

Texte de la décision

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

Sur le premier moyen, pris en ses 2e et 3e branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu qu'aucun des éléments versés aux débats ne permettait de justifier de l'existence matérielle de l'ouverture ni a fortiori de son usage en issue de secours dès la construction de l'ensemble immobilier en cause puisque le plan d'origine annexé au règlement de copropriété ne comportait aucune mention spécifique de ce point de vue, ainsi qu'en témoignait l'examen comparé du plan annexé au règlement de copropriété et du document Sanders du 17 décembre 2012, et que les pièces produites par le syndicat des copropriétaires établissaient que l'ouverture de la porte de secours incriminée donnant sur la galerie marchande n'existait plus le 31 mai 2000 ainsi que relevé par la sous-commission technique de sécurité de la Préfecture de police, et que son rétablissement avait été constaté le 26 mars 2003, la cour d'appel, qui a relevé que le syndicat des copropriétaires avait, le 5 octobre 2004, assigné en référé les sociétés CFI et Diseval en suppression de la porte ouverte sur la galerie marchande, a pu en déduire que le délai de prescription n'ayant commencé à courir que postérieurement au 31 mai 2000, l'action du syndicat, bien que personnelle, n'était pas prescrite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen ci-après annexé, pris en sa 3e branche :

Attendu qu'ayant exactement énoncé que chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives comme des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, et retenu que l'existence de l'issue de secours incriminée interdisait de facto et de manière continue au syndicat des copropriétaires et par suite aux autres copropriétaires de disposer de la portion de couloir située dans la galerie marchande devant cette issue, y compris pour satisfaire à leurs propres obligations de sécurité en matière d'incendie, la cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'aucun des éléments versés aux débats ne permettait de justifier de l'existence matérielle de l'ouverture ni a fortiori de son usage en issue de secours dès la construction de l'ensemble immobilier, le plan d'origine annexé au règlement de copropriété ne comportant aucune mention spécifique sur ce point, a pu en déduire que l'aménagement par les sociétés CFI et Diseval à partir de leurs locaux d'une issue de secours donnant sur la galerie commerciale de l'ensemble immobilier sans aucune contrepartie financière était constitutif d'une faute, et leur faire interdiction de l'utiliser de quelque manière que ce soit ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les premières et quatrième branches du premier moyen et sur les première et deuxième branches du second moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société CFI et la société Diseval aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Diseval et la société CFI à payer au syndicat des copropriétaires Le Sévrien 1 une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; rejette la demande des sociétés Diseval et CFI ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf septembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Diseval et autre

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt d'avoir rejeté la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires ;

AUX MOTIFS QUE la détermination du régime de prescription applicable à une action dépend de sa nature ; vu l'article 42 alinéa j de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; qu'en vertu de cet article, toute action personnelle née de l'application de cette loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de 10 ans ; qu'il ressort précisément des circonstances propres à la présente espèce que l'existence de l'issue de secours incriminée interdit de facto et de manière continue au syndicat des copropriétaires et par suite aux autres copropriétaires de disposer de la portion de couloir située dans la galerie marchande devant la porte y compris pour satisfaire à leurs propres obligations de sécurité en matière d'incendie ; que si cette situation modifie donc bien l'usage de cette partie par les autres copropriétaires l'action exercée n'est cependant pas pour autant une action réelle tendant à la suppression d'un empiètement irrégulier sur les parties communes soumise à la prescription trentenaire puisque cette appropriation ne tend pas à la privatisation de cette portion de partie commune qui reste une voie de circulation ouverte aux copropriétaires et à la clientèle ; que l'action du syndicat des copropriétaires est donc bien une action personnelle soumise au régime de prescription de dix ans de l'article 42 susvisé ; que c'est à juste titre que le syndicat observe qu'aucun des éléments versés aux débats ne permet de justifier de l'existence matérielle de l'ouverture ni a fortiori de son usage en issue de secours dès la construction de l'ensemble immobilier en cause puisque le plan d'origine annexé au règlement de copropriété ne comporte aucune mention spécifique de ce point de vue ainsi qu'en témoigne l'examen comparé du plan annexé au règlement de copropriété - voir pièce 9 de la partie appelante- et du document Sanders du 17 décembre 2012 - voir pièce 28- de cette même partie, régulièrement versé aux débats par le syndicat des copropriétaires ; que ce dernier produit par ailleurs plusieurs documents permettant de juger que l'ouverture de la porte de secours incriminée donnant sur la galerie marchande n'existait plus le 31 mai 2000 ainsi que constaté par la sous-commission technique de sécurité de la préfecture de police lors d'une visite des lieux ; voir pièce 32- et que son rétablissement a été constaté le 26 mars 2003 - voir pièce 11 ; que sur ces dernières constatations et pour ces seules raisons, l'action du syndicat des copropriétaires bien que personnelle et non réelle doit être déclarée recevable ;

1°) ALORS QUE les juges ont l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; que le plan annexé au règlement de copropriété mentionne l'existence d'une ouverture sur la galerie commerciale ; qu'en retenant qu'aucun élément versé au débat ne permet de justifier de l'existence matérielle de l'ouverture dès la construction de l'ensemble immobilier en cause puisque le plan d'origine annexé au règlement de copropriété ne comporte aucune mention spécifique de ce point de vue, quand ce plan mentionnait l'existence d'une ouverture sur la galerie marchande, la Cour d'appel a dénaturé le plan qui lui était soumis en violation de l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE l'action personnelle née de la loi du 10 juillet 1965 se prescrit par dix ans ; que le juge doit avant de déclarer la prescription acquise ou l'exclure, se prononcer sur son point de départ ; qu'en se bornant à retenir, pour écarter la prescription, que l'ouverture de la porte de secours n'existait plus en 2000 - ce qui signifie qu'elle existait avant - et avait été rétablie en 2003, la Cour d'appel, qui n' a pas statué sur le point de départ de la prescription, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE l'action personnelle née de la loi du 10 juillet 1965 se prescrit par dix ans ; que le délai de prescription d'une action en suppression d'une sortie irrégulière court du jour de son ouverture, peu important les modalités intérieures d'utilisation et qu'à certains moments elle n'ait pas été utilisée par le propriétaire ; qu'en écartant la prescription aux motifs que l'ouverture de la porte de secours n'existait plus en 2000 - la sous-commission technique de sécurité ayant demandé à la société Diseval de maintenir l'issue sur le mail dégagée de tout stockage à l'intérieur du négoce - et avait été rétablie en 2003, la Cour d'appel a statué par des motifs qui n'excluent nullement que l'action soit prescrite en raison de l'utilisation de l'ouverture de secours dès avant 1994, qui a obligé depuis cette période, de façon continue, à dégager l'espace extérieur de la sortie donnant sur la galerie marchande et a créé ainsi depuis cette époque un empêchement d'utiliser cet espace, peu important qu'éventuellement la sortie ait pu être encombrée à l'intérieur du magasin ; qu'en décidant pourtant que l'action n'était pas prescrite, la Cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4°) ALORS QUE l'exploitation commerciale d'un local impose l'existence d'une sortie de secours ; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété affecte aux locaux du rez-de-chaussée une destination commerciale; que sans sortie de secours ces locaux ne peuvent être commercialement exploités conformément à leur destination ; que les sociétés Diseval et CFI faisaient valoir en conséquence que l'utilisation de la sortie comme sortie de secours était prévue dès l'origine par le règlement de copropriété qui destinait les locaux du rez-de-chaussée à une exploitation commerciale et que l'utilisation de cette sortie comme sortie de secours remontait donc à la période où les locaux avaient commencé à être exploités pour abriter un supermarché, période largement antérieure à 1994 ; qu'en n'examinant pas si la destination commerciale des lieux prévue par le règlement de copropriété n'impliquait pas l'existence de cette sortie de secours sur la galerie marchande depuis l'origine, ce qui avait pour conséquence que l'action du syndicat des copropriétaires était nécessairement prescrite, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fait interdiction aux sociétés Diseval et CFI d'utiliser de quelque manière que ce soit, notamment en issue de secours vers la galerie marchande relevant de l'ensemble immobilier situé 99/103 rue de Sèvres et 92 rue du Cherche Midi à Paris, l'ouverture existante au profit du lot n° 1554 sur les parties communes spéciales de la galerie marchande issue de la division de l'ancien lot n° 555 ;

AUX MOTIFS QUE vu l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; que tout fait quelconque de l'homme qui cause un dommage à autrui oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que par ailleurs, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; qu'il use et jouit librement de

ces parties privatives comme des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'il s'infère de l'ensemble des données du litige telles que rappelées ci-avant que les sociétés CFI et Diseval ont de manière fautive, aménagé à partir des locaux à usage commercial appartenant à celle-là et au sein desquels celle-ci exerce son activité commerciale, une issue de secours donnant sur la galerie commerciale intégrée à l'ensemble immobilier situé 99/103 rue de Sèvres et 92 rue du Cherche Midi à Paris, 75006, dont dépendent ces locaux ce dans des conditions telles que les droits des autres copropriétaires d'utiliser la portion de couloir sur laquelle donne cette issue, en est amoindrie et ce sans aucune contrepartie financière ; que sur cette constatation et pour cette raison, il y a lieu de faire droit à la demande dans les termes du dispositif de cet arrêt, avec le bénéfice d'une mesure d'astreinte ;

1°) ALORS QUE le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes ; que le règlement de copropriété de la copropriété le Sévrien I prévoit que les locaux du rez-de-chaussée seront exploités commercialement et le plan annexé à ce règlement mentionne une ouverture ; que les sociétés Diseval et CFI faisaient valoir que, sans cette ouverture utilisée comme ouverture de secours, les locaux ne pouvaient être exploités selon leur destination, ce dont il ressortait que l'ouverture de secours était conforme au règlement de copropriété et sans abus dès lors qu'il ne s'agissait que d'une utilisation exceptionnelle en cas de danger; qu'en faisant interdiction aux dites sociétés d'utiliser la sortie de secours, empêchant ainsi l'exploitation commerciale du lot conformément aux prévisions du règlement de copropriété sur la destination de l'immeuble, la Cour d'appel a violé ce règlement, ensemble l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QU'à tout le moins ne recherchant pas si l'interdiction d'utiliser l'ouverture comme issue de secours n'était pas contraire à la destination de l'immeuble prévue par le règlement de copropriété, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE ne constitue pas une faute l'aménagement, conformément à la destination des lieux, et au plan initial annexé au règlement de copropriété, d'une sortie de secours dont les autres copropriétaires ont, dans le respect du règlement de copropriété et en conséquence, laissé l'issue dégagée pendant plus de dix ans ; qu'en estimant que les sociétés CFI et Diseval auraient de manière fautive aménagé une issue de secours donnant sur la galerie commerciale, amoindrissant les droits des autres copropriétaires et sans contrepartie, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.