17 juin 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-13.798

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300527

Titres et sommaires

COPROPRIETE - Lot - Composition - Lot transitoire - Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - Application - Exclusion - Règlement de copropriété - Mise en conformité - Délai en cours

Le délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 laissé aux syndicats des copropriétaires pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relatives au lot transitoire exclut leur application tant que ce délai n'est pas expiré

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 juin 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 527 F-B

Pourvoi n° M 20-13.798

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 JUIN 2021

La société KNC Hôtels, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° M 20-13.798 contre l'arrêt rendu le 3 décembre 2019 par la cour d'appel de Poitiers (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [D] [R],

2°/ à Mme [A] [O], épouse [R],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

3°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2], dont le siège est [Adresse 3], représenté par son administrateur ad hoc M. [X] [T],

défendeurs à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société KNC Hôtels, de la SCP Gouz-Fitoussi, avocat de M. et Mme [R], après débats en l'audience publique du 18 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 3 décembre 2019), la société KNC Hôtels (la société KNC) est propriétaire, dans un immeuble placé sous le statut de la copropriété, du lot n° 2 décrit, dans l'état descriptif de division, comme étant

composé, d'une part, d'un sous-sol à construire situé sous le hangar du lot n° 1, d'une superficie d'environ 275 m², d'autre part, des 198 millièmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

2. M. et Mme [R], propriétaires des deux autres lots de l'immeuble, ont assigné la société KNC et le syndicat des copropriétaires en constatation de l'inexistence du lot n° 2 et en dénégation de la soumission de l'immeuble au statut de la copropriété.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

3. La société KNC fait grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors « que les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi du 23 novembre 2018 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; qu'en se fondant pour exclure l'existence d'un lot transitoire, sur la circonstance que le droit de construire ne serait pas précisément défini par le règlement de copropriété quant aux constructions qu'il permet de réaliser, quand cette exigence résulte de la nouvelle rédaction de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 issue de la loi du 23 novembre 2018 de sorte que le syndicat des copropriétaires disposait d'un délai qui expire en 2021 pour mettre le règlement de copropriété en conformité, la cour d'appel a violé l'article 206 de la loi du 23 novembre 2018. »

Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

4. M. et Mme [R] contestent la recevabilité du moyen. Ils soutiennent qu'il est nouveau et mélangé de fait et de droit.

5. Cependant le moyen, qui est né de l'arrêt, est recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 206 de la loi du 23 novembre 2018 :

6. Aux termes de ce texte, les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de cette loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et prévues par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

7. Pour constater l'inexistence du lot n° 2 et exclure la qualification de lot transitoire au sens de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, l'arrêt retient que ce lot, dont le volume ne peut être déterminé et qui n'est desservi par aucune partie commune, n'a aucun accès à la voie publique ni sur l'ensemble immobilier et n'a fait l'objet d'aucune description à

l'autorité administrative afin de pouvoir réaliser des emplacements de stationnement.

8. En statuant ainsi, alors que le délai laissé aux syndicats des copropriétaires pour mettre en conformité leur règlement de copropriété excluait l'application de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare irrecevable l'exception de nullité de l'assignation soulevée par la société KNC Hôtels, l'arrêt rendu le 3 décembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. et Mme [R] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [R] et les condamne à payer à la société KNC Hôtels la somme 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, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept juin deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société KNC Hôtels

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'immeuble du [Adresse 2] ne peut être soumis au régime de la copropriété, confirmé la fin de mission de Maître [X] [T] intervenant en qualité d'administrateur provisoire, constaté que le lot n° 2 mentionné dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division est inexistant et dit qu'il ne peut donner à la société KNC Hôtels un droit à construire un sous-sol, dit nul et de nul effet le règlement de copropriété annexé à l'acte de propriété des époux [R], dit qu'il y a lieu de supprimer toute référence à la copropriété de l'immeuble du [Adresse 2], ordonné la suppression de ces mentions dans les actes de propriété ainsi que la référence à la copropriété dans tous les documents annexés et publiés et d'avoir débouté la société KNC de sa demande reconventionnelle ;

AUX MOTIFS QUE Sur une copropriété

L'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose notamment que :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs

personnes, par lots.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété ».

Il convient en conséquence de rechercher si d'une part existent des parties communes, d'autre part quelle est leur gestion, enfin quels sont les lots privatifs de copropriété.

1 - sur les parties communes

L'état descriptif de division du 4 mars 1992 mentionne deux lots, les lots 1 et 2, celui modificatif du 30 août 1994 trois lots, les lots 2, 3 et 4. Ces états descriptifs ne font pas mention de parties communes.

2 - sur la gestion de la copropriété

Les stipulations relatives au syndic de la copropriété figurant en page 5 et 6 du règlement de copropriété ont été rayées. Aucun syndic de copropriété n'a été désigné, de telle sorte que les appelants ont dû solliciter en justice la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété. Il n'a été justifié de la tenue antérieurement à celle provoquée par l'administrateur judiciaire d'aucune assemblée générale des copropriétaires, ni de la désignation d'un syndic de la copropriété, ni du vote ni de la tenue d'un budget de la copropriété.

3 - sur les lots privatifs

L'état descriptif de division du 4 mars 1992 mentionne deux lots. Le lot n° 2 a été décrit ainsi : « Un sous-sol à construire, sous le hangar du lot numéro un, d'une superficie d'environ deux cent soixante-quinze mètres carrés (275 m²)

Et les cent quatre-vingt-dix-huit/millièmes (198/1000^e) des parties communes générales et de la propriété du sol ».

Le plan annexé à la minute de l'acte du 4 mars 1992 comportant la mention « sous-sol à construire » ne fait pas apparaître de sortie en surface, le seul accès matérialisé donnant sur un bâtiment voisin appartenant à une SCI [Adresse 4]. Le plan annexé à l'acte du 30 août 1994, identique au précédent, comporte en outre la mention « entrée » apposée sur l'accès précité. Maître [N] [Z], huissier de justice associé à [Localité 1], a sur la requête des époux [D] [R] et [A] [O]. fait le 25 février 2016 le constat suivant :

« La propriété des requérants comprend une maison d'habitation (lot n°3) ouvrant sur le [Adresse 5].

A l'arrière de la maison, une cour (lot n°4) aménagée s'étend jusqu'à la [Adresse 6] avec accès par un portail.

Aucun accès à un sous-sol n'est existant, tant sur le [Adresse 5] que [Adresse 6] où l'accès à la propriété des requérants est encadré par un local commercial au n° 14 sur la gauche et par la Résidence [Adresse 4] sur la droite.

Dans l'emprise des deux lots et a fortiori de la cour (lot n° 4) ceinte de hauts murs, j'observe également qu'aucun accès à un sous-sol n'est existant.

Le seul accès, privatif aux requérants, consiste en un escalier béton dans l'emprise de la cour, desservant en contrebas du niveau de celle-ci un local technique fermé (piscine) et un box privatif à usage de garage appartenant aux requérants, intégré dans la résidence [Adresse 6] et figurant dans l'acte de vente du 31 octobre 2005 ».

L'article 552 du code civil dispose notamment que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » et que « le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos ». Ni la profondeur à laquelle débute la surface supérieure du lot n° 2, ni sa hauteur à partir de son sol n'ont été précisées. Ces imprécisions sont de nature à faire échec au droit du propriétaire tenu de l'article 552 précité.

Le permis de construire délivré le 11 août 1992 par le maire de la commune de [Localité 2] à la SCI [Adresse 7] ayant pour objet l'immeuble cédé aux intimés, précise en son article 5 : « Conformément à la demande du pétitionnaire en date du 07.07.92 le projet de parking en sous-sol est exclu de la présente autorisation. Les aires de stationnement requises dans le cadre du présent permis (2 aires pour les 2 logements) sont localisées dans le parking souterrain de 16 ares jouxtant le terrain d'assiette du présent projet ». Le sous-sol litigieux a ainsi été exclu du champ de cette autorisation administrative. Aucun projet d'aménagement n'a par la suite été soumis à l'autorisation de l'autorité administrative.

Il s'ensuit que ce lot n° 2 dont le volume ne peut être déterminé, qui n'est desservi par aucune partie commune, n'a aucun accès à la voie publique ni sur l'ensemble immobilier dont il est présenté dépendre et n'a fait l'objet d'aucune description à l'autorité administrative afin de pouvoir réaliser des emplacements de stationnement, est inexistant. Cette inexistence exclut la qualification de lot transitoire au sens de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Pour ces motifs, les lots 3 et 4 ayant un même propriétaire, l'ensemble immobilier ne peut être soumis au régime de la copropriété tel que fixé par la loi du 10 juillet 1965. Il s'en déduit qu'est nul le règlement de copropriété du 4 mars 2012 et que doivent être supprimées toutes les références faites à la copropriété dans les actes de copropriété et leurs annexes publiés.

Le jugement sera pour ces motifs confirmé sur ces points.

Sur les demandes de La Société KNC Hôtels

1 - sur l'empiétement

Il résulte des développements précédents qu'aucun empiétement des appelants, propriétaires du dessus et du dessous, ne peut être caractérisé. La société KNC Hôtels n'est pour ces motifs par fondée en sa demande formée de ce chef et en sa demande indemnitaire.

2 - sur un préjudice moral

L'allégation des appelants selon laquelle la création du lot n° 2 n'avait eu d'autre finalité que de faire échapper la SCI [Adresse 7] (KNC Hôtels) aux taxes communales à supporter en l'absence de création de places de stationnement, n'est pas injurieuse et n'est à l'origine d'aucun préjudice subi par la société.

Le jugement sera pour ces motifs confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes de la société KNC Hôtels.

Sur l'administrateur de la Copropriété

L'immeuble n'étant pas soumis au régime de la copropriété, le jugement a pertinemment mis fin à la mission de l'administrateur désigné par ordonnance du 1er avril 2015.

1°- ALORS QUE constitue un lot transitoire, le lot composé pour sa partie privative du droit de construire et d'une quote-part de parties communes ; que dès lors en l'espèce, constitue un lot transitoire, le lot n° 2 qui est défini par le règlement de copropriété avec état descriptif de division comme constituant « un sous-sol à construire, sous le hangar du lot numéro un, d'une superficie d'environ deux cent soixante-quinze mètres carrés (275 m²) et les cent quatre-vingt-dix-huit/millièmes (198/1000^e) des parties communes générales et de la propriété du sol » ; qu'il en va ainsi même si le lot en cause n'a pas d'entrée, n'est desservi par aucune partie commune et n'a pas d'accès à la voie publique s'agissant d'un ouvrage à construire par définition inexistant en l'état ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles 1er de la loi du 10 juillet 1965 et 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°- ALORS QUE les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi du 23 novembre 2018 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; qu'en se fondant pour exclure l'existence d'un lot transitoire, sur la circonstance que le droit de construire ne serait pas précisément défini par le règlement de copropriété quant aux constructions qu'il permet de réaliser, quand cette exigence résulte de la nouvelle rédaction de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 issue de la loi du 23 novembre 2018 de sorte que le syndicat des copropriétaires disposait d'un délai qui expire en 2021 pour mettre le règlement de copropriété en conformité, la Cour d'appel a violé l'article 206 de la loi du 23 novembre 2018 ;

3°- ALORS QU'en statuant comme elle l'a fait en raison d'une imprécision concernant la construction autorisée après avoir constaté que le lot n° 2 a été décrit comme un sous-sol à construire, sous le hangar du lot numéro un, d'une superficie d'environ deux cent soixante-quinze mètres carrés (275 m²) et qu'un plan matérialisant ce sous-sol a été annexé au règlement de copropriété comportant état descriptif de division et à l'acte modificatif de cet état descriptif de division, ce dont il résulte que le droit de construire a été précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations au regard des articles 1er de la loi du 10 juillet 1965 et 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 qu'elle a violés ;

4°- ALORS QUE le statut de la copropriété s'applique à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes, comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables ; qu'en énonçant que les stipulations relatives au syndic de la copropriété figurant en page 5 et 6 du règlement de copropriété ont été rayées, qu'aucun syndic de copropriété n'a été désigné, et qu'il n'a été justifié de la tenue antérieurement à celle provoquée par l'administrateur judiciaire d'aucune assemblée générale des copropriétaires, ni de la désignation d'un syndic de la copropriété, ni du vote ni de la tenue d'un budget de la copropriété, la Cour d'appel a statué par des motifs impropres à exclure le statut de la copropriété, en violation de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 ;

5°- ALORS QUE les parties de l'immeuble qui font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement sont des parties communes ; qu'en énonçant que l'état descriptif de division du 4 mars 1992 et celui modificatif du 30 août 1994 ne feraient pas mention de parties communes, quand il résulte de ces documents que les copropriétaires des lots sont titulaires de millièmes de propriété sur le sol lequel est ainsi nécessairement considéré comme une partie commune, la Cour d'appel a violé les articles 4 de la loi du 10 juillet 1965 et 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

6°- ALORS QUE le règlement de copropriété du 4 mars 1992 (p. 3) qualifie de parties communes de l'immeuble, les ouvrages de gros oeuvres, les gros murs et refends ; qu'en excluant l'existence en l'espèce, de parties communes, la Cour d'appel a violé le règlement de copropriété et l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

7°- ALORS QUE la présomption selon laquelle la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ne peut recevoir application au profit d'un copropriétaire sur le sol qui est une partie commune à tous les copropriétaires ; qu'en l'espèce, il résulte de l'état descriptif de division que les époux [R] ne sont titulaires que de millièmes de propriété sur le sol lequel constitue par conséquent une partie commune de l'immeuble ; qu'en faisant application de la présomption de l'article 552 du code civil au profit des époux [R] et en énonçant que l'imprécision des travaux autorisés pour la construction du sous-sol en termes de volume serait de nature à porter atteinte à leur droit sur le sous-sol issu de l'article 552 du code civil, la Cour d'appel a violé l'article 552 précité ;

8°- ALORS QUE la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol est combattue par la preuve contraire résultant d'un titre ; qu'en faisant application de cette présomption au profit des époux [R] quand la société KNC Hôtels anciennement dénommée [Adresse 7] versait aux débats un acte du 4 mars 1992, par lequel l'auteur commun des parties lui avait cédé le sous-sol à construire sous ce hangar, la Cour d'appel a violé l'article 552 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté que le lot n° 2 mentionné dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division est inexistant et dit qu'il ne peut donner à la société KNC Hôtels un droit à construire un sous-sol et d'avoir débouté la société KNC de sa demande reconventionnelle ;

AUX MOTIFS QUE Sur une copropriété

L'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose notamment que :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété ».

Il convient en conséquence de rechercher si d'une part existent des parties communes, d'autre part quelle est leur gestion, enfin quels sont les lots privatifs de copropriété.

1 - sur les parties communes

L'état descriptif de division du 4 mars 1992 mentionne deux lots, les lots 1 et 2, celui modificatif du 30 août 1994 trois lots, les lots 2, 3 et 4. Ces états descriptifs ne font pas mention de parties communes.

2 - sur la gestion de la copropriété

Les stipulations relatives au syndic de la copropriété figurant en page 5 et 6 du règlement de copropriété ont été rayées. Aucun syndic de copropriété n'a été désigné, de telle sorte que les appelants ont dû solliciter en justice la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété. Il n'a été justifié de la tenue antérieurement à celle provoquée par l'administrateur judiciaire d'aucune assemblée générale des copropriétaires, ni de la désignation d'un syndic de la copropriété, ni du vote ni de la tenue d'un budget de la copropriété.

3 - sur les lots privatifs

L'état descriptif de division du 4 mars 1992 mentionne deux lots. Le lot n° 2 a été décrit ainsi : « Un sous-sol à construire, sous le hangar du lot numéro un, d'une superficie d'environ deux cent soixante-quinze mètres carrés (275 m²)

Et les cent quatre-vingt-dix-huit/millièmes (198/1000^e) des parties communes générales et de la propriété du sol ».

Le plan annexé à la minute de l'acte du 4 mars 1992 comportant la mention « sous-sol à construire » ne fait pas apparaître de sortie en surface, le seul accès matérialisé donnant sur un bâtiment voisin appartenant à une SCI [Adresse 4]. Le plan annexé à l'acte du 30 août 1994, identique au précédent, comporte en outre la mention « entrée » apposée sur l'accès précité. Maître [N] [Z], huissier de justice associé à [Localité 1], a sur la requête des époux [D] [R] et [A] [O]. fait le 25 février 2016 le constat suivant :

« La propriété des requérants comprend une maison d'habitation (lot n°3) ouvrant sur le [Adresse 5].

A l'arrière de la maison, une cour (lot n°4) aménagée s'étend jusqu'à la [Adresse 6] avec accès par un portail.

Aucun accès à un sous-sol n'est existant, tant sur le [Adresse 5] que [Adresse 6] où l'accès à la propriété des requérants est encadré par un local commercial au n° 14 sur la gauche et par la Résidence [Adresse 4] sur la droite.

Dans l'emprise des deux lots et a fortiori de la cour (lot n° 4) ceinte de hauts murs, j'observe également qu'aucun accès à un sous-sol n'est existant.

Le seul accès, privatif aux requérants, consiste en un escalier béton dans l'emprise de la cour, desservant en contrebas du niveau de celle-ci un local technique fermé (piscine) et un box privatif à usage de garage appartenant aux requérants, intégré dans la résidence [Adresse 6] et figurant dans l'acte de vente du 31 octobre 2005 ».

L'article 552 du code civil dispose notamment que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » et que « le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos ». Ni la profondeur à laquelle débute la surface supérieure du lot n° 2, ni sa hauteur à partir de son sol n'ont été précisées. Ces imprécisions sont de nature à faire échec au droit du propriétaire tenu de l'article 552 précité.

Le permis de construire délivré le 11 août 1992 par le maire de la commune de [Localité 2] à la SCI [Adresse 7] ayant pour objet l'immeuble cédé aux intimés, précise en son article 5 : « Conformément à la demande du pétitionnaire en date du 07.07.92 le projet de parking en sous-sol est exclu de la présente autorisation. Les aires de stationnement requises dans le cadre du présent permis (2 aires pour les 2 logements) sont localisées dans le parking souterrain de 16 ares jouxtant le terrain d'assiette du présent projet ». Le sous-sol litigieux a ainsi été exclu du champ de cette autorisation administrative. Aucun projet d'aménagement n'a par la suite été soumis à l'autorisation de l'autorité administrative.

Il s'ensuit que ce lot n° 2 dont le volume ne peut être déterminé, qui n'est desservi par aucune partie commune, n'a aucun accès à la voie publique ni sur l'ensemble immobilier dont il est présenté dépendre et n'a fait l'objet d'aucune description à l'autorité administrative afin de pouvoir réaliser des emplacements de stationnement, est inexistant. Cette inexistence exclut la qualification de lot transitoire au sens de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Pour ces motifs, les lots 3 et 4 ayant un même propriétaire, l'ensemble immobilier ne peut être soumis au régime de la copropriété tel que fixé par la loi du 10 juillet 1965. Il s'en déduit qu'est nul le règlement de copropriété du 4 mars 2012 et que doivent être supprimées toutes les références faites à la copropriété dans les actes de copropriété et leurs annexes publiés.

Le jugement sera pour ces motifs confirmé sur ces points.

Sur les demandes de La Société KNC Hôtels

1 - sur l'empiètement Il résulte des développements précédents qu'aucun empiètement des appelants, propriétaires du dessus et du dessous, ne peut être caractérisé. La société KNC Hôtels n'est pour ces motifs par fondée en sa demande formée de ce chef et en sa demande indemnitaire.

2 - sur un préjudice moral

L'allégation des appelants selon laquelle la création du lot n° 2 n'avait eu d'autre finalité que de faire échapper la SCI [Adresse 7] (KNC Hôtels) aux taxes communales à supporter en l'absence de création de places de stationnement, n'est pas injurieuse et n'est à l'origine d'aucun préjudice subi par la société.

Le jugement sera pour ces motifs confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes de la société KNC Hôtels.

ALORS QU'en se fondant pour déclarer le lot n° 2 inexistant, exclure le droit de la société KNC Hôtels de construire dans le sous-sol litigieux, et partant l'existence d'un empiètement, sur des motifs impropres à remettre en cause le droit de propriété de la société KNC Hôtels qui versait au débat le titre par lequel l'auteur commun des parties lui avait cédé le sous-sol à construire sous le hangar du lot n° 1, la Cour d'appel a violé les articles 544 du code civil et 1er du premier Protocole de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme.

Décision attaquée

Cour d'appel de poitiers
3 décembre 2019 (n°17/04070)

Textes appliqués

Article 206 de la loi du 23 novembre 2018.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-06-2021
- Cour d'appel de Poitiers 03-12-2019