

21 avril 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-12.240

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300363

Titres et sommaires

SERVITUDE - Prescription acquisitive - Vues - Conditions - Acte illicite ou irrégulier - Portée

L'absence de déclaration préalable d'urbanisme et le défaut d'autorisation des travaux de percement du mur extérieur d'un immeuble soumis au statut de la copropriété par l'assemblée générale des copropriétaires ne font pas obstacle à l'acquisition par prescription d'une servitude de vue sur le fonds voisin

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 avril 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 363 FS-B

Pourvois n°
P 21-12.240
S 21-12.703 JONCTION

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 21 AVRIL 2022

I. Le syndicat des copropriétaires Résidence Port des Sables, dont le siège est [Adresse 1], représenté par son syndic la société Cabinet de la Cité, domicilié [Adresse 4], a formé le pourvoi n° P 21-12.240 contre un arrêt rendu le 10 décembre 2020 par la cour d'appel de Montpellier (3e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires Résidence Le Soleil, dont le siège est [Adresse 6], représenté par son syndic la société Citya Guisset Valanchon, domicilié [Adresse 5],

2°/ à M. [K] [B], domicilié [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

II. M. [K] [B], domicilié chez Mme [M] [W], [Adresse 7], a formé le pourvoi n° S 21-12.703 contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires Résidence Le Soleil,

2°/ au syndicat des copropriétaires Résidence Port des Sables,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur au pourvoi n° P 21-12.240 invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le demandeur au pourvoi n° S 21-12.703 invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation également annexés au présent arrêt ;

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de Me Balat, avocat du syndicat des copropriétaires Résidence Port des Sables, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat de M. [B], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 22 mars 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme

Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Mme Grandjean, conseillers, M. Jariel, Mme Gallet, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° S 21-12.703 et P 21-12.240 sont joints.

Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 10 décembre 2020), M. [B], propriétaire d'un lot à usage professionnel au rez-de-chaussée de la résidence Port des sables, soumise au statut de la copropriété, a créé dans le mur extérieur de cette résidence plusieurs ouvertures donnant sur le fonds appartenant au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Soleil (le syndicat de la résidence Le Soleil) et a aménagé une terrasse sur ce fonds.

3. Le syndicat de la résidence Le Soleil a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables (le syndicat de la résidence Port des sables) en suppression desdites ouvertures et en cessation de l'empiétement. Celui-ci a appelé en intervention forcée M. [B].

Moyens

Examen des moyens

Sur le second moyen du pourvoi n° S 21-12.703, ci-après annexé

Motivation

4. 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

Sur le moyen du pourvoi n° P 21-12.240

Enoncé du moyen

5. Le syndicat de la résidence Port des sables fait grief à l'arrêt de le condamner, in solidum avec M. [B], à fermer les ouvertures, à supprimer tout empiètement sur le fonds appartenant à la copropriété résidence Le Soleil, à restituer aux lieux leur état initial et à payer au syndicat de la résidence Le Soleil une certaine somme à titre de dommages-intérêts, alors :

« 1°/ que le syndicat des copropriétaires, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en considérant que le fait, pour le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des sables, de ne pas avoir mis en demeure M. [B] de remettre en état le mur dans lequel celui-ci avait pratiqué une ouverture, constituait une négligence « en relation de cause à effet avec le préjudice » invoqué par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Soleil, à savoir un empiètement sur sa propriété, de sorte que le syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables devait être condamné in solidum avec M. [B] à réparer ledit préjudice, cependant qu'elle constatait que l'empiètement litigieux est dû à l'installation par M. [B] d'une terrasse empiétant sur le fonds de la résidence Le Soleil et non à l'ouverture pratiquée dans le mur de clôture de la Résidence Port des sables, ce dont il résultait qu'il n'existait aucune relation de cause à effet entre la prétendue négligence imputée au syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des sables et le préjudice invoqué par le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le soleil, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légale de ses constatations et a violé l'article 14, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965, l'article 544 du code civil, ainsi que le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

2°/ que le syndicat des copropriétaires, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en considérant que le fait, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables, de ne pas avoir mis en demeure M. [B] de remettre en état le mur dans lequel celui-ci avait pratiqué une ouverture, constituait une négligence « en relation de cause à effet avec le préjudice » invoqué par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Soleil, à savoir un empiètement sur sa propriété, de sorte que le syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables devait être condamné in solidum avec M. [B] à réparer ledit préjudice, cependant que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat est responsable des dommages causés aux tiers « par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes » et qu'aucune de ces deux situations n'était en cause en l'espèce, la cour d'appel a violé ce texte ;

3°/ alors, enfin, que le syndicat des copropriétaires, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en considérant que le fait, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables, de ne pas avoir mis en demeure M. [B] de remettre en état le mur dans lequel celui-ci avait pratiqué une ouverture, constituait une négligence « en relation de cause à effet avec le préjudice » invoqué par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Soleil, à savoir un empiètement sur sa propriété, de sorte que le syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables devait être condamné in solidum avec M. [B] à réparer ledit préjudice, cependant qu'elle constatait que « les ouvertures en façade côté espace vert de la Résidence Le Soleil ont été réalisés par (M. [B]) en 1976/1977 », ce dont il résultait qu'il s'était écoulé plus de trente-cinq ans avant que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Soleil ne songe à reprocher à la copropriété résidence Port des sables une prétendue négligence lors de l'aménagement de ces ouvertures par l'un de ses copropriétaires, une telle durée étant nécessairement exclusive de toute négligence imputable au syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. »

Motivation

6. La cour d'appel a exactement retenu qu'il appartenait au syndicat de la résidence Port des sables, informé des ouvertures pratiquées par M. [B] dans un mur partie commune de la copropriété sans son autorisation, donnant sur le fonds voisin appartenant à la résidence Le Soleil et susceptible de préjudicier à cette dernière, de le mettre en demeure de rétablir les lieux dans leur état initial.

7. Ayant ainsi caractérisé la faute du syndicat de la résidence Port des sables dans la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, elle a pu retenir que cette négligence fautive avait contribué à la réalisation du préjudice invoqué par le syndicat de la résidence Le Soleil, résultant de l'atteinte à son droit de propriété et des troubles anormaux de voisinage générés par l'activité commerciale des locataires de M. [B] et en déduire qu'il devait être condamné, in solidum avec M. [B], à le réparer.

8. Le moyen, inopérant en ses deuxième et troisième branches, n'est donc pas fondé pour le surplus.

Moyens

Mais sur le premier moyen du pourvoi n° S 21-12.703, pris en sa seconde branche

Énoncé du moyen

9. M. [B] fait grief à l'arrêt de le condamner, in solidum avec le syndicat de la résidence Port des sables, à fermer les ouvertures, à supprimer tout empiétement sur le fonds appartenant au syndicat de la résidence Le Soleil, à restituer aux lieux leur état initial et à payer au syndicat de la résidence Le Soleil une certaine somme à titre de dommages-intérêts, alors « que les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans ; que la réalisation d'ouverture dans un mur commun sans déclaration préalable, ni autorisation de la copropriété ne constitue pas un acte illicite ou irrégulier de nature à faire obstacle à la prescription acquisitive d'une servitude de vue ; qu'au cas présent, après avoir constaté qu'une porte et deux doubles fenêtres donnant directement sur le fonds de la copropriété Le Soleil avaient été réalisées par M. [B] en 1976-1977, soit il y a plus de trente ans, la cour a relevé que ces ouvertures n'avaient été précédées d'aucune déclaration conformément aux dispositions de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme, ni autorisation écrite de la copropriété Port des Sables (perçement d'un mur propriété commune) ni celle de la résidence Le Soleil (vues droites et directes en contradiction avec les articles 675 à 678 du code civil), de la Selcy ou de la mairie ; qu'en considérant que cette possession s'établissait sur des actes illicites ou irréguliers pour écarter la prescription et condamner M. [B] et le syndicat Port des sables à fermer ces ouvertures et à restituer aux lieux leur état initial, cependant qu'une absence de déclaration préalable ou d'autorisation ne constitue pas un acte illicite ou irrégulier pouvant faire échec à la prescription d'une servitude de vue, la cour d'appel a violé l'article 690 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 690 du code civil :

10. Selon ce texte, les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

11. Une servitude de vue constitue une servitude continue et apparente qui existe du fait-même de la présence de l'ouverture donnant sur l'héritage d'autrui et dont la possession subsiste tant qu'elle n'est pas matériellement contredite.

12. Pour condamner M. [B] à fermer les ouvertures, l'arrêt énonce que nul ne peut prescrire en vertu d'une possession

s'établissant sur des actes illicites ou irréguliers et retient que les vues droites et directes sur la résidence Le Soleil ont été percées dans le mur appartenant à la résidence Port des sables sans son accord et sans déclaration en application des dispositions de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme, de sorte que la possession invoquée par M. [B] s'est établie sur des actes irréguliers.

13. En statuant ainsi, alors que l'absence de déclaration préalable d'urbanisme et le défaut d'autorisation des travaux de percement par l'assemblée générale des copropriétaires ne font pas obstacle à l'acquisition d'une servitude de vue par prescription, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

14. Aux termes de ce texte, la portée de la cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce. Elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

15. La cassation de la condamnation de M. [B] à fermer les ouvertures entraîne, par voie de conséquence, celle de la condamnation in solidum du syndicat de la résidence Port des sables du même chef de dispositif, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

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 in solidum M. [B] et le syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables, sous astreinte, à fermer les ouvertures donnant sur le fonds appartenant au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Soleil, l'arrêt rendu le 10 décembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet, 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 Toulouse ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Soleil à [Localité 8] aux dépens du pourvoi n° S 21-12.703 et le syndicat des copropriétaires de la résidence Port des sables à [Localité 8] aux dépens du pourvoi n° P 21-12.240 ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Soleil à [Localité 8] à payer à M. [B] la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

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 vingt et un avril deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires Résidence Port des Sables (demandeur au pourvoi n° P 21-12.240)

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit qu'il était in solidum avec [B] responsable du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Soleil du fait de l'empiètement de sa propriété et des troubles anormaux du voisinage en résultant, de l'avoir condamné en conséquence, in solidum avec M. [B] et sous astreinte, à fermer les ouvertures et à restituer aux lieux leur état initial en démolissant la terrasse carrelée de 12 m² et à supprimer tout empiètement sur le fond appartenant à la copropriété Résidence Le Soleil cadastré AH [Cadastré 2] matérialisé notamment par l'entreposage de tables, chaises, l'édification de palissades et terrasses destinées à profiter au local de M. [B] et de l'avoir condamné, in solidum avec M. [B], à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Soleil une somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts et 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le syndicat des copropriétaires, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en considérant que le fait, pour le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables, de ne pas avoir mis en demeure M. [B] de remettre en état le mur dans lequel celui-ci avait pratiqué une ouverture, constituait une négligence « en relation de cause à effet avec le préjudice » invoqué par le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Soleil, à savoir un empiètement sur sa propriété, de sorte que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables devait être condamné in solidum avec M. [B] à réparer ledit préjudice (arrêt attaqué, p. 8, alinéa 5), cependant qu'elle constatait que l'empiètement litigieux est dû à l'installation par M. [B] d'une terrasse empiétant sur le fonds de la Résidence Le Soleil et non à l'ouverture pratiquée dans le mur de clôture de la Résidence Port des Sables (arrêt attaqué, p. 9, alinéa 2), ce dont il résultait qu'il n'existait aucune relation de cause à effet entre la prétendue négligence imputée au syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables et le préjudice invoqué par le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Soleil, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 14, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965, l'article 544 du code civil, ainsi que le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le syndicat des copropriétaires, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en considérant que le fait, pour le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables, de ne pas avoir mis en demeure M. [B] de remettre en état le mur dans lequel celui-ci avait pratiqué une ouverture, constituait une négligence « en relation de cause à effet avec le préjudice » invoqué par le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Soleil, à savoir un empiètement sur sa propriété, de sorte que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables devait être condamné in solidum avec M. [B] à réparer ledit préjudice (arrêt attaqué, p. 8, alinéas 3 et 5), cependant que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat est responsable des dommages causés aux tiers « par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes » et qu'aucune de ces deux situations n'était en cause en l'espèce, la cour d'appel a violé ce texte ;

ALORS, ENFIN, QUE le syndicat des copropriétaires, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en considérant que le fait, pour le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables, de ne pas avoir mis en demeure M. [B] de remettre en état le mur dans lequel celui-ci avait pratiqué une ouverture, constituait une négligence « en relation de cause à effet avec le préjudice » invoqué par le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Soleil, à savoir un empiètement sur sa propriété, de sorte que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables devait être condamné in solidum avec M. [B] à réparer ledit préjudice (arrêt attaqué, p. 8, alinéas 3 et 5), cependant qu'elle constatait que « les ouvertures en façade côté espace vert de la Résidence Le Soleil ont été réalisés par (M. [B]) en 1976/1977 » (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 6), ce dont il résultait qu'il s'était écoulé plus de trente-cinq ans avant que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Soleil ne songe à reprocher à la copropriété Résidence Port des Sables une prétendue négligence lors de l'aménagement de ces ouvertures par l'un de ses copropriétaires, une telle durée étant nécessairement exclusive de toute négligence imputable au syndicat des copropriétaires de la Résidence Port des Sables, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses

constatations et a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat aux Conseils, pour M. [B] (demandeur au pourvoi n° S 21-12.703)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Monsieur [B] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir condamné avec le Syndicat des copropriétaires Résidence Port des Sables in solidum à fermer les ouvertures et à restituer aux lieux leur état initial en démolissant la terrasse carrelée de 12 m² et à supprimer tout empiètement sur le fond appartenant à la copropriété Résidence Le Soleil cadastré AH [Cadastre 2] matérialisé notamment par l'entreposage de tables, chaises, l'édification de palissages et terrasses destinées à profiter au local de Monsieur [B], sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt, l'astreinte étant fixée à 12 mois, d'avoir dit que Monsieur [B] et le Syndicat des copropriétaires Résidence Port des Sables étaient responsables in solidum du préjudice subi par le Syndicat des copropriétaires Résidence Le Soleil du fait de l'empiètement de sa propriété et des troubles anormaux du voisinage en résultant et de les avoir condamnés in solidum à payer au Syndicat des copropriétaires Résidence Le Soleil une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts ;

1) ALORS, d'une part, QU' une vue directe à moins de 19 décimètres sur l'héritage du voisin constitue une servitude apparente et continue qui peut s'acquérir par la possession de trente ans ; qu'au cas présent, après avoir constaté que des ouvertures dont la vue donnait sur la résidence Le Soleil avaient été réalisées par Monsieur [B] en 1976-1977, soit il y a plus de trente ans, la cour a considéré que ces vues droites et directes sur la résidence Le Soleil avaient été percées en contravention avec les dispositions de l'article 678 du code civil, les hauteurs et distances réglementaires (19 décimètres) n'ayant pas été respectées (arrêt attaqué, p. 7) ; qu'en condamnant Monsieur [B] et le SDC Résidence Port des Sables à fermer ces ouvertures et à restituer aux lieux leur état initial, cependant que les servitudes de vues étaient acquises par possession trentenaire, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 690 du code civil.

2) ALORS, d'autre part, QUE les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans ; que la réalisation d'ouverture dans un mur commun sans déclaration préalable, ni autorisation de la copropriété ne constitue pas un acte illicite ou irrégulier de nature à faire obstacle à la prescription acquisitive d'une servitude de vue ; qu'au cas présent, après avoir constaté qu'une porte et deux doubles fenêtres donnant directement sur le fonds de la copropriété Résidence Le Soleil avaient été réalisées par Monsieur [B] en 1976-1977, soit il y a plus de trente ans, la cour a relevé que ces ouvertures n'avaient été précédées d'aucune déclaration conformément aux dispositions de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme, ni autorisation écrite de la copropriété Résidence Port des Sables (percement d'un mur propriété commune) ni celle de la résidence Le Soleil (vues droites et directes en contradiction avec les articles 675 à 678 du code civil), de la Selcy ou de la mairie ; qu'en considérant que cette possession s'établissait sur des actes illicites ou irréguliers pour écarter la prescription et condamner Monsieur [B] et le SDC Résidence Port des Sables à fermer ces ouvertures et à restituer aux lieux leur état initial, cependant qu'une absence de déclaration préalable ou d'autorisation ne constitue pas un acte illicite ou irrégulier pouvant faire échec à la prescription d'une servitude de vue, la cour d'appel a violé l'article 690 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Monsieur [B] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les conditions de la prescription par Monsieur [B] de la terrasse litigieuse n'étaient pas réunies, d'avoir condamné Monsieur [B] et le Syndicat des copropriétaires Résidence Port des Sables in solidum à fermer les ouvertures et à restituer aux lieux leur état initial en démolissant la terrasse carrelée de 12 m² et à supprimer tout empiètement sur le fond appartenant à la copropriété Résidence Le Soleil cadastré AH [Cadastre 2] matérialisé notamment par l'entreposage de tables, chaises, l'édification de palissages et terrasses destinées à profiter au local de Monsieur [B], sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt, l'astreinte étant fixée à 12 mois, d'avoir dit que ceux-ci étaient responsables in solidum du préjudice subi par le Syndicat des copropriétaires Résidence Le Soleil du fait de l'empiètement de sa propriété et des troubles anormaux du voisinage en résultant, et d'avoir condamné in solidum Monsieur [B] et le Syndicat des copropriétaires Résidence Port des Sables à payer au Syndicat des copropriétaires Résidence Le Soleil une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts ;

1) ALORS, d'une part, QUE l'usucapion est établie par des actes matériels et juridiques de possession trentenaire effectués par le possesseur à titre de propriétaire ; qu'au cas présent, contrairement au jugement entrepris, la cour d'appel a considéré que la preuve de la propriété, par prescription trentenaire, de la terrasse litigieuse n'était pas rapportée par les attestations de Madame [S] et de Monsieur [F], en l'absence d'autres pièces permettant de corroborer ces témoignages et de confirmer la réalité d'une occupation du local et de la terrasse par des locataires successifs depuis 1977 (arrêt attaqué, p. 6) ; qu'en ne recherchant pas si ces témoignages n'étaient pas corroborés par la création en 1977 d'ouvertures dans la façade du local de Monsieur [B] donnant sur la terrasse édifiée à la même époque, lesquelles suffisaient à démontrer l'occupation de la terrasse par Monsieur [B] ou par ses locataires depuis plus de trente ans, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229, devenu 2261, du code civil ;

2) ALORS, d'autre part, QUE les conditions de forme d'une attestation prescrites par l'article 202 du code de procédure civile ne sont pas sanctionnées par la nullité ; qu'une attestation non conforme aux dispositions de ce texte ne peut être écartée par le juge que si celui-ci a précisé la nature de l'irrégularité et indiqué en quoi elle constitue l'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public faisant grief à la partie qui l'attaque ; qu'au cas présent, pour écarter la prescription acquisitive par Monsieur [B] de la terrasse litigieuse, la cour d'appel a rejeté les attestations de Madame [Z], de Monsieur [H] et de Monsieur [L], qui démontraient pourtant que depuis 1976/1977 Monsieur [B] occupait de manière continue cette terrasse comme l'avaient fait par la suite ses locataires successifs (arrêt attaqué p. 6) ; qu'en se bornant à relever que ces attestations n'étaient pas conformes aux exigences de l'article 202 du code de procédure civile, en l'absence d'un document officiel justifiant de l'identité de leur auteur et de date pour l'attestation de Monsieur [L], ce qui constituait l'inobservation d'une formalité substantielle, sans préciser en quoi cette irrégularité faisait grief au Syndicat des copropriétaires Résidence Le Soleil, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 202 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de Montpellier
10 décembre 2020 (n°15/09849)

Textes appliqués

Article 690 du code civil.

Article 624 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 21-04-2022
- Cour d'appel de Montpellier 10-12-2020