

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 6 avril 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 263 F-D

Pourvoi n° H 22-13.733

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 6 AVRIL 2023

M. [L] [G], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° H 22-13.733 contre l'arrêt rendu le 19 janvier 2022 par la cour d'appel de Pau (1re chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ au département des [Localité 5], représenté par son président, domicilié en cette qualité [Adresse 3],

2°/ au syndicat des copropriétaires [Adresse 4], dont le siège est [Adresse 2], représenté par la société FHB, pris en la personne de M. [P] [Y], administrateur provisoire la SELARL FHB, domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de M. [G], de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat du département des [Localité 5], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat du syndicat des copropriétaires [Adresse 4], après débats en l'audience publique du 28 février 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, Mme Andrich, conseiller, 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 (Pau, 19 janvier 2022), M. [G], copropriétaire se prévalant d'une vente de parties communes autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires, a assigné le syndicat des copropriétaires [Adresse 4] (le syndicat des copropriétaires) et le département des [Localité 5] pour qu'il soit enjoint au premier, de communiquer les documents nécessaires à la régularisation par acte authentique de cette vente et au second de la réitérer.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

2. M. [G] fait grief à l'arrêt de déclarer son action irrecevable, alors :

« 1°/ que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention ; que la qualité à agir n'est pas subordonnée à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action et l'existence du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de l'action mais de son succès ; qu'en retenant, pour déclarer M. [G] irrecevable en son action pour défaut de qualité à agir, que l'assemblée générale des copropriétaires du 11 décembre 1999 n'était pas une assemblée de l'ensemble de la copropriété mais seulement de certains bâtiments (P2-P3 P4-P5) et qu'en outre la condition de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 n'était pas remplie, la cour d'appel, qui a fait de la régularité de l'engagement pris par l'assemblée générale des copropriétaires du 11 décembre 1999, participant de l'examen du bien-fondé de la demande, une condition de la recevabilité de l'action de M. [G], a violé les articles 31 et 32 du code de procédure civile ;

2°/ que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention ; que la qualité à agir n'est pas subordonnée à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action et l'existence du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de l'action mais de son succès ; qu'en retenant, pour déclarer M. [G] irrecevable en son action pour défaut de qualité à agir, que M. [G] n'était pas partie au contrat qu'il invoquait qui restait la chose des parties, la cour d'appel, qui a fait du bien-fondé de la demande, une condition de la recevabilité de l'action de M. [G], a encore violé à ce titre les articles 31 et 32 du code de procédure civile ;

3°/ que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention ou pour défendre un intérêt déterminé ; qu'un copropriétaire a qualité pour agir en vue d'obliger un autre copropriétaire à respecter une décision d'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en déclarant irrecevable l'action de M. [G] pour défaut de qualité à agir, quand celle-ci tendait à obtenir tant du Syndicat des copropriétaires que d'un autre copropriétaire, à savoir le Département des [Localité 5], l'exécution de la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires notamment du 11 décembre 1999, la cour d'appel a violé l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

4°/ que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention ou pour défendre un intérêt déterminé ; que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement

de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes, sans être astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat ; qu'en retenant, pour déclarer irrecevable l'action de M. [G] pour défaut de qualité à agir, que la non réitération d'une vente de parties communes générales à un tiers et les accessoires qui s'y attachaient ne portaient en rien préjudice à la propriété ou la jouissance du lot de ce dernier indépendamment de celui subi par la collectivité des copropriétaires, quand l'action de M. [G] tendait à faire respecter le règlement de copropriété en ce qu'il prévoyait que le syndic était chargé d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale, plus particulièrement, de celles adoptées les 3, 4, 10 et 11 décembre 1999 ayant décidé de la cession des volumes 1, 2 et 3 de la copropriété des [Adresse 4] et mandaté le syndic pour signer les actes de cession et opérer les formalités de publicité foncières, la cour d'appel a violé l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

5°/ que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention ou pour défendre un intérêt déterminé ; que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes, sans être astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat ; qu'en retenant, pour déclarer irrecevable l'action de M. [G] pour défaut de qualité à agir, que la non réitération d'une vente de parties communes générales à un tiers et les accessoires qui s'y attachaient ne portaient en rien préjudice à la propriété ou la jouissance du lot de ce dernier indépendamment de celui subi par la collectivité des copropriétaires, quand M. [G], qui soutenait expressément subir un impact personnel financier affectant les charges de copropriété sur sa quote-part des parties communes en cause, formant un tout indissociable avec sa partie privative, n'avait pas à établir à cet égard qu'il subissait un préjudice distinct de celui subi par ladite collectivité des copropriétaires, la cour d'appel a violé les articles 1 et 15 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

3. Ayant, par motifs adoptés, retenu, à bon droit, que, n'étant pas partie au contrat de vente qu'il alléguait, M. [G] n'avait pas qualité à agir en réitération de celle-ci contre le département des [Localité 5] et relevé, par motifs propres, que, le litige étant indivisible, l'irrecevabilité de l'action contre l'une des parties entraînait l'irrecevabilité de l'action dans son ensemble, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

4. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [G] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [G] et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 4] la somme de 3 000 euros et au département des [Localité 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 six avril deux mille vingt-trois.