

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 mars 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 240 F-D

Pourvoi n° N 21-12.078

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 9 MARS 2022

La société Bramoh, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° N 21-12.078 contre l'arrêt rendu le 27 octobre 2020 par la cour d'appel de Montpellier (5e chambre civile), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5], représenté par son syndic M. [T] [L], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Gouz-Fitoussi, avocat de la société Bramoh, de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano & Goulet, avocat du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5], après débats en l'audience publique du 1er février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 27 octobre 2020), la société civile immobilière Bramoh (la SCI), propriétaire, dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, du lot n° 16, composé d'un jardin, a, le 5 décembre 2016, assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5] (le syndicat des copropriétaires), aux fins de voir exclure ce lot de l'assiette de la copropriété.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

2. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors :

« 1°/ que la loi du 10 juillet 1965 régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ; qu'en appliquant le régime de la copropriété à l'immeuble et au jardin compris dans le lot n° 16 appartenant à la SCI Bramoh, après avoir pourtant constaté que ce lot ne disposait d'aucun millième des parties communes, ce dont il résultait que ce lot ne pouvait pas constituer un lot de copropriété, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que les parties communes sont les parties des bâtiments affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; qu'en retenant que le lot n° 16 était une partie commune et non privative, sans constater que le jardin était affecté à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires ou plusieurs d'entre eux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

3. La cour d'appel a retenu, à bon droit, que la composition irrégulière du lot de copropriété acquis par la SCI, et constitué d'un jardin auquel n'était pas attribuée une quote-part des parties communes, n'avait pas pour effet de le soustraire au régime de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dont l'article 1er dispose qu'elle régit 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.

4. Ayant apprécié souverainement les termes du règlement de copropriété, elle a exactement retenu, pour rejeter la demande de retrait de la copropriété présentée par la SCI, que le jardin constituant le lot n° 16 devait être réputé partie commune, objet d'un droit de jouissance privative et non de propriété.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Bramoh aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Bramoh et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5] 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 neuf mars deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gouz-Fitoussi, avocat aux Conseils, pour la société Bramoh

La société Bramoh fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué de l'avoir déboutée de ses demandes tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] à effectuer toutes formalités en vue que l'état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître [H], Notaire à [Localité 4], le 10 octobre 1960, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de [Localité 4] 1er, le 14 octobre 1960, Volume 2596 n°33, soit expurgé de la mention selon laquelle la copropriété comprend un lot numéro 16 désigné comme un jardin et à établir un document d'arpentage morcelant l'ensemble immobilier constitué initialement par la parcelle située à [Adresse 5], cadastrée section HL n°[Cadastre 3] pour une surface de 00 ha 04 a 33 ca de telle manière que soit créée une parcelle comprenant le terrain figurant au plan de division établi par Monsieur [I] [Z], Géomètre Expert, et qui fera corps avec le jugement à intervenir, plus généralement à effectuer toutes formalités aux fins de modification de l'assiette de la copropriété pour parvenir au détachement du terrain figurant au plan de division dressé par Monsieur [I] [Z] et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé le délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir ;

Alors 1°) que la loi du 10 juillet 1965 régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ; qu'en appliquant le régime de la copropriété à l'immeuble et au jardin compris dans le lot n°16 appartenant à la SCI Bramoh, après avoir pourtant constaté que ce lot ne disposait d'aucun millième des parties communes, ce dont il résultait que ce lot ne pouvait pas constituer un lot de copropriété, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 ;

Alors 2°) que les parties communes sont les parties des bâtiments affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; qu'en retenant que le lot n°16 était une partie commune et non privative, sans constater que le jardin était affecté à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires ou plusieurs d'entre eux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.