

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 29 juin 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 480 F-D

Pourvoi n° J 21-20.930

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 29 JUIN 2023

La société Marina, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° J 21-20.930 contre l'arrêt rendu le 9 juin 2021 par la cour d'appel de Bastia (chambre civile, section 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Sognu-Valery, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2], représenté par son syndic la société Def immo, dont le siège est [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse 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 Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de la société Marina, de la SAS Bouilloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société Sognu-Valery, et après débats en l'audience publique du 23 mai 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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 (Bastia, 9 juin 2021), la société civile immobilière Marina (la SCI Marina) et la société civile immobilière Sognu-Valery (la SCI Sognu-Valery) sont les deux seuls copropriétaires d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

2. Avec l'accord de Mme [J], auteur de la SCI Sognu-Valery, la SCI Marina a remplacé des fenêtres de ses lots par des portes-fenêtres et a construit des balcons qui empiètent sur les parties privatives de l'autre copropriétaire.

3. Le 9 mai 2017, la SCI Sognu-Valery a assigné la SCI Marina et le syndicat des copropriétaires en suppression de ces portes-fenêtres et balcons.

Examen du moyen

Énoncé du moyen

4. La SCI Marina fait grief à l'arrêt d'ordonner, sous astreinte, la suppression des portes-fenêtres et balcons, alors :

« 1°/ que l'évolution du droit de la copropriété résultant de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, qui, créant l'article n° 41-17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, prévoit que pour les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale, conduit à apprécier différemment la portée d'une autorisation écrite d'un copropriétaire autorisant l'autre à exécuter des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, conformes à la destination de celui-ci et à juger qu'une telle autorisation suffit à respecter les prescriptions légales ; qu'en retenant, pour ordonner la suppression des portes-fenêtres et balcons installés en façade est de l'immeuble commun, que la SCI Marina ne justifie d'aucune autorisation expresse prise en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires ou d'une ratification ultérieure par cette même assemblée, tout en relevant que les travaux litigieux avaient été expressément autorisés par l'unique autre ancienne copropriétaire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations en violation des articles 17 et 25 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°/ que le propriétaire qui a autorisé des travaux réalisant un empiètement sur son fonds, ne peut en demander la démolition ; qu'en retenant, pour ordonner la suppression des portes-fenêtres et balcons installés en façade est de l'immeuble commun, que lesdits balcons portent atteinte par empiètement au droit de propriété de la SCI Sognu Valery sur sa parcelle AC [Cadastré 3] située en contrebas, quand l'existence d'une autorisation donnée par l'auteur de cette dernière société lui interdisait de se prévaloir d'un quelconque empiètement, la cour d'appel a violé l'article 544 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que, dans un syndicat composé de deux copropriétaires, en l'état du droit antérieur à celui issu de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, l'autorisation donnée, en dehors de toute assemblée générale, par l'un des copropriétaires, n'a pas pour effet de rendre réguliers les travaux effectués, sans

autorisation de l'assemblée, par l'autre.

6. Ayant constaté, par motifs adoptés, que les travaux effectués sans autorisation de l'assemblée générale par la SCI Marina affectaient la façade de l'immeuble, partie commune, et en modifiaient l'aspect extérieur, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que ces travaux étaient irréguliers, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

Demande de rectification d'erreur matérielle

7. L'erreur invoquée affecte le seul dispositif du jugement rendu le 1er octobre 2019 par le tribunal de grande instance de Bastia.

8. Dès lors, la Cour de cassation n'étant pas, en application de l'article 462 du code de procédure civile, compétente pour statuer sur une demande de rectification d'erreur matérielle affectant une décision qui ne lui est pas déférée, il y a lieu de la déclarer irrecevable.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DECLARE irrecevable la demande de rectification d'erreur matérielle ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Marina aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Marina et la condamne à payer à la société civile immobilière Sognu-Valery 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 vingt-neuf juin deux mille vingt-trois.