'assiette du bâtiment, puisqu'elle correspond à la superficie totale de la parcelle [...], divisée en deux pour constituer les lots [...] et 2, à la seule exception de la partie correspondant à la porte cochère ; en conséquence, le sol du lot [...] constitue en totalité une partie privative, contrairement à ce que prétendent les appelants, puisqu'en outre la porte cochère se situe sur le lot n°1 ; par l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 30 mai 1984, la société GIE a procédé à la division de son lot en substituant les lots n°[...] à [...] au lot [...] ; tout copropriétaire a le droit de diviser son lot sans avoir à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale, ce qui est d'ailleurs en l'espèce expressément reconnu par l'article 22 du règlement de copropriété ; cette division s'est accompagnée de la création de parties communes spéciales aux nouveaux lots, réalisée exclusivement sur la partie privative constituant le lot [...] ; les 425/1000èmes des parties communes générales du lot [...] ont été divisés entre les lots n°[...] à [...] ; c'est donc à tort que l'assemblée générale du 21 juin 2011 a, dans sa résolution n°5, considéré comme non écrites certaines stipulations de l'acte modificatif de 1984 et demandé une « rectification » de cet acte en ce qu'il porte création de parties communes spéciales qui auraient été prélevées sur les parties communes générales et en ce qu'il dispense certains des nouveaux lots de paiement des charges d'entretien des escaliers alors que ces derniers seraient des parties communes générales au terme du règlement de copropriété de 1983 ; outre le fait que, contrairement à ce que prétendent les intimés, il n'appartient pas à une assemblée générale de « réputer non écrites des dispositions qui sont irrégulières » ce pouvoir étant attribué par l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 (et celui-ci ne pouvant se saisir d'office), les motifs invoqués sont contraires au règlement de copropriété de 1983 ainsi qu'il a été précédemment retenu ; pour ce motif déjà, la résolution litigieuse doit sur ces deux points être annulée ; sur les deux autres points de la résolution en cause, c'est-à-dire, la contestation de la répartition des quotes-parts de parties communes et des charges entre les lots n°3 à [...], qu'il n'est pas contestable, comme le font valoir les appelants, que ces répartitions n'ont pas été soumises à une décision de l'assemblée générale contrairement à ce qu'exige l'article 11 alinéa [...] de la loi du 10 juillet 1965 (la répartition des charges résultant de celle des quotes-parts de parties communes) ; si cette disposition est d'ordre public, elle ne peut permettre au syndicat des copropriétaires de contester, vingt-sept ans après sa

publication, l'acte modificatif du 30 mai 1984 qui contient ces répartitions, alors que, comme le soulignent les intimés, le délai de prescription des actions personnelles dans une copropriété est de dix ans et qu'en outre, depuis 1984, le syndicat des copropriétaires et son syndic, la SCI Auteuil-Boulogne en ont accepté les stipulations en convoquant les copropriétaires des lots n°[...] à [...] aux assemblées générales du syndicat principal et en procédant aux appels de charges conformément à la répartition prévue par l'acte modificatif litigieux ; l'imprescriptibilité invoquée par les appelants ne concerne que les demandes tendant à voir déclarer non écrite une clause d'un règlement de copropriété, qui ainsi qu'il a déjà été exposé, ne peut être prononcée que par le juge ; en conséquence le jugement sera confirmé en ce qu'il a prononcé l'annulation de la résolution n° 5 ; cette annulation et les motifs qui y ont conduit, entraîne le rejet de la demande de la SCI et du syndicat des copropriétaires tendant à voir dire que l'acte modificatif du 30 mai 1984 leur est inopposable notamment en ce qu'il porte état descriptif de division, répartition des parties communes spéciales et des charges ; il peut être ajouté, en ce qui concerne la demande des intimés relative à la résolution n°4, que c'est à juste titre que le tribunal a retenu qu'il ne lui appartenait pas de dire ou juger qu'elle était sans fondement et sans objet dès lors qu'elle n'avait pas donné lieu à un vote et qu'elle ne constituait pas une décision ; que la demande des intimés sur ce point sera rejetée ; sur la demande tendant à voir déclarer non écrites des clauses de l'acte modificatif du 30 mai 1984 : contrairement à ce que soutiennent les intimés, cette demande, bien que formulée pour la première fois en cause d'appel, est recevable dans la mesure où il s'agit d'une demande reconventionnelle qui se rattache par un lien suffisant à la demande principale, puisqu'il s'agit de faire déclarer non écrites des stipulations qui étaient contestées dans la résolution n°5 ; la SCI et le syndicat des copropriétaires demandent que les clauses de l'acte de 1984 soient déclarées non écrites en ce qu'elles : - fixent la répartition des quotes-parts de division de l'immeuble de fond de cour, - fixent la répartition des charges, - créent des parties communes exclusives à certains lots, - comportement des erreurs dans le tableau de répartition des charges, - le règlement de 1983 ne classe pas les escaliers parmi les parties communes spéciales ; il convient tout d'abord de relever que les points ainsi argués d'irrégularité sont ceux de la résolution n°5 et non des clauses de l'acte modificatif du 30 mai 1984 et que les appelants ne désignent pas les clauses qu'ils veulent voir déclarer non écrites ; en se référant aux questions évoquées, il est possible de retrouver les clauses concernées : il s'agirait de la partie « IV : parties communes spéciales » et du tableau annexé portant répartition des quotes-parts de parties communes et répartition des charges ; toutefois, il appartient aux parties et non au juge de déterminer précisément l'objet de leur demande et en l'espèce, de citer les clauses concernées et de dire si la demande porte sur la totalité de la clause et dans la négative, quelles sont les parties considérées comme entachées de nullité ; en outre, il convient de constater que les appelants, qui invoquent dans leurs écritures une violation des articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965, n'expliquent pas en quoi ces articles auraient été violés par ces clauses et tableaux ; en toute hypothèse, le fait que la répartition des charges n'ait pas fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui n'est pas contesté, est insusceptible de rendre la clause IV et les tableaux, contraires à la loi du 10 juillet 1965, puisque cette exigence figure expressément en page 4 de l'acte du 30 mai 1984 en partie III « répartition des charges », qui renvoie au tableau ; enfin, la prétendue violation des stipulations de l'acte du 30 mai 1983 en raison de création de parties communes spéciales sur des parties communes générales a été précédemment écartée ; les appelants seront donc déboutés de leur demande subsidiaire ; pour l'ensemble des motifs qui précèdent, ils seront également déboutés de leur demande tendant à la désignation d'un expert, devenue sans objet ;

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia
Décision attaquée : Cour d'appel Versailles 2019-02-27 (Cassation partielle)