

# 15 décembre 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-23.221

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300884

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 15 décembre 2021

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 884 F-D

Pourvoi n° D 20-23.221

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

## ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 DÉCEMBRE 2021

La société Henri Echeveste Immobilier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° D 20-23.221 contre l'arrêt rendu le 20 octobre 2020 par la cour d'appel de Pau (1<sup>re</sup> chambre), dans le litige l'opposant au [Adresse 5], dont le siège est [Adresse 2], représenté par son syndic la société Courtes Eguiazabal CPE, société par actions simplifiées, dont le siège est [Adresse 3], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les cinq 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 Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société Henri Echeveste Immobilier, après débats en l'audience publique du 9 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, 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 (Pau, 20 octobre 2020), la société Henri Echeveste immobilier, copropriétaire, a formé opposition à une injonction de payer que lui avait signifiée le [Adresse 5] (le syndicat), et, à titre reconventionnel, a sollicité sa condamnation à enlever les boîtes aux lettres et le conteneur d'ordures ménagères installés sur son lot.

### Moyens

#### Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

### Motivation

2. 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

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. La société Henri Echeveste immobilier fait grief à l'arrêt de la condamner à payer au syndicat une certaine somme au titre d'un arriéré de charges, alors « que le juge doit, en toutes circonstances, observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, pour s'opposer à la fin de non-recevoir tirée de la prescription partielle de l'action en recouvrement des charges de copropriété dues depuis 9 août 2001, le syndicat des copropriétaires se bornait à solliciter la confirmation du jugement entrepris ayant attaché un effet interruptif aux appels de fonds adressés annuellement ; qu'en relevant d'office, sans inviter les parties à présenter leurs observations, l'existence d'un effet novatoire attaché aux mouvements de comptes des charges de copropriété non contestés en temps en utile, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

4. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

5. Pour condamner la société Henri Echeveste immobilier au paiement d'un arriéré de charges, l'arrêt retient que si la demande n'est en principe recevable que dans la limite de cinq ans précédant la signification de l'injonction de payer, le fait que les parties soient en compte doit être pris en considération dès lors qu'il n'est pas prouvé qu'il y ait eu contestation des mouvements du compte au fur et à mesure des remises réciproques intervenues, ni contestation des soldes formalisés par une demande d'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale pour contester le quitus donné au syndic, de sorte que la poursuite des remises en crédit et débit de ce compte a eu un effet novatoire qui fait obstacle à ce que la société Henri Echeveste immobilier puisse opposer utilement la prescription pour des mouvements de comptes non contestés en temps utile et dans les formes utiles.

6. En statuant ainsi, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur le moyen relevé d'office et tiré de l'existence d'un effet novatoire attaché aux mouvements de compte des charges de copropriété non contestés en temps en utile, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Moyens

Sur le quatrième moyen

Enoncé du moyen

7. La société Henri Echeveste immobilier fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de suppression d'un emplacement

aménagé sur son lot pour recevoir une poubelle collective, alors :

« 1° / que les restrictions à l'usage d'un lot ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de leur publication ou si l'acte modificatif est expressément constaté l'acte de cession, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent ; qu'en rejetant la demande de la société Echeveste Immobilier, ayant cause de M. [O], tendant à la suppression du conteneur à ordures placé par le syndicat des copropriétaires sur son lot, après avoir pourtant constaté qu'elle n'avait fait l'objet d'aucune mention contractuelle publiée, la cour d'appel a violé l'article 4 du décret du n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

2°/ que les restrictions à l'usage d'un lot ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de leur publication ou si l'acte modificatif est expressément constaté l'acte de cession, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de la société Echeveste Immobilier, ayant-cause de M. [O], tendant à la suppression du conteneur à ordures placé par le syndicat des copropriétaires sur son lot, que cette restriction au droit d'usage du lot propriété de la société Echeveste immobilier lui était opposable dès lors qu'elle avait été accordée par M. [O] au syndicat des copropriétaires lors d'une assemblée générale du syndicat, la cour d'appel, qui a statué par des impropres à justifier de l'opposabilité à la société Echeveste de la restriction à l'usage de son lot accordé par l'ancien propriétaire, a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 4 du décret du n° 67-223 du 17 mars 1967. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

8. Aux termes de ce texte, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés. Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

9. Pour rejeter la demande d'enlèvement du local poubelle installé sur le lot de la société Henri Echeveste immobilier, l'arrêt retient, d'une part, que cette restriction du droit d'usage de son lot n'a fait l'objet d'aucune mention contractuelle publiée, mais a continué de le grever au vu et au su de tous, notamment de cette société lorsqu'elle l'a acquis, d'autre part, que cet aménagement est entré dans la configuration des lieux devenant opposable à tous les membres de la copropriété par l'effet de la décision d'assemblée générale qui l'a autorisé, et dont la connaissance se transmet aux acquéreurs successifs de lots comme accessoire de la chose.

10. En statuant ainsi, alors que la modification des modalités de jouissance du lot de copropriété ne pouvait, en l'absence de publication, avoir été rendue opposable à son acquéreur que s'il avait été expressément constaté à l'acte d'acquisition qu'il en avait eu préalablement connaissance et qu'il avait adhéré aux obligations qui en résultaient, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Moyens

Et sur le cinquième moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

11. La société Henri Echeveste immobilier fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'enlèvement des boîtes aux lettres installées sur son lot, alors « que le juge doit, en toutes circonstances, observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, le syndicat des copropriétaires se bornait à soutenir, pour s'opposer à l'enlèvement des boîtes à lettres installées sur l'assiette de la servitude de passage située sur le lot de la société Echeveste immobilier, que l'injonction ordonnée en première instance avait été exécutée et que les boîtes à lettres seraient désormais installées sur les parties communes de l'immeuble ; qu'en retenant d'office, sans inviter les parties à présenter leurs observations, que l'aménagement litigieux était compatible avec la finalité de la servitude, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

12. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

13. Pour rejeter la demande d'enlèvement des boîtes aux lettres, l'arrêt retient qu'elles se trouvent désormais sur l'allée d'accès qui traverse le lot à bâtir qui doit cette servitude mentionnée dans le règlement de copropriété, et que cet aménagement est compatible avec la finalité de la servitude de passage.

14. En statuant ainsi, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur le moyen relevé d'office, et tiré de ce que l'installation des boîtes aux lettres était compatible avec la finalité de la servitude, 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, mais seulement en ce qu'il condamne la société Henri Echeveste immobilier à payer au [Adresse 5] une somme de 2 135,54 euros augmentée des intérêts au taux légal depuis le 22 mai 2017 et déboute la société Henri Echeveste immobilier de sa demande reconventionnelle tendant à déplacer les boîtes aux lettres ainsi que de sa demande reconventionnelle en suppression d'un emplacement aménagé sur son fonds pour recevoir une poubelle collective tant que le lot transitoire ne sera pas construit, l'arrêt rendu le 20 octobre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

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 Bordeaux ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 4] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 4] à payer à la société Henri Echeveste immobilier la somme de 3 000 euros ;

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

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société Henri Echeveste Immobilier.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR énoncé que la société Echeveste immobilier est propriétaire d'un lot transitoire l'obligeant à payer les charges générales et d'AVOIR condamné la société Echeveste immobilier à payer au [Adresse 5] une somme de 2 135,54 euros augmentée des intérêts au taux légal depuis le 22 mai 2017 ;

AUX MOTIFS QUE sur le droit de la copropriété de réclamer une participation de la Sarl Echeveste immobilier aux charges de copropriété : le règlement de copropriété du 23 juillet 1975 définit le lot n° 1 comme un lot non bâti conférant au propriétaire de ce lot privatif un droit de jouissance exclusive et privative portant sur une superficie approximative de 318 m<sup>2</sup> avec faculté d'y édifier un immeuble collectif à charge de permettre l'exercice d'une servitude sur une assiette de 34 m<sup>2</sup> environ ; ce lot est affecté de 40/1000èmes des parties communes générales ; la preuve de la publication de ce règlement n'est pas rapportée ; cet lot appartenait à [K] [C] [O] et a été vendu en 2001 dans le cadre de sa liquidation judiciaire prononcée le 02 décembre 1988 ; la vente a été autorisée par ordonnance du juge-commissaire rendue le 07 février 2001 ; le cahier des charges de la vente ne se réfère pas au règlement de copropriété de 1975 mais à un règlement postérieur du 23 juillet 1976 publié le 17 août 1976 volume 644 n° 17 ; le lot y est décrit de la même manière et il est mentionné que la quote-part de parties communes qui y est affectée est de 40/1100e (et non de 40/1.000e comme dans le document précédent) ; l'adjudication est intervenue sur ces bases ; le jugement sera confirmé en ce qu'il a décidé, après l'avoir démontré, que le lot 1 acquis par la S Sarl Echeveste immobilier est un lot de copropriété qualifiable de lot transitoire pour correspondre à une partie de l'assiette foncière de la copropriété qui n'a pas été construite et qui reste appelée à l'être ; cette qualification oblige la Sarl Echeveste immobilier à acquitter sa quote-part de charges de copropriété non liées à l'utilisation des services et équipements collectifs sans pouvoir prétendre qu'elle en serait dispensée ; l'absence de qualification expresse de lots transitoires dans le règlement de copropriété reste sans incidence sur l'existence et l'étendue de son obligation ; en l'état des actes, les charges générales doivent être calculées sur la base de 40/1100e ; le calcul effectué n'est pas contesté en lui-même ; la Sarl Echeveste immobilier conservant la qualité de copropriétaire d'un lot affecté d'une quote-part de charges communes, c'est à bon droit que le syndicat des copropriétaires lui réclame paiement de sa part de charges bien que son lot ne soit pas bâti ; elle est tenue de payer les charges générales à calculer en fonction des tantièmes de copropriété que lui attribue le dernier règlement de copropriété publié ; elle n'a en revanche pas à supporter les charges des services et équipements collectifs dont elle n'use pas et qui ne lui sont pas utiles.

ALORS QUE le statut de la copropriété ne s'applique qu'aux immeubles bâtis et divisés par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ; qu'un lot dit transitoire est constitué par un sol non bâti affecté d'une quote-part des parties communes et par une partie privative constituée d'un droit de construire sur le sol commun précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser ; qu'en retenant que lot n° 1, propriété de la société Echeveste immobilier, était un lot dit transitoire dès lors qu'il comportait un droit de construire et une quote-part de parties communes, quand le règlement de propriété prévoit qu'il est constitué par « la jouissance exclusive et privative de la parcelle de terrain » avec un droit de construire, de sorte que la partie privative du lot n'est pas

exclusivement constituée par un droit de construire et qu'il ne constituait donc pas un lot dit transitoire, la cour d'appel a violé l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, infirmant le jugement entrepris sur le détail des obligations réciproques des parties, condamné la société Echeveste immobilier à payer au [Adresse 5] une somme de 2 135,54 euros augmentée des intérêts au taux légal depuis le 22 mai 2017 ;

AUX MOTIFS QUE sur la prescription partielle des charges réclamées : les charges dont le paiement est réclamé sont des charges dues depuis la date de l'acquisition du lot par la Sarl Echeveste immobilier devenue propriétaire le 09 août 2001 pour l'avoir acquis de la liquidation judiciaire d'[K] [C] [O] ; la demande n'est en principe recevable que dans la limite de 5 ans précédant la signification de l'injonction de payer soit depuis le 20 janvier 2012 ; à cette date le solde débiteur était de 517,11 euros. Mais le fait que les parties soient en compte modifie l'analyse ; comme il n'est pas prouvé qu'il y ait eu contestation des mouvements du compte au fur et à mesure des remises réciproques intervenues, ni contestation des soldes formalisés par une demande d'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale pour contester le quitus donné au syndic, la poursuite des remises en crédit et débit de ce compte ont eu un effet novatoire qui fait obstacle à ce que la Sarl Echeveste immobilier puisse opposer utilement la prescription pour des mouvements de comptes non contestés en temps utile et dans les formes utiles ; sur le fond ; A) la dette de la Sarl Echeveste immobilier : la créance réclamée correspond au solde d'un compte ; le mode de calcul des charges n'est pas discuté dans ses modalités ; le calcul reste donc présumé avoir été régulièrement effectué en fonction de la quote-part des parties communes rattachées au lot ; la Sarl Echeveste immobilier s'est bornée à prétendre ne pas avoir à participer aux charges ; elle n'allègue ni ne démontre l'inexactitude du décompte qui lui est présenté, elle n'allègue ni ne démontre qu'un des articles de compte soit erroné ou sans cause ; le décompte a été arrêté au 04 mars 2016 à 1.465,73 euros pour évoluer à la hausse jusqu'à la somme de 2.135,54 euros arrêtée au 22 mai 2017 et présumé valable et comme faisant preuve à l'encontre du copropriétaire ; le solde débiteur comporte beaucoup de frais de relance mais ils sont à rattacher au refus persistant de la Sarl Echeveste immobilier d'admettre que sa qualité de propriétaire d'un lot transitoire l'oblige à payer sa quote-part de charges ; la contestation générale du décompte est donc sans portée ; la Sarl Echeveste immobilier, informée des causes des mouvements inscrits en compte avait la possibilité de les contester en temps utile en remettant en cause la présomption de validité de la cause ainsi exprimée de chaque article de compte ; elle ne l'a pas fait ; les parties étant en compte, les intérêts moratoires ne peuvent partir que de la date du dernier mouvement constaté sur ce compte ; sur ce point, le jugement sera réformé ;

1) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, pour s'opposer à la fin de non-recevoir tirée de la prescription partielle de l'action en recouvrement des charges de copropriété dues depuis 9 août 2001, le syndicat des copropriétaires se bornait à solliciter la confirmation du jugement entrepris ayant attaché un effet interruptif aux appels de fonds adressés annuellement ; qu'en relevant d'office, sans inviter les parties à présenter leurs observations, l'existence d'un effet novatoire attaché aux mouvements de comptes des charges de copropriété non contestés en temps en utile, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE la novation ne se présument pas, il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte ; qu'en se bornant à retenir, pour écarter la prescription partielle des charges de copropriété dues depuis le 9 août 2001, qu'il n'y avait pas eu de contestation des mouvements du compte de charges ni contestations des soldes et que la poursuite des remises en crédit et débit de ce compte de charges de copropriété avait eu un effet novatoire, la cour d'appel, qui n'a pas établi la volonté claire et non équivoque des parties de faire produire un effet novatoire aux inscriptions en compte, a violé les articles 1134 ancien devenu 1103, 1271 ancien devenu 1329 et 1273 ancien, devenu 1330, du code civil.

## TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, infirmant le jugement sur le détail des obligations réciproques des parties, condamné la société Echeveste immobilier à payer au [Adresse 5] une somme de 2 135,54 euros augmentée des intérêts

au taux légal depuis le 22 mai 2017 ;

AUX MOTIFS QUE A) la dette de la Sarl Echeveste immobilier : la créance réclamée correspond au solde d'un compte ; le mode de calcul des charges n'est pas discuté dans ses modalités ; le calcul reste donc présumé avoir été régulièrement effectué en fonction de la quote-part des parties communes rattachées au lot ; la Sarl Echeveste immobilier s'est bornée à prétendre ne pas avoir à participer aux charges ; elle n'allègue ni ne démontre l'inexactitude du décompte qui lui est présenté, elle n'allègue ni de démontre qu'un des articles de compte soit erroné ou sans cause ; le décompte a été arrêté au 04 mars 2016 à 1.465,73 euros pour évoluer à la hausse jusqu'à la somme de 2.135,54 euros arrêtée au 22 mai 2017 et présumé valable et comme faisant preuve à l'encontre du copropriétaire ; le solde débiteur comporte beaucoup de frais de relance mais ils sont à rattacher au refus persistant de la Sarl Echeveste immobilier d'admettre que sa qualité de propriétaire d'un lot transitoire l'oblige à payer sa quote-part de charges ; la contestation générale du décompte est donc sans portée ; la Sarl Echeveste immobilier, informée des causes des mouvements inscrits en compte avait la possibilité de les contester en temps utile en remettant en cause la présomption de validité de la cause ainsi exprimée de chaque article de compte ; elle ne l'a pas fait ; les parties étant en compte, les intérêts moratoires ne peuvent partir que de la date du dernier mouvement constaté sur ce compte ; sur ce point, le jugement sera réformé ;

1) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires qui poursuit le recouvrement de charges doit produire le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice correspondant ainsi que les documents comptables et le décompte de répartition des charges ; que la société Echeveste immobilier faisait notamment valoir que le syndicat des copropriétaires ne justifiait pas de la créance réclamée et ne produisait pas les procès-verbaux des assemblées générales annuelles approuvant les budgets prévisionnels afférents aux charges et dépenses de la copropriété ; qu'en retenant que le mode de calcul des charges n'étant pas discuté dans ses modalités, il est présumé avoir été régulièrement effectué et la société Echeveste immobilier n'allègue ni ne démontre l'inexactitude du décompte qui lui est présenté, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 ancien, devenu 1353, du code civil ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; qu'en condamnant la société Echeveste immobilier à payer une certaine somme au titre des charges de copropriété sans faire de distinction, comme elle y était invitée (conclusions de la société Echeveste immobilier, p.10, §1 et p. 8 et 9), entre les charges générales et les charges n'ayant aucune utilité pour son lot, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, infirmant le jugement sur le détail des obligations réciproques des parties, débouté la société Echeveste de sa demande reconventionnelle en suppression d'un emplacement aménagé sur son fonds pour recevoir une poubelle collective tant que le lot transitoire ne sera pas construit ;

AUX MOTIFS QUE B) la question du container à ordures : du temps où [K] [C] [O] était encore copropriétaire du lot transitoire, un accord est intervenu entre lui et le syndicat des copropriétaires afin qu'un conteneur à ordures puisse être laissé sur le lot transitoire, sur un emplacement dédié à proximité des compteurs d'eau ; l'assemblée générale du 09 juillet 1992 a acté cet engagement que la Sarl Echeveste immobilier veut ignorer en demandant aujourd'hui l'enlèvement des containers ; des aménagements ont été faits ; cet engagement a été pris par la personne aux droits de qui elle succède dans la propriété et qui avait le pouvoir de restreindre l'usage privatif de son lot ; la question est de savoir si cette restriction oblige aujourd'hui la Sarl Echeveste immobilier pour lui avoir été transmise avec la propriété ; un contrat s'est donc noué portant sur la chose dont [K] [C] [O] était propriétaire ; cette restriction du droit d'usage du lot transitoire n'a fait l'objet d'aucune mention contractuelle publiée mais elle a continué de grever le lot transitoire au vu et au su de tous, et notamment de la Sarl Echeveste immobilier lorsqu'elle a acquis en 2001 ; cet aménagement est entré dans la configuration des lieux devenant opposable à tous les membres de la copropriété par l'effet de la décision d'assemblée générale qui l'a autorisé et dont la connaissance se transmet aux acquéreurs successifs de lots comme accessoire de la chose ; le caractère perpétuel de cet aménagement est exclu puisqu'il s'agit de l'occupation d'un lot transitoire qui a été jugée utile non seulement par le propriétaire grevé mais aussi par l'ensemble des autres copropriétaires dans leur intérêt collectif et dans le cadre d'une bonne gestion des parties communes. La restriction, qui résultait déjà de la

configuration des lieux lors que la Sarl Echeveste immobilier continue par conséquent d'obliger le propriétaire actuel du lot envers le syndicat des copropriétaires tant que le lot transitoire n'est pas construit ; cet aménagement ne cause aucun préjudice et contribue à en éviter à tous ;

1) ALORS QUE les restrictions à l'usage d'un lot ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de leur publication ou si l'acte modificatif est expressément constaté l'acte de cession, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent ; qu'en rejetant la demande de la société Echeveste Immobilier, ayant-cause de M. [O], tendant à la suppression du conteneur à ordures placé par le syndicat des copropriétaires sur son lot, après avoir pourtant constaté qu'elle n'avait fait l'objet d'aucune mention contractuelle publiée, la cour d'appel a violé l'article 4 du décret du n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

2) ALORS QUE les restrictions à l'usage d'un lot ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de leur publication ou si l'acte modificatif est expressément constaté l'acte de cession, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de la société Echeveste Immobilier, ayant-cause de M. [O], tendant à la suppression du conteneur à ordures placé par le syndicat des copropriétaires sur son lot, que cette restriction au droit d'usage du lot propriété de la société Echeveste immobilier lui était opposable dès lors qu'elle avait été accordée par M. [O] au syndicat des copropriétaires lors d'une assemblée générale du syndicat, la cour d'appel, qui a statué par des impropres à justifier de l'opposabilité à la société Echeveste de la restriction à l'usage de son lot accordé par l'ancien propriétaire, a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 4 du décret du n° 67-223 du 17 mars 1967.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, infirmant le jugement sur le détail des obligations réciproques des parties, débouté la société Echeveste immobilier de sa demande reconventionnelle tendant à déplacer les boîtes aux lettres ;

AUX MOTIFS QUE C) sur l'emplacement des boîtes aux lettres : les boîtes aux lettres se trouvent désormais sur l'allée d'accès qui traverse le lot à bâtir qui doit cette servitude mentionnée dans le règlement de copropriété ; il s'ensuit que la Sarl Echeveste immobilier ne peut en demander l'enlèvement car cet aménagement est compatible avec la finalité de la servitude de passage.

1) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, le syndicat des copropriétaires se bornait à soutenir, pour s'opposer à l'enlèvement des boîtes à lettres installées sur l'assiette de la servitude de passage située sur le lot de la société Echeveste immobilier, que l'injonction ordonnée en première instance avait été exécutée et que les boîtes à lettres seraient désormais installées sur les parties communes de l'immeuble ; qu'en retenant d'office, sans inviter les parties à présenter leurs observations, que l'aménagement litigieux était compatible avec la finalité de la servitude, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que le règlement de copropriété institue sur le lot n°1 une « servitude de passage sur une bande de terrain de 34 m<sup>2</sup> environ, figurée en jaune sur le plan ci-joint » ; qu'en retenant que cette servitude permettait au syndicat des copropriétaires d'installer, sur son assiette, des boîtes aux lettres, la cour d'appel a violé l'article 1134 ancien devenu 1103 du code civil ;

3) ALORS QUE celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier ; qu'en considérant que la simple servitude de passage mentionnée dans le règlement de copropriété permettait au syndicat des copropriétaires d'installer des boîtes aux lettres, la cour d'appel a violé les articles 686, 697 et 702 du code civil.

## Décision **attaquée**

## **Textes appliqués**

Article 16 du code de procédure civile.

Article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 15-12-2021
- Cour d'appel de Pau 01 20-10-2020