

7 janvier 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-19.459

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300001

Titres et sommaires

COPROPRIETE - Règlement - Clause relative à la détermination des parties privatives - Portée

Le classement par un règlement de copropriété des parties d'immeuble dans la catégorie des parties privatives ou des parties communes est exclusif de l'application des articles 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. En conséquence, une cour d'appel, qui, par une interprétation souveraine d'un règlement de copropriété, retient que des parties d'immeuble sont classées par ce règlement dans les parties privatives, n'a pas à procéder à des recherches inopérantes sur les règles supplétives prévues par les articles 2 et 3 de la loi précitée

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 janvier 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1 FS-P

Pourvoi n° U 19-19.459

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 7 JANVIER 2021

1°/ M. X... E..., domicilié [...],

2°/ M. G... F..., domicilié [...],

3°/ M. R... O...,

4°/ Mme Q... F..., épouse O...,

domiciliés tous deux [...],

5°/ Mme H... F..., domiciliée [...],

6°/ Mme N... L..., épouse F..., domiciliée [...],

7°/ la société MBV Montpensier, société civile immobilière, dont le siège est [...]),

8°/ la société du Merle, société civile immobilière, dont le siège est [...],

ont formé le pourvoi n° U 19-19.459 contre l'arrêt rendu le 10 avril 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige les opposant au syndicat des copropriétaires [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Jean Charpentier Sopagi, dont le siège est [...], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations et les plaidoiries de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de MM. E..., F... et de la société du Merle, de la SCP Foussard et Froger, avocat du syndicat des copropriétaires [...], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, auquel les parties, invitées à le faire ont souhaité répliquer, après débats en l'audience publique du 10 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. Barbieri, Jessel, David, conseillers, Mme Collomp, MM. Béghin, Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Besse, 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 ;

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. R... O..., à Mme Q... F... épouse O..., à Mme H... F..., à Mme N... L... épouse F... et à la SCI MBV Montpensier du désistement de leur pourvoi.

Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 avril 2019), M. F... et M. E... sont respectivement nu-propiétaire et usufruitier d'un appartement constituant le lot n° 10 et la SCI du Merle a été propriétaire de l'appartement contigu constituant le lot n°9 d'un immeuble en copropriété situé [...] et classé monument historique au titre de sa couverture et de ses façades, dont l'une donne sur les jardins du Palais-Royal. Le quatrième étage des immeubles est construit en retrait par rapport au troisième et la différence de surface entre les appartements du troisième étage et ceux du quatrième, appelée « terrasson », est bordée par une balustrade de pierre ornementée de vases Médicis dit pots-à-feu.

3. L'assemblée générale des copropriétaires réunie le 24 mars 2014 a décidé la réalisation de travaux d'étanchéité des terrassons et de réfection des balustres et pots-à-feu, en mettant à la charge des copropriétaires des lots n° 9 et 10 le financement de ces travaux.

4. Soutenant que les terrassons, balustres et vases Médicis constituaient des parties communes de l'immeuble, les copropriétaires des lots n° 9 et 10 ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation des résolutions 15 d, 16 a, 16 b, 18 i, 18 h, 19 i et 19 h de l'assemblée générale.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

Motivation

5. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. M. E..., M. F... et la SCI du Merle font grief à l'arrêt de dire qu'ils seraient tenus de financer les travaux de restauration des balcons du 4e étage de l'immeuble, appelés « terrassons », des balustres et vases Médicis, appelés « pots à feu » de cet étage, tandis que tous les copropriétaires seraient tenus de financer les travaux de réfection de l'étanchéité des tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées, du tout à l'égout et des colonnes montantes et descendantes d'eau afférentes à ces « terrassons », et de rejeter la demande tendant à voir constater que la répartition des charges communes imputant aux seuls copropriétaires des lots n° 9 et 10 les charges relatives au service collectif de l'évacuation des eaux pluviales par les terrassons serait contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et en prononcer la nullité conformément à l'article 43, alinéa 1er, de la même loi, alors :

« 1°/ que les terrassons qui servent de couverture à partie des logements de l'étage inférieur et qui ne peuvent être utilisés de façon privative par les occupants des logements du 4e étage car ils ont pour fonction l'évacuation des eaux pluviales et usées ne sont pas des balcons à usage privatif exclusif ; qu'en se fondant sur l'absence de mention des terrassons dans le règlement de copropriété, la mention de balcons en fait inexistants et une description inexacte des lots n° 9 et 10 par le règlement de copropriété pour considérer que les terrassons étaient des balcons, la cour d'appel a dénaturé ce document, en violation de l'article 1103 du code civil ;

2°/ que, dans la loi du 10 juillet 1965 comme dans le règlement de copropriété du 15 février 1968, les parties privatives sont celles réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ; que le règlement de copropriété, dans son article 3, précise que l'énumération qu'il comporte et dans laquelle figurent les balcons particuliers n'a qu'un caractère énonciatif ; qu'en se fondant sur cette énumération étendue à un élément qu'elle ne mentionnait pas, savoir les terrassons, sans rechercher quel usage privatif pouvait en faire le copropriétaire, alors qu'elle constatait elle-même qu'il n'avait pas le droit de poser dessus un quelconque objet, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2 de la loi du 10 juillet 1965 et 1103 du code civil ;

3°/ que, dans la loi du 10 juillet 1965 comme dans le règlement de copropriété en cause du 15 février 1968, les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ; que, dans le silence ou la contradiction des textes, sont réputées parties communes le gros oeuvre et les canalisations ; que l'article 4 dudit règlement de copropriété, certes également énonciatif, énumère parmi ces parties communes la couverture de l'immeuble, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les canalisations ; qu'en ne recherchant pas si sa fonction de couverture et d'évacuation des eaux, particulièrement par son rôle de canalisation, utile à tous les copropriétaires, ne conférait pas nécessairement au terrasson une nature de partie commune, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 1103 du code civil ;

4°/ que les parties qui demandent la confirmation d'un jugement s'en approprient les motifs ; que, si elle infirme la décision des premiers juges, la cour d'appel doit alors réfuter les motifs qui justifient légalement la décision initiale ; que les premiers juges avaient décidé que les terrassons du 4e étage de l'immeuble sis [...], fermés par les balustres et vases qui les entourent et avec lesquels ils forment un tout, assurent le rôle de chéneaux permettant l'évacuation de l'ensemble des eaux de pluie de l'ensemble du Palais Royal et sur lesquels les propriétaires des logements y attenant ont interdiction de poser des bancs ou tout autre élément qui pourrait être préjudiciable à l'écoulement des eaux, avaient le caractère de parties communes de cet immeuble ; qu'en ne réfutant pas ce motif, bien qu'elle le citât, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, du règlement de copropriété, qu'il résultait des dispositions combinées des articles 3, 4 et 5 que les balcons, qui n'existaient qu'au 4ème étage de l'immeuble, étaient des parties privatives dépendant des lots n° 9 et 10 et non des parties communes à usage privatif

attachées à ces lots, que les petites terrasses, les balustres et les vases Médicis constituant les balcons du 4ème étage formaient un tout, ces petites terrasses particulières aux lots n° 9 et 10 correspondant, en réalité, aux « terrassons » invoqués par les parties, qu'en l'absence de référence aux « terrassons » dans le règlement de copropriété, il devait être considéré que ceux-ci étaient les « balcons particuliers » prévus à l'article 3 du règlement de copropriété, qu'à ce titre, le balcon, la balustrade et les vases intégrés à cette balustrade formaient un tout à l'usage exclusif des propriétaires des lots n° 9 et 10, de sorte qu'ils constituaient des parties privatives au sens de l'article 3 précité et que seuls les copropriétaires des lots n° 9 et 10 étaient tenus de contribuer au financement des travaux de leur restauration.

8. La cour d'appel, qui a réfuté les motifs des premiers juges et qui n'avait pas à procéder à des recherches, que ses constatations rendaient inopérantes, sur les règles supplétives prévues par les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, a ainsi légalement justifié sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. E..., F... et la SCI du Merle aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept janvier deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour MM. E..., F... et la SCI du Merle.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir d'une part dit que seuls les copropriétaires détenant les lots n°9 et 10 de l'immeuble sis [...] seraient tenus de financer les travaux de restauration des balcons du 4e étage de l'immeuble, appelés « terrassons », des balustres et vases Médicis, appelés « pots à feu » de cet étage tandis que tous les copropriétaires seraient tenus de financer les travaux de réfection de l'étanchéité des tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées, du tout à l'égout et des colonnes montantes et descendantes d'eau afférentes à ces « terrassons », d'autre part rejeté la demande tendant à voir constater que la répartition des charges communes imputant aux seuls copropriétaires des lots n°9 et 10 les charges relatives au service collectif de l'évacuation des eaux pluviales par les terrassons serait contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et à en prononcer la nullité conformément à l'article 43 alinéa 1er de la même loi,

Aux motifs que le présent litige, comme d'ailleurs celui déjà tranché par l'arrêt du 30 mai 1983 (RG n°I 18423) porte sur la nature privative ou commune des « terrassons », balustres et vases Médicis du 4e étage et donc sur la répartition de la charge du paiement des travaux de restauration et de réfection de l'étanchéité de ces éléments, soit entre les seuls copropriétaires disposant de l'usage de ces terrassons s'il s'agit de parties privatives, soit entre tous les copropriétaires s'il s'agit de parties communes ;

Qu'il résulte de l'analyse des divers plans et photographies versées aux débats (notamment pièces n°3, 9, 10, 13 et 15 du syndicat ; pièce n°48 des intimés) que les « terrassons », balustres et vases Médicis ne sont présents qu'au 4e étage, comme en atteste d'ailleurs l'architecte du patrimoine, M. D..., dans une note du 24 juin 2013 (pièce n°8 du syndicat) : « Chaque maison comprend un rez-de-chaussée et un entresol donnant en retrait sur la galerie, un étage noble, un second plus réduit situé au niveau de l'entablement. Le quatrième étage et les combles destinés aux domestiques sont à demi cachés par une balustrade supportant des vases (p.2) ;

Que cette note est accompagnée d'une photographie prise du côté du jardin en 1957 qui démontre que seul le quatrième étage comporte un balcon incluant une balustrade supportant les vases (p.2) étant précisé en outre qu'il existe un 5e étage composé de diverses chambres mansardées (lots n°11 à 19) sur lequel repose la toiture ;

Que les clichés photographiques produits font apparaître que les fenêtres des appartements litigieux (lots n°9 et 10) situés au 4e étage desservent effectivement un balcon filant, fermé en façade par des balustres en pierre surmontés à espaces réguliers de vases ornementaux, qui correspond à une ouverture de ces appartements sur ces « terrassons » ;

Il ressort de l'article 3 du règlement de copropriété (pièce n°34 des intimés) que :

« Article 3 – Définition des parties privatives :

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire : []

Les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers, les portes palières » ;

Il ressort de l'article 4 du règlement de copropriété que :

« Article 4 – Définition des parties communes :

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment : []

La totalité du sol []

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non, []

La couverture de l'immeuble []

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) » ;

Qu'il ressort de l'article 5 du règlement de copropriété que :

« Article 5 – Désignation des lots

Lot n°9 : un appartement situé au quatrième étage droite composé de : entrée, trois pièces, cuisine, bains, water-closet

et balcon [
] 92/1000e

Lot n°10 : un appartement situé au quatrième étage gauche composé de : entrée, deux pièces, cuisine, bains, water-closet et balcon [
] 116/1000e ;

Qu'il résulte de ces dispositions combinées du règlement de copropriété qu'il n'existe des balcons qu'au 4e étage de l'immeuble, lesquels sont des parties privatives dépendant des lots n°9 et 10 de l'immeuble et non des parties communes à usage privatif attachées à ces lots ;

Qu'il ressort des documents communiqués, comme l'a d'ailleurs retenu à juste titre la cour d'appel dans son arrêt du 30 mai 1983, que les petites terrasses, balustres et les vases Médicis (dits « pots à feu ») constituant les balcons du 4e étage de l'immeuble forment un tout, ces petites terrasses particulières aux lots n°9 et 10 correspondant, en réalité, aux « terrassons » invoqués tant par le syndicat des copropriétaires que par les intimés ;

Qu'en l'absence de référence aux « terrassons » dans le règlement de copropriété, il y a donc lieu de considérer que les petites terrasses ou « terrassons » situés au 4e étage dépendent des lots n°9 et 10 de l'immeuble sont les « balcons particuliers » prévus à l'article 3 du règlement de copropriété ;

Qu'à ce titre, la cour estime, à l'instar de l'arrêt du 30 mai 1983 que le balcon, la balustrade et les vases intégrés à cette balustrade forment un tout à l'usage exclusif des propriétaires des lots n°9 et 10, de sorte qu'ils constituent des parties privatives au sens de l'article 3 du règlement de copropriété ;

Que, par ailleurs, les Lettres patentes du 13 août 1784, dont une transcription est produite aux débats en appel (pièce n°29 des intimés) qui régissent le domaine du Palais Royal, confèrent à ces terrassons du 4e étage, situés sous l'étage des « mansardes » (5e étage), le rôle de chéneaux permettant l'évacuation des eaux de pluie de l'ensemble de l'immeuble ; à ce titre, les propriétaires des logements y attenants ont interdiction d'y poser des bancs ou tout autre élément qui pourrait être préjudiciable à l'écoulement des eaux ;

Qu'il résulte de ces éléments que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, du tout à l'égout, ainsi que des colonnes montantes et descendantes d'eau, rattachés aux « terrassons » situés au 4e étage dépendant des lots n°9 et 10 de l'immeuble, constituent pour leur part des parties communes ;

Qu'ainsi, seuls les copropriétaires des lots n°9 et 10 sont tenus de contribuer au financement des travaux de restauration des balcons du 4e étage appelés « terrassons », des balustres et vases Médicis, appelés « pots à feu » de cet étage ;

Qu'à l'inverse, tous les copropriétaires de l'immeuble sont tenus au financement des travaux de réfection de l'étanchéité des tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, du tout à l'égout, ainsi que des colonnes montantes et descendantes d'eau, afférents à ces « terrassons » ;

Que le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a jugé que les terrassons du 4e étage de l'immeuble sis [...] , fermés par les balustres et vases qui les entourent et avec lesquels ils forment un tout, assurent le rôle de chéneaux permettant l'évacuation de l'ensemble des eaux de pluie de l'ensemble du Palais Royal et sur lesquels les propriétaires des logements y attenants ont interdiction de poser des bancs ou tout autre élément qui pourrait être préjudiciable à l'écoulement des eaux, ont le caractère de parties communes de cet immeuble ;

Qu'il doit être dit que seuls les copropriétaires des lots n°9 et 10 sont tenus de financer les travaux de restauration des balcons du 4e étage de l'immeuble appelés « terrassons » , des balustres et vases Médicis, appelés « pots à feu » de cet étage, tandis que tous les copropriétaires de l'immeuble sont tenus de financer les travaux de réfection de l'étanchéité des tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées, du tout à l'égout, ainsi que des colonnes montantes et descendantes d'eau, afférents à ces « terrassons » ;

Que, par ailleurs, au regard de la répartition des charges retenue par la cour en application du règlement de copropriété, il convient de rejeter l'ensemble des demandes contraires des parties de ces chefs et notamment les demandes des intimés tendant à voir juger que la mention des « balcons privatifs » dans l'énumération des parties privatives prévue à l'article 3 du règlement de copropriété doit être réputée non écrite et constater que la répartition des charges communes imputant aux seuls copropriétaires des lots n°9 et 10 les charges relatives au service collectif de l'évacuation des eaux pluviales par les terrassons est contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et en prononcer la nullité conformément à l'article 43 alinéa 1er de cette loi ;

1) Alors que la loi du 10 juillet 1965 établit une distinction fondamentale entre les parties privatives et les parties communes ; qu'il s'ensuit qu'une partie d'immeuble est soit partie privative, soit partie commune mais ne peut être à la fois partie privative ET partie commune ; que la cour d'appel a décidé premièrement que les terrassons constituaient avec les balustrades et les vases intégrés des parties privatives (arrêt p.9), deuxièmement que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et les colonnes montantes et descendantes d'eau rattachées aux terrassons étaient des parties communes (arrêt p.10) ; qu'il résulte de ces énonciations que les canalisations formant partie intégrante des terrassons et permettant l'écoulement des eaux pluviales étaient à la fois des parties privatives et des parties communes ; qu'en statuant de la sorte, la cour a violé les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1103 du Code civil ;

2) Alors que, subsidiairement, la contradiction de motifs vaut défaut de motifs ; qu'une partie d'immeuble est soit partie privative, soit partie commune mais ne peut être à la fois partie privative ET partie commune ; que la cour d'appel a décidé premièrement que les terrassons constituaient avec les balustrades et les vases intégrés des parties privatives (arrêt p.9), deuxièmement que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et les colonnes montantes et descendantes d'eau rattachées aux terrassons étaient des parties communes (arrêt p.10) ; qu'à suivre la cour, les canalisations formant partie intégrante des terrassons et permettant l'écoulement des eaux pluviales étaient donc à la fois des parties privatives et des parties communes ; qu'en statuant de la sorte, la cour a entaché sa décision de contradiction, en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir d'une part dit que seuls les copropriétaires détenant les lots n°9 et 10 de l'immeuble sis [...] seraient tenus de financer les travaux de restauration des balcons du 4e étage de l'immeuble, appelés « terrassons », des balustres et vases Médicis, appelés « pots à feu » de cet étage tandis que tous les copropriétaires seraient tenus de financer les travaux de réfection de l'étanchéité des tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées, du tout à l'égout et des colonnes montantes et descendantes d'eau afférentes à ces « terrassons », d'autre part rejeté la demande tendant à voir constater que la répartition des charges communes imputant aux seuls copropriétaires des lots n°9 et 10 les charges relatives au service collectif de l'évacuation des eaux pluviales par les terrassons serait contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et en prononcer la nullité conformément à l'article 43 alinéa 1er de la même loi,

Aux motifs que le présent litige, comme d'ailleurs celui déjà tranché par l'arrêt du 30 mai 1983 (RG n°I 18423) porte sur la nature privative ou commune des « terrassons », balustres et vases Médicis du 4e étage et donc sur la répartition de la charge du paiement des travaux de restauration et de réfection de l'étanchéité de ces éléments, soit entre les seuls copropriétaires disposant de l'usage de ces terrassons s'il s'agit de parties privatives, soit entre tous les copropriétaires s'il s'agit de parties communes ;

Qu'il résulte de l'analyse des divers plans et photographies versées aux débats (notamment pièces n°3, 9, 10, 13 et 15 du syndicat ; pièce n°48 des intimés) que les « terrassons », balustres et vases Médicis ne sont présents qu'au 4e étage, comme en atteste d'ailleurs l'architecte du patrimoine, M. D..., dans une note du 24 juin 2013 (pièce n°8 du syndicat) : « Chaque maison comprend un rez-de-chaussée et un entresol donnant en retrait sur la galerie, un étage noble, un second plus réduit situé au niveau de l'entablement. Le quatrième étage et les combles destinés aux domestiques sont à demi cachés par une balustrade supportant des vases (p.2) ;

Que cette note est accompagnée d'une photographie prise du côté du jardin en 1957 qui démontre que seul le

quatrième étage comporte un balcon incluant une balustrade supportant les vases (p.2) étant précisé en outre qu'il existe un 5e étage composé de diverses chambres mansardées (lots n°11 à 19) sur lequel repose la toiture ;

Que les clichés photographiques produits font apparaître que les fenêtres des appartements litigieux (lots n°9 et 10) situés au 4e étage desservent effectivement un balcon filant, fermé en façade par des balustres en pierre surmontés à espaces réguliers de vases ornementaux, qui correspond à une ouverture de ces appartements sur ces « terrassons » ;

Il ressort de l'article 3 du règlement de copropriété (pièce n°34 des intimés) que :

« Article 3 – Définition des parties privatives :

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire : []

Les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers, les portes palières » ;

Il ressort de l'article 4 du règlement de copropriété que :

« Article 4 – Définition des parties communes :

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment : []

La totalité du sol []

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non, []

La couverture de l'immeuble []

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) » ;

Qu'il ressort de l'article 5 du règlement de copropriété que :

« Article 5 – Désignation des lots

Lot n°9 : un appartement situé au quatrième étage droite composé de : entrée, trois pièces, cuisine, bains, water-closet et balcon [] 92/1000e

Lot n°10 : un appartement situé au quatrième étage gauche composé de : entrée, deux pièces, cuisine, bains, water-closet et balcon [] 116/1000e ;

Qu'il résulte de ces dispositions combinées du règlement de copropriété qu'il n'existe des balcons qu'au 4e étage de

l'immeuble, lesquels sont des parties privatives dépendant des lots n°9 et 10 de l'immeuble et non des parties communes à usage privatif attachées à ces lots ;

Qu'il ressort des documents communiqués, comme l'a d'ailleurs retenu à juste titre la cour d'appel dans son arrêt du 30 mai 1983, que les petites terrasses, balustres et les vases Médicis (dits « pots à feu ») constituant les balcons du 4e étage de l'immeuble forment un tout, ces petites terrasses particulières aux lots n°9 et 10 correspondant, en réalité, aux « terrassons » invoqués tant par le syndicat des copropriétaires que par les intimés ;

Qu'en l'absence de référence aux « terrassons » dans le règlement de copropriété, il y a donc lieu de considérer que les petites terrasses ou « terrassons » situés au 4e étage dépendent des lots n°9 et 10 de l'immeuble sont les « balcons particuliers » prévus à l'article 3 du règlement de copropriété ;

Qu'à ce titre, la cour estime, à l'instar de l'arrêt du 30 mai 1983 que le balcon, la balustrade et les vases intégrés à cette balustrade forment un tout à l'usage exclusif des propriétaires des lots n°9 et 10, de sorte qu'ils constituent des parties privatives au sens de l'article 3 du règlement de copropriété ;

Que, par ailleurs, les Lettres patentes du 13 août 1784, dont une transcription est produite aux débats en appel (pièce n°29 des intimés) qui régissent le domaine du Palais Royal, confèrent à ces terrassons du 4e étage, situés sous l'étage des « mansardes » (5e étage), le rôle de chéneaux permettant l'évacuation des eaux de pluie de l'ensemble de l'immeuble ; à ce titre, les propriétaires des logements y attenants ont interdiction d'y poser des bancs ou tout autre élément qui pourrait être préjudiciable à l'écoulement des eaux ;

Qu'il résulte de ces éléments que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, du tout à l'égout, ainsi que des colonnes montantes et descendantes d'eau, rattachés aux « terrassons » situés au 4e étage dépendant des lots n°9 et 10 de l'immeuble, constituent pour leur part des parties communes ;

Qu'ainsi, seuls les copropriétaires des lots n°9 et 10 sont tenus de contribuer au financement des travaux de restauration des balcons du 4e étage appelés « terrassons », des balustres et vases Médicis, appelés « pots à feu » de cet étage ;

Qu'à l'inverse, tous les copropriétaires de l'immeuble sont tenus au financement des travaux de réfection de l'étanchéité des tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, du tout à l'égout, ainsi que des colonnes montantes et descendantes d'eau, afférents à ces « terrassons » ;

Que le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a jugé que les terrassons du 4e étage de l'immeuble sis [...] , fermés par les balustres et vases qui les entourent et avec lesquels ils forment un tout, assurent le rôle de chéneaux permettant l'évacuation de l'ensemble des eaux de pluie de l'ensemble du Palais Royal et sur lesquels les propriétaires des logements y attenants ont interdiction de poser des bancs ou tout autre élément qui pourrait être préjudiciable à l'écoulement des eaux, ont le caractère de parties communes de cet immeuble ;

Qu'il doit être dit que seuls les copropriétaires des lots n°9 et 10 sont tenus de financer les travaux de restauration des balcons du 4e étage de l'immeuble appelés « terrassons », des balustres et vases Médicis, appelés « pots à feu » de cet étage, tandis que tous les copropriétaires de l'immeuble sont tenus de financer les travaux de réfection de l'étanchéité des tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées, du tout à l'égout, ainsi que des colonnes montantes et descendantes d'eau, afférents à ces « terrassons » ;

Que, par ailleurs, au regard de la répartition des charges retenue par la cour en application du règlement de copropriété, il convient de rejeter l'ensemble des demandes contraires des parties de ces chefs et notamment les demandes des intimés tendant à voir juger que la mention des « balcons privatifs » dans l'énumération des parties privatives prévue à l'article 3 du règlement de copropriété doit être réputée non écrite et constater que la répartition des charges communes imputant aux seuls copropriétaires des lots n°9 et 10 les charges relatives au service collectif de l'évacuation des eaux pluviales par les terrassons est contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et en prononcer la nullité conformément à l'article 43 alinéa 1er de cette loi ;

1) Alors que les terrassons qui servent de couverture à partie des logements de l'étage inférieur et qui ne peuvent être utilisés de façon privative par les occupants des logements du 4e étage car ils ont pour fonction l'évacuation des eaux pluviales et usées ne sont pas des balcons à usage privatif exclusif ; qu'en se fondant sur l'absence de mention des terrassons dans le règlement de copropriété, la mention de balcons en fait inexistantes et une description inexacte des lots n°9 et 10 par le règlement de copropriété pour considérer que les terrassons étaient des balcons, la cour d'appel a dénaturé ce document, en violation de l'article 1103 du code civil ;

2) Alors que dans la loi du 10 juillet 1965 comme dans le règlement de copropriété en cause du 15 février 1968, les parties privatives sont celles réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ; que le règlement de copropriété dans son article 3 précise que l'énumération qu'il comporte et dans laquelle figurent les balcons particuliers n'a qu'un caractère énonciatif ; qu'en se fondant sur cette énumération étendue à un élément qu'elle ne mentionnait pas, savoir les terrassons, sans rechercher quel usage privatif pouvait en faire le copropriétaire, alors qu'elle constatait elle-même qu'il n'avait pas le droit de poser dessus un quelconque objet, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2 de la loi du 10 juillet 1965 et 1103 du code civil ;

3) Alors que dans la loi du 10 juillet 1965 comme dans le règlement de copropriété en cause du 15 février 1968, les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ; que, dans le silence ou la contradiction des textes, sont réputées parties communes le gros oeuvre et les canalisations ; que l'article 4 dudit règlement de copropriété, certes également énonciatif, énumère parmi ces parties communes la couverture de l'immeuble, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les canalisations ; qu'en ne recherchant pas si sa fonction de couverture et d'évacuation des eaux, particulièrement par son rôle de canalisation, utile à tous les copropriétaires ne conférait pas nécessairement au terrasson une nature de partie commune, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 1103 du code civil ;

4) Alors que les parties qui demandent la confirmation d'un jugement s'en approprient les motifs ; que, si elle infirme la décision des premiers juges, la cour d'appel doit alors réfuter les motifs qui justifient légalement la décision initiale ; que les premiers juges avaient décidé que les terrassons du 4e étage de l'immeuble sis [...], fermés par les balustres et vases qui les entourent et avec lesquels ils forment un tout, assurent le rôle de chéneaux permettant l'évacuation de l'ensemble des eaux de pluie de l'ensemble du Palais Royal et sur lesquels les propriétaires des logements y attendant ont interdiction de poser des bancs ou tout autre élément qui pourrait être préjudiciable à l'écoulement des eaux, avaient le caractère de parties communes de cet immeuble ; qu'en ne réfutant pas ce motif, bien qu'elle le citât, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de Paris g2
10 avril 2019 (n°14/16649)

Textes appliqués

Articles 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 29 octobre 1973, pourvoi n° 72-12.531, Bull. 1973, III, n° 552 (cassation).

3e Civ., 14 février 1990, pourvoi n° 88-17.781, Bull. 1990, III, n° 49 (cassation).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 07-01-2021
- Cour d'appel de Paris G2 10-04-2019