

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 9 octobre 2007

Cassation

M. WEBER, président

Arrêt no 926 F-D

Pourvoi no 06-21.482

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

Statuant sur le pourvoi formé par:

1o/ M. Akli Zourdani,

2o/ Mme Juliette Moulin,

domiciliés 18 rue des Deux Marchés, 63000 Clermont-Ferrand,

contre l'arrêt rendu le 12 octobre 2006 par la cour d'appel de Bourges (chambre civile, audience sur renvoi de cassation), dans le litige les opposant à la société Gazoil (société civile immobilière), venant aux droits de la société Armelo, société civile immobilière, dont le siège est 4 rue des Petits Fauchers, 63000 Clermont-Ferrand,

défenderesse à la cassation;

Les demandeurs invoquent à l'appui de leur pourvoi deux moyens de cassation annexés au présent arrêt;

Vu la communication faite au procureur général; LA COUR, en l'audience publique du 11 septembre 2007, où étaient présents: M. Weber, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachelot, conseiller, M. Bruntz, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat de M. Zourdani et de Mme Moulin, de Me Balat, avocat de la société gazoil, venant aux droits de la société Armelo, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Sur le premier moyen:

Vu l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965; Attendu que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires; il peut néanmoins agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble; que tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 12 octobre 2006), rendu sur renvoi après cassation (3e civ., 12 octobre 2005, pourvoi no 04-13.708), que M. Zourdani et Mme Moulin (les consorts Zourdani-Moulin), qui avaient vendu à la société civile immobilière Armelo, aux droits de laquelle vient la société civile immobilière Gazoil (la SCI Gazoil), certains de leurs lots de copropriété, ont assigné leur acquéreur aux fins notamment qu'il rétablisse une sortie sur rue;

Attendu que pour déclarer les consorts Zourdani-Moulin irrecevables en leur action, l'arrêt retient que cette sortie qui se trouvait supprimée constituait une partie commune que la SCI Gazoil s'était appropriée et que seul le syndicat des copropriétaires était habilité à agir en justice pour défendre les droits attachés aux parties communes;

Qu'en statuant ainsi, alors 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 tenu de démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat, la cour d'appel a violé le texte susvisé;

PAR CES MOTIFS,

et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen:

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 octobre 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges; remet, en conséquence, 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'Orléans;

Condamne la SCI Gazoil aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne la SCI Gazoil à payer aux consorts Zourdani-Moulin la somme de 2 000 euros; rejette la demande de la SCI Gazoil;

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 par le président en son audience publique du neuf octobre deux mille sept.