

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 20 mars 2014), que par acte du 6 août 2008, la société Lady Bird Properties a vendu à M. X... le lot n° 38 d'un immeuble en copropriété comprenant un appartement et un droit de jouissance exclusif sur une partie de terrasse dont l'autre partie est l'objet d'un droit de jouissance exclusif, attaché au lot n° 39 du même immeuble dont M. Z... est propriétaire ; qu'un litige ayant opposé les parties sur la limite séparative des deux parties de terrasse, M. Z... a assigné M. X... aux fins de voir entériner le rapport d'expertise du 18 janvier 2011 ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'analyse de l'expert est fondée sur un plan qui porte la mention « annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, à Nice le 10 octobre 2005 », que cet acte est un état descriptif de division et règlement de copropriété, mais que l'état descriptif de division n'a pas de valeur contractuelle et ce d'autant que l'article 4 du décret du 17 mars 1967 a été méconnu ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division avaient été publiés le 10 octobre 2005, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

Dit n'y avoir lieu à mettre hors de cause le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Coccinelles ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. Z... de sa demande tendant à entériner le rapport d'expertise judiciaire de M. A..., relativement au tracé de la limite de jouissance privative de la terrasse attribuée à chacun des lots 38 et 39, telle qu'elle résulte de l'annexe neuf du rapport d'expertise, l'arrêt rendu le 20 mars 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à M. Z... la somme de 3 000 euros et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Coccinelles la somme de 1 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

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 trois décembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils, pour M. Z...

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté un copropriétaire (M. Z..., l'exposant) de sa demande tendant à voir entériner le rapport d'expertise relativement au tracé de la limite de jouissance privative de la terrasse attribuée à son lot et à celui de son voisin (M. X...), d'avoir déclaré que, dans le doute, l'acte authentique d'achat de ce dernier devait s'interpréter en sa faveur, la limite séparative devant être placée de façon longitudinale de manière à lui permettre la jouissance privative de la moitié de la terrasse pour une surface au moins égale à 34,70 m², et d'avoir en conséquence débouté l'exposant de toutes ses demandes de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE le rapport de l'expert A... dont se prévalait M. Z... et que le premier juge avait avalisé se fondait en réalité sur un plan du bâtiment A, qui portait la mention « annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, à Nice le 10 octobre 2005 », retraçant la limite séparative revendiquée par M. Z... et qui comportait un angle droit et non pas un caractère longitudinal comme le souhaitait M. X... ; que, contrairement à ce que soutenait en premier lieu ce dernier, l'acte publié le 10 octobre 2005 était un « état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé et déposé au rang des minutes de Maître Caflers », ainsi que cela apparaissait en page cinq de son titre ; qu'il s'agissait donc bien d'un plan annexé à l'état descriptif de division ; que celui-ci n'avait cependant pas de valeur contractuelle, d'autant moins qu'en l'espèce l'article 4 du décret du 17 mars 1967 avait été méconnu puisque le titre d'achat de M. X... ne mentionnait pas que l'acquéreur avait eu connaissance préalable du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui étaient déjà publiés depuis le 10 octobre 2005 ; que M. X... était donc fondé à contester l'opposabilité à son égard de l'état descriptif de division et donc du plan qui y était annexé et qui fondait les prétentions de M. Z... ; qu'en l'état de l'absence de pertinence des analyses respectives des intéressés sur la limite séparative et de l'existence d'un doute provenant du silence des titres et du règlement de copropriété et de l'inopposabilité de l'état descriptif de division à M.

X...

, la convention devait s'interpréter en faveur de ce dernier ; qu'il était donc fondé à revendiquer une limite séparative longitudinale le faisant bénéficier de la moitié de la terrasse pour une surface non inférieure à 34,70 m² ; que la revendication de l'intéressé interdisait à son voisin de fonder une quelconque demande de dommages-intérêts (arrêt attaqué, p. 6, 8ème attendu, p. 7, 4ème à 6ème attendus et 8ème attendus, et p. 8, 1er à 3ème attendus et 7ème attendu) ;

ALORS QUE la contradiction des motifs équivaut à leur absence ; que l'arrêt infirmatif attaqué ne pouvait, d'un côté, relever que le plan retenu par l'expert judiciaire sur la limite séparative litigieuse avait été annexé à l'acte notarié établi et publié en 2005, lequel était, contrairement aux affirmations du voisin et ainsi que cela apparaissait sur le titre de ce

dernier, un état descriptif de division et règlement de copropriété, tout en affirmant, de l'autre, qu'il s'agissait d'un plan annexé à l'état descriptif de division dépourvu selon lui, de valeur contractuelle ; qu'en énonçant ainsi tout à la fois que ledit plan était annexé à un acte comprenant le règlement de copropriété, puis qu'il l'était au seul état descriptif de division, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction en méconnaissance des exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, au surplus, l'exposant faisait valoir (v. ses concl. d'appel notifiées le 1er octobre 2013, p. 11, prod.) que « le règlement de copropriété produit par Monsieur X... » lui-même dressait la liste des plans annexés sur laquelle « figur(ait) le plan retenu par l'expert judiciaire » intitulé « Plan bâtiment A rez de jardin », ce document portant d'ailleurs la date du « 10 octobre 2005 » qui était « précisément » celle de « l'établissement du règlement de copropriété » par le notaire, ce dont il résultait qu'il « n'y avait donc aucun doute sur le fait » que ledit plan avait été « annexé au règlement de copropriété (¿) visé » dans le titre de son voisin et doté d'une « valeur contractuelle » ; qu'en déclarant que le plan retenu par l'expert judiciaire aurait été annexé à l'état descriptif de division tout en délaissant ces écritures dont il résultait que, au vu des documents produits par le voisin lui-même, ledit plan était annexé au règlement de copropriété ayant valeur contractuelle, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de motifs, ne satisfaisant pas ainsi aux prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, en toute hypothèse, l'acquéreur d'un lot de copropriété peut se voir opposer un état descriptif de division régulièrement publié, visé dans son titre d'acquisition et complétant le règlement de copropriété ; qu'en l'espèce, l'arrêt infirmatif attaqué a constaté que l'état descriptif de division, formant un ensemble avec le règlement de copropriété, avait été régulièrement publié antérieurement à l'acte d'acquisition du lot voisin de celui de l'exposant et qu'il y était visé ; qu'en déclarant cependant inopposable à l'acquéreur cet état descriptif de division et le plan y annexé, retenu par l'expert judiciaire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles 8 et 13 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que de l'article 1134 du code civil.