CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 18 juin 2026

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 371 F-D

Pourvoi n° C 24-18.383

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 18 JUIN 2026

La société Pentagonos, société commerciale étrangère, dont le siège est [Adresse 1] (nw) (Suisse), a formé le pourvoi n° C 24-18.383 contre l'arrêt rendu le 30 mai 2024 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-4), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la copropriété [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice la société La Mission immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à la société Josc 2, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Choquet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Pentagonos, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de la société Josc 2, après débats en l'audience publique du 14 avril 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Choquet, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 mai 2024), rendu en référé, la société Josc 2, propriétaire au sein d'un immeuble soumis au statut de la copropriété d'un lot correspondant à un appartement situé au cinquième étage bénéficiant de la jouissance privative d'une toiture terrasse partie commune, a retiré en janvier 2022 des blocs de climatisation réversibles installés sur celle-ci et alimentant les lots correspondant à des appartements situés aux troisième et quatrième étages, appartenant à la société Pentagonos.

2. La société Pentagonos a assigné la société Josc 2 et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble aux fins de voir condamner la première à remettre les blocs de climatisation sur la toiture terrasse et permettre l'accès pour leur raccordement, sous astreinte, et à lui payer certaines sommes à titre de provisions à valoir sur ses préjudices.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. La société Pentagonos fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « qu'une voie de fait et un acte de justice privée constituent des troubles manifestement illicites, indépendamment du bien-fondé des droits revendiqués par leur auteur pour justifier son comportement, et le juge des référés doit y mettre en terme en rétablissant la situation antérieure, à charge éventuellement pour le défendeur d'exercer ensuite les voies de droit à sa disposition ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la société Josc 2 a unilatéralement pris possession de blocs de climatisation ne lui appartenant pas qui étaient installés sur une partie commune longtemps avant son entrée dans les lieux, qu'elle les a enlevés et détruits sans y avoir été préalablement judiciairement ou contractuellement autorisée, mais a rejeté les demandes de la société Pentagonos tendant à la condamnation de la société Josc 2 à remettre en état les blocs de climatisation, aux motifs que, « dès lors que les blocs de climatisation de la société Pentagonos n'ont pas fait l'objet d'une décision d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires alors qu'ils sont situés en parties communes et qu'il est établi que ces installations n'étaient pas en état de fonctionner lorsqu'elles ont été déposées, l'existence d'un trouble manifestement illicite n'est pas établie et le juge, qui ne peut se substituer à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, n'est pas habilité à autoriser la remise en état » ; qu'en statuant ainsi, quand la voie de fait commise par la société Josc 2, en violation du droit de propriété de la société Pentagonos et de la situation dont celle-ci bénéficiait de longue date au vu et su de tous, constituait en soi un trouble manifestement illicite auquel le juge des référés devait mettre un terme immédiat, peu important les allégations juridiques par lesquelles la société Josc 2 justifiait son comportement unilatéral, la cour d'appel a violé l'article 835 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 835, alinéa 1er, du code de procédure civile :

4. Selon ce texte, le président du tribunal judiciaire peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse,

prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

5. Il est jugé que l'atteinte au droit de propriété constitue, par elle-même, une voie de fait et cause un trouble manifestement illicite que le juge des référés a le devoir de faire cesser (3e Civ., 22 mars 1983, pourvoi n° 81-14.547, Bull., III, n° 83).

6. Pour rejeter les demandes de la société Pentagonos, l'arrêt retient que, dès lors que celle-ci ne justifie pas d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour installer ses blocs de climatisation sur des parties communes et qu'il est établi que ces installations n'étaient pas en état de fonctionner lorsqu'elles ont été déposées, l'existence d'un trouble manifestement illicite n'est pas établie et que le juge, qui ne peut se substituer à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, n'est pas habilité à autoriser la remise en état.

7. En statuant ainsi, alors qu'elle constatait que la société Josc 2 avait procédé de sa propre initiative à la dépose des blocs de climatisation installés sur la toiture terrasse appartenant à la société Pentagonos, et que la contestation sur le fond du droit n'exclut pas l'existence d'un trouble manifestement illicite, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 mai 2024, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne la société Josc 2 aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Josc 2 et la condamne à payer à la société Pentagonos la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-huit juin deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.