

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 25 avril 2006

Cassation partielle

M. WEBER, président

Arrêt no 519 F-D

Pourvoi no 05-10.514

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant:

Sur le pourvoi formé par M. Fernand Derrida, demeurant 42, avenue Bieckert “L'Hermitage”, 06000 Nice,

en cassation d'un arrêt rendu le 28 octobre 2004 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4ème chambre, section A), au profit:

1o/ de la société Aco Gest, société à responsabilité limitée, dont le siège est 29, rue Pastorelli, 06000 Nice, ci-devant et actuellement “Nice Europe”, 28, rue de l'Hôtel des Postes, 06000 Nice, prise en la personne de son syndic en exercice M. Bautista,

2o/ du syndicat des copropriétaires de la Communauté immobilière Palais de l'Hermitage, dont le siège est 42, avenue Bieckert, 06000 Nice, pris en la personne de son syndic en exercice, la SARL Aco Gest, dont le siège est 29, rue Pastorelli, 06000 Nice, ci-devant et actuellement “Nice Europe”, 28, rue de l'Hôtel des Postes, 06000 Nice, elle-même prise en la personne de son syndic en exercice M. Bautista,

3o/ de M. Henri Ratier, demeurant “L'Hermitage” 42, avenue Bieckert, 06000 Nice,

4o/ de la société Sun gestion, société à responsabilité limitée, dont le siège est “Galerie Nice Europe”, 28, rue de l'Hôtel des Postes, Entrée D, 06000 Nice,

défendeurs à la cassation;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt;

Vu la communication faite au Procureur général;

LA COUR, en l'audience publique du 14 mars 2006, où étaient présents: M. Weber, président, Mme Boulanger, conseiller référendaire rapporteur, M. Villien, conseiller doyen, M. Cédras, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de Mme Boulanger, conseiller référendaire, les observations de la SCP Choucroy, Gadiou et Chevallier, avocat de M. Derrida, de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la société Aco Gest, de la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat du syndicat des copropriétaires de la Communauté immobilière Palais de l'Hermitage, les conclusions de M. Cédras, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé:

Attendu qu'ayant relevé qu'il existait une interdépendance entre le couloir litigieux et le local sanitaire ayant fait l'objet de différentes procédures ayant débuté en 1993, que pour ce dernier local, les décisions avaient toutes considéré que M. Ratier était de bonne foi et qu'il n'y avait pas lieu à remise en état, que le 28 mars 1998, la société Aco Gest qui avait succédé à la société Sun gestion sans qu'aucune décision opposable au syndicat des copropriétaires n'ait ordonné une remise en état et qui avait engagé diverses procédures, actions en liquidation d'astreinte et en expulsion à

l'encontre de M. Ratier, avait fait toutes diligences même si M. Derrida l'avait devancée dans certaines assignations, la cour d'appel a pu retenir que les syndics successifs n'avaient pas commis de faute;

Mais sur le premier moyen:

Vu l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 octobre 2004) que M. Derrida, propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, faisant grief à M. Ratier, copropriétaire, d'avoir annexé dès parties communes, a assigné ce dernier et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en restitution de ces parties et en rétablissement des lieux dans leur état d'origine;

Attendu que pour limiter l'étendue de ce rétablissement, l'arrêt retient qu'en ce qui concerne la porte permettant l'accès direct de la chambre no 29 à partir du couloir commun aux deux chambres no 29 et no 30 qui avait été supprimée, il ne peut être que constaté l'autorisation du syndicat des copropriétaires au maintien de la situation actuelle, que s'agissant de la communication d'une partie privative avec une partie commune à deux parties privatives, lesquelles communiquent entre elles, la cour d'appel ne peut se substituer à une décision qui, sauf preuve contraire, a l'assentiment des copropriétaires à l'exception de M. Derrida;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si cette décision avait été prise par l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision;

PAR CES MOTIFS

et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen auquel M. Derrida a déclaré renoncer:

CASSE ET ANNULE mais seulement en ce qu'il réforme le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la réalisation d'une ouverture de la chambre no 29 sur le couloir commun aux deux chambres no 29 et no 30 du plan annexé au règlement de copropriété en l'état de l'accord du syndicat des copropriétaires, l'arrêt rendu le 28 octobre 2004, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée;

Condamne, ensemble, M. Ratier et le syndicat des copropriétaires de la Communauté immobilière Palais de l'Hermitage aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne, ensemble, M. Ratier et le syndicat des copropriétaires de la Communauté immobilière Palais de l'Hermitage à payer à M. Derrida la somme de 1 800 euros;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne M. Derrida à payer à la société Aco Gest la somme de 2 000 euros;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la Communauté immobilière Palais de l'Hermitage;

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-cinq avril deux mille six.