



Remise des lieux dans un état antérieur: obligation de vérifier l'autorisation de modifier

publié le **13/07/2015**, vu **6916 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Lorsque le juge fait face à une demande de remise des lieux dans leur état antérieur, il doit vérifier si les modifications ont bien obtenu l'autorisation prévue par l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

Cass. Civ. 3^{ème}, 10 juin 2015, 14-12.270

Lorsque le juge fait face à une demande de remise des lieux dans leur état antérieur, il doit vérifier si les modifications ont bien obtenu l'autorisation prévue par l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

En l'espèce, les propriétaires d'une place de parking au sein d'une copropriété demandent à leurs copropriétaires qui se sont adonnés à des travaux pour transformer les places de parkings en boxes, de remettre les lieux en état. La Cour d'appel les déboute au motif que d'une part ces travaux ont eu lieu il y a plus de 10 ans, sans contestation de la part des propriétaires et que d'autre part, ces travaux n'empiètent pas sur les parties communes.

La Cour de Cassation casse et annule l'arrêt d'appel, au motif que les juges du fond n'ont pas vérifié si les travaux avaient fait l'objet d'une autorisation prévue par l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 octobre 2013) que Mmes X..., propriétaires de divers lots dans un immeuble en copropriété, dont le lot numéro 20 consistant en un emplacement de stationnement en sous sol, ont assigné M. Y... et ainsi que M. et Mme Z..., respectivement propriétaires des lots 18 et 19 du même immeuble, en remise des lieux dans leur état antérieur par suppression des aménagements réalisés pour transformer les places de stationnement en boxes fermés ;

Sur la recevabilité de l'intervention de M. et Mme Z...:

Attendu que Mmes X... demandant la remise en état des lieux par suppression du mur séparant les lots 18 et 19 et de la porte basculante assurant la fermeture des emplacements de stationnement, il y a une indivisibilité entre la situation de M. Y... et de M. et Mme Z...; que l'intervention est recevable ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour rejeter la demande de remise en état des lots 18 et 19, l'arrêt retient que la démonstration n'est pas faite d'un délai de dix ans entre la date de réalisation des aménagements et l'assignation au fond et qu'il n'y a pas d'appropriation de parties communes ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'autorisation prévue par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 avait été obtenue, 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 second moyen :

Déclare M. et Mme Z...recevables en leur intervention volontaire ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 octobre 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. et Mme Z..., M. Y... et le syndicat des copropriétaires du 10 rue Andrioli à Nice aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y..., M. et Mme Z...et le syndicat des copropriétaires du 10 rue Andrioli à Nice à payer à Mmes Sylvie, Ginette et Raymonde X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

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 dix juin deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour Mmes Sylvie, Ginette et Raymonde X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leurs demandes tendant à voir constater que les travaux effectués par le propriétaire du lot n° 19 ont été réalisés sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et qu'il a transformé le parking attenant au celui des consorts X... en « garages » et à condamner M. Y..., propriétaire du lot n° 19, à remettre les lieux en état et à leur payer la somme de 5. 000 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE sur la destination de l'immeuble et la gêne occasionnée ; qu'en l'absence de démonstration d'un empiètement sur les parties communes, il ne saurait être reproché aux intimés d'avoir procédé à des travaux affectant les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale ; que s'applique l'article neuf de la loi du 10 juillet 65 qui permet à chaque copropriétaire de disposer librement des parties privatives comprises en son lot, sous la condition de ne porter atteinte ni au droit des autres copropriétaires, ni à destination de l'immeuble ; que s'agissant de la destination de l'immeuble, la cour estime qu'un garage ou qu'un parking est destiné au stationnement de véhicules et que l'aménagement d'un lot privatif de parking par sa fermeture avec installation d'un portail basculant, sans empiètement sur les parties communes, ne constitue en aucun cas un changement de destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété et participe de la liberté de jouissance par chaque copropriétaire de son lot privatif prévue par l'article neuf ; que reste l'atteinte aux droits des autres copropriétaires, qui impose aux appelantes de rapporter la preuve d'une atteinte à la possibilité de manoeuvrer leur véhicule qui

résulterait de la fermeture des parkings, puisque n'est nullement alléguée ou en toute hypothèse démontrée une atteinte à la sécurité, à la tranquillité ou à la propriété de leur lot voisin de ceux des intimés ; que les constats produits ne permettent en aucun cas d'objectiver une quelconque gêne, la meilleure preuve en étant que, fermé ou pas, le parking constitué par les lots 19 et 18 des intimés a vocation à être occupé jusqu'en limite de propriété par un véhicule qui, exactement de la même manière, peut constituer un obstacle aux manoeuvres des appelantes, étant précisé au surplus que ces dernières ne sont pas autorisées à pénétrer au cours de leurs manoeuvres sur l'un ou l'autre des lots des intimés ; que c'est donc un débouté global qui s'impose, par confirmation du jugement de premier ressort, qui ajustement retenu que la procédure n'avait pas en soi un caractère abusif qui ne saurait découler du débouté prononcé en premier ressort ou de l'échec de l'appel ; que la cour se gardera par ailleurs de se prononcer, même indirectement, et par des motifs qui pourraient être interprétés, sur les raisons du climat détestable au sein de la copropriété, que révèle non seulement cette affaire mais aussi les divers incidents dont font états les appelantes, le tout n'ayant pas été calmé par l'intervention du syndic représentant le syndicat qui ne semble pas avoir honoré ne serait ce que d'une réponse les courriers des appelantes qui soulevaient la question des parkings et qui n'a pas jugé utile d'intervenir dans le présent débat, ce que aurait eu à tout le moins le mérite d'éclairer la cour ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il apparaît au vu du constat dressé le 11 mars 2004 par Maître Luciam que les boxes fermés appartenant aux parties se présentent de la façon suivante :- les lots 18 et 19 sont côte à côte, séparés par un mur en béton aggloméré ; que pour accéder à leur garage n° 20 qui est contigu au lot n° 19 les demanderesses doivent manoeuvrer en passant devant ces deux lots ; qu'il est donc indispensable pour trancher la question de la prescription de savoir à quelle date le mur de béton, préalable indispensable à la réalisation de deux garages fermés, a été élevé ; que l'assemblée générale des copropriétaires en date du 21 octobre 1996 avait été saisie d'une demande de M. A..., auteur des époux B..., portant sur la fermeture de son parking en box ; qu'il a été répondu que la copropriété ne voyait aucune objection à cette modification, et demandait à M A...de réinscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ; mais qu'il n'y a pas eu vote d'une résolution et que la question n'a pas été réinscrite à l'ordre du jour d'une autre assemblée générale ; qu'il n'est donc pas possible d'opposer aux demanderesses de ne pas avoir attaqué une décision de l'assemblée générale dans le délai de deux mois prévu par l'article 42 al 161 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision étant inexistante ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la transformation de parkings intérieurs en boxes fermés ne modifie pas l'affectation des lots, et qu'il n'existe aucune atteinte démontrée à la destination de l'immeuble et nuisant aux demanderesses ; que le syndicat des copropriétaires n'a jamais contesté les travaux litigieux, alors qu'il a pouvoir général de défendre les parties communes ; que les Dames X... sollicitent des dommages et intérêts, au motif que ces constructions les gêneraient pour rentrer leur véhicule dans leur garage lot n° 20 ; mais qu'à l'évidence de par la configuration des lieux il ne leur est causé aucune gêne par leurs voisins, puisqu'elles disposent d'une largeur de 5, 68 m pour tourner afin de ranger leur véhicule ; que leur véhicule automobile, pour se présenter face à leur garage, que ce soit en marche avant ou en marche arrière, n'a aucun besoin d'aller au contact des boxes fermés des défendeurs, qui se situent au-delà du rayon normal de giration d'une voiture se garant normalement dans le garage n° 20 ; que de plus, et sans entrer dans la lecture d'attestations d'anciens locataires des demanderesses, qui ont eu des litiges avec elles et ne sont sans doute pas objectifs, il n'apparaît pas que les demanderesses utilisent elles-mêmes ce garage ni que leurs locataires se soient plaints auprès d'elles de sa difficulté d'accès ; qu'il n'y a pas lieu de leur accorder des dommages et intérêts, en l'absence de la preuve d'un quelconque préjudice ;

1°) ALORS QUE le mur séparatif construit entre deux lots constitués par des places de stationnement est nécessairement édifié sur les parties communes ; qu'en écartant les demandes des consorts X..., motif pris que « la cour estime qu'un garage ou qu'un parking est destiné au

stationnement de véhicules et que l'aménagement d'un lot privatif de parking par sa fermeture avec installation d'un portail basculant, sans empiètement sur les parties communes, ne constitue en aucun cas un changement de destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété et participe de la liberté de jouissance par chaque copropriétaire de son lot privatif prévue par l'article neuf (de la loi du 10 juillet 1965) », quand, par motifs adoptés, la cour a constaté que la modification du lot n° 19 en un box fermé résultait de l'édification d'un mur séparatif entre les lots n° 18 et n° 19, ce dont il résultait qu'il avait été construit sur les parties communes et que l'autorisation prévue par l'article, 26 b de la loi du 10 juillet 1965 était requise, la cour d'appel, qui n'a pas déduit de ses constatations les conséquences qui s'en évinçaient, a violé les articles 3 et 26, b, de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE si tout copropriétaire peut modifier unilatéralement l'utilisation de son lot, c'est à la condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ; qu'en écartant les demandes des consorts X... au motif que les travaux effectués par M. Y... sur son lot, consistant à le clore en édifiant un mur en béton aggloméré sur la limite divisoire des lots n° 18 et n° 19 et à y poser une porte en métal basculante, ne modifiaient pas l'affectation des lots prévus par le règlement de copropriété et donc la destination du sous-sol de l'immeuble, sans constater que le lot n° 19 était toujours affecté au stationnement d'un véhicule, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE la transformation d'une simple aire de stationnement en box fermé, par l'édification d'un mur entre deux lots et l'ajout d'une porte basculante en métal, constitue un changement dans la nature et l'affectation des parties privatives telles que définies par le règlement de copropriété ; qu'en jugeant que les travaux litigieux ne constituaient pas un changement de destination de l'immeuble, telle qu'elle résultait du règlement de copropriété et participait de la liberté de jouissance par chaque copropriétaire de son lot privatif prévue par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, quand le règlement de copropriété identifiait précisément les lots à usage de « garages » et ceux à usage de « parkings », dont le lot n° 19, de sorte que la modification en cause constituait un changement de la nature et de l'affectation de ce lot, la cour d'appel a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 par fausse application et les articles 5 et 40 du règlement de copropriété de la Villa Adonis II.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à confirmatif l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leurs demandes tendant à voir constater que les travaux réalisés par M. Y... sur son lot n° 19 avaient eu pour effet d'annexer des parties communes de l'immeuble Villa Adonis II, et à le voir condamner à remettre les lieux en état et à leur payer, solidairement avec d'autres, la somme de 5. 000 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE la démonstration de cet empiètement incombe aux appelantes qui sont parfaitement averties depuis l'ordonnance de référé en date du 10 novembre 2005 de l'indigence de leur démonstration sur ce point, qui a été examiné en détail par le premier juge qui a mis en perspective les plans d'origine et les constats d'huissiers émanant tant des appelantes que les époux B...; que le premier juge a même indiqué que pour le lot 18, et à suivre l'analyse des appelantes, la fermeture mise en place « paraissait même nettement en retrait par rapport à la limite de ce lot privatif » ; que si le premier juge a considéré que la question était plus délicate pour le lot 19, il a indiqué de façon précise qu'aucune expertise n'était sollicitée, avec le concours qui apparaît minimal en la matière d'un géomètre expert qui aurait pour mission de comparer les plans de copropriété opposable aux parties et la réalité telle qu'elle résulterait de ses métrages sur le terrain ; que loin de s'attacher à réfuter les motivations du premier juge, ce qui leur était parfaitement loisible dans le cadre de l'appel, les appelantes concluent de façon expresse à ce que « l'argumentaire du premier juge se conçoit », et sollicitent sans élément nouveau depuis les débats de premier ressort l'instauration d'une expertise ; que, mais que l'instauration de cette

expertise est sollicitée par demande avant dire droit formée par conclusions récapitulatives de fond et tendant à ce que la cour fixe un incident de mise en état ; qu'au-delà du problème procédural sur lequel il a été motivé supra, à propos de la demande d'irrecevabilité des conclusions formée par les époux Z..., la cour estime que l'instauration d'une expertise ne ferait en l'espèce que suppléer les appelantes dans leur carence ancienne à rapporter la démonstration certaine d'un empiètement sur les parties communes ; qu'il ne sera donc pas fait droit, pour l'ensemble de ces motifs, et alors qu'il était tout à fait possible de saisir le conseiller de la mise en état en vue d'instaurer pareille expertise (sous toutes réserves du pouvoir de ce dernier), à une demande d'expertise dépourvue depuis plusieurs années de tout élément probant permettant d'augurer d'un empiètement sur les parties communes ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE Mesdames X... prétendent que les travaux qui ont permis de transformer les lots 18 et 19 en garages fermés, alors qu'il s'agissait à l'origine de simples emplacements de parking, ont porté atteinte aux parties communes, sans autorisation régulière de la copropriété ; qu'il leur appartient de le prouver ; que les demanderesses produisent copie d'un plan des sous-sols, remontant à l'origine de l'immeuble, qui est effectivement le plan auquel toutes les parties se réfèrent ; qu'elles affirment que l'atteinte aux parties communes se déduit du fait que les portes fermant les lots 18 et 19 sont exactement alignées, alors que le plan d'origine montre que ces deux lots ne sont pas alignés ; que cette observation est matériellement exacte, mais ne suffit pas à démontrer un empiètement des deux lots sur les parties communes ; qu'il apparaît à l'examen du constat dressé le 23 février 2005 par la SCP Leydet Galtier Hyvert à la demande des époux B... que les lots 18 et 19 sont fermés par les portes s'appuyant sur le mur séparatif, et que le tout est aligné ; que l'huissier s'est livré à un métrage et a reporté sur le plan d'origine le tracé des constructions litigieuses, sous la forme d'un trait rouge ; que la comparaison avec les photographies prises par cet huissier, comme celles prises par Maître Luciani à la demande de Mme X... Sylvie le 11 mars 2004, et en particulier la dernière photographie au bas de la page 7, confirme cette analyse ; qu'en effet il existe entre les lots 19 et 20 un passage, par nature partie commune, mentionné sur les plans d'origine et qui a été conservé ; qu'il semble que le lot n° 18, qui est celui des époux B... devenu celui des époux Z..., est hors de cause, sa fermeture paraissant même nettement en retrait par rapport à la limite de ce lot privatif ; que la question paraît plus délicate pour le lot n° 19, celui de M Y..., qui à l'origine était décalé par rapport au n° 18, de par l'existence du passage sus évoqué ; que le plan d'origine indique les lots 18 et 19 par des pastilles portant ces nombres, et que ces pastilles sont sur le plan décalées, ce qui va dans le sens de l'analyse des demanderesses ; que pour la limite du lot 19 fait figurer une ligne qui n'est pas à l'aplomb de l'accès le séparant du lot 20, mais en retrait, alors qu'aujourd'hui tel est le cas ; mais qu'il n'y a pas eu en cette affaire une expertise contradictoire avec une étude précise de métrage, et que les demanderesses qui ont la charge de la preuve n'en sollicitent pas ; que l'examen global du plan d'origine des sous-sols montre que les places de parkings et garages sont de dimensions variables ; qu'il n'est donc pas rapporté preuve suffisante que ces lots privatifs auraient été étendus sur les parties communes ;

1) ALORS QUE la cassation d'un chef de dispositif entraîne par voie de conséquence l'annulation de l'arrêt en ses dispositions qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire ; que pour débouter les consorts X... de leur demande tendant à voir constater l'existence d'un empiètement sur les parties communes dû à la modification du lot n° 19, la cour, par motifs propres et adoptés, a écarté l'existence d'un tel empiètement ; que la cassation de l'arrêt à intervenir sur le premier moyen de cassation, en ce qu'il a confirmé le chef du jugement qui avait écarté la demande des consorts X... tendant à voir constater que les travaux effectués sur le lot n° 19 ne nécessitaient pas l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires entraînera, par voie de conséquence, en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation de l'arrêt sur le second moyen de cassation ;

2) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de

leurs prétentions ; qu'à l'appui de leurs demandes tendant à voir constater que les travaux réalisés par M. Y... sur son lot n° 19 avaient eu pour effet d'annexer des parties communes de l'immeuble Villa Adonis II, les consorts X... produisaient une attestation de M. D..., ingénieur, d'où il résultait que la modification du lot n° 19 de place de parking en box fermé avait pour effet d'annexer des parties communes sur une bande de 2, 50 mètres de large sur 1 mètre de long ; qu'en écartant les demandes, motif pris qu'aucune expertise n'avait été diligentée par les appelantes pour comparer les plans de copropriété opposables aux parties et la réalité telle qu'elle résulterait des métrages du lot n° 19 sur le terrain, sans examiner l'attestation de M. D..., régulièrement versée aux débats et soumise à son examen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »