RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 3 décembre 2020, 19-21.662, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-21.662
ECLI:FR:CCASS:2020:C300914
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 03 décembre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 13 juin 2019

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Célice, Texidor, Périer, SCP Waquet, Farge et Hazan

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION
_____

Audience publique du 3 décembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 914 FS-D

Pourvoi n° P 19-21.662

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 3 DÉCEMBRE 2020

1°/ Mme O... K..., épouse P..., domiciliée [...] ,

2°/ M. Q... P..., domicilié [...] ,

ont formé le pourvoi n° P 19-21.662 contre l'arrêt rendu le 13 juin 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige les opposant à M. E... D..., domicilié [...] , défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat des consorts P..., de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. D..., et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 20 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, conseillers, Mme Collomp, MM. Beghin, Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Aix-en-Provence, 13 juin 2019), par acte du 7 avril 1902, G... Y... a partagé un immeuble entre ses deux enfants, attribuant à H... Y... épouse B..., auteur de M. et Mme P..., la partie est et à I... Y..., auteur de M. D..., la partie ouest.

2. L'acte précise que la partie de l'immeuble attribuée à H... Y... est « séparée de l'autre partie par le corridor et l'escalier qui resteront communs », qu'elle est grevée au profit de I... Y... d'une servitude de passage et de puisage et que « le corridor, l'escalier et les portes ouvrant sur la route de [...] et au midi seront entretenus à frais communs », le dessous de l'escalier appartenant à H... Y....

3. Un arrêt devenu irrévocable du 6 juillet 2012 a dit que l'immeuble n'était pas soumis au statut de la copropriété et a déclaré éteinte la servitude de passage et de puisage.

4. Soutenant qu'ils étaient seuls propriétaires de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier, M. et Mme P... ont assigné M. D... en interdiction de pénétrer sur leur propriété et en réalisation d'un accès privatif à son lot.

5. U... P... étant décédé, son fils, M. Q... P..., est intervenu volontairement à l'instance.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses deuxième à sixième branches, ci-après annexé

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Mais sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

7. Mme K... et M. P... font grief à l'arrêt de dire que M. D... est propriétaire indivis avec eux de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier de l'immeuble, alors « que le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal a, dès son prononcé, l'autorité de la chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche ; qu'en jugeant que M. E... D..., d'une part, et M. Q... et Mme O... P..., d'autre part, étaient propriétaires indivis de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier décrits à l'acte de partage du 7 avril 1902, quand la cour d'appel d'Aix-en-Provence, par arrêt du 6 juillet 2012 rendu dans la même procédure, entre les mêmes parties, confirmé par la Cour de cassation par arrêt du 22 janvier 2014, avait définitivement jugé qu'il ressortait de cet acte que ces mêmes escalier et corridor faisaient l'objet d'une utilisation partagée en raison de leur configuration mais ne figuraient que dans la description du lot revenant à Mme Y..., de sorte que l'immeuble, à défaut d'affectation de quotes-parts de parties communes, n'était pas soumis au statut de la copropriété, la cour d'appel a méconnu l'autorité de la chose jugée de ces décisions, violant ainsi l'article 1355 du code civil, anciennement 1351 du code civil. »

Réponse de la Cour

8. L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif.

9. Le dispositif de l'arrêt du 6 juillet 2012 rejette les demandes de M. D... tendant à faire juger que l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, à faire établir un règlement de copropriété et un état descriptif de division et à désigner un administrateur provisoire. Il ne se prononce pas sur la propriété de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier.

10. Par suite, la cour d'appel, en retenant que ces éléments étaient indivis entre les propriétaires des deux parties de l'immeuble n'a pas porté atteinte à l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt du 6 juillet 2012, peu important que cette décision retienne, dans ses motifs, que l'immeuble ne comporte pas de parties communes.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme K... et M. P... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme K... et M. P... et les condamne à payer à M. D... la somme globale 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 trois décembre deux mille vingt.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour les consorts P....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement déféré en ce qu'il a constaté la révocation par les consorts P... de la tolérance de passage sur leur fonds pour accéder à la parcelle [...] , interdit à M. E... D... ainsi qu'à tout occupant de son chef d'accéder à son immeuble par celui appartenant à M. Q... et Mme O... P..., condamné M. E... D... aux dépens et au paiement d'une indemnité de 1500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et d'AVOIR, statuant à nouveau, dit que M. E... D... d'une part et M. Q... et Mme O... P... d'autre part sont propriétaires indivis de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier décrits à l'acte de partage du 7 avril 1902 ;

AUX MOTIFS QU'« il est acquis aux débats que les parcelles actuelles [...] et [...] bâties d'un immeuble unique ont pour origine l'acte de partage du 7 avril 1902 et qu'en lecture de l'arrêt de cette cour du 6 juillet 2012 et de l'arrêt du 22 janvier 2014 de la Cour de Cassation, d'une part la servitude de passage et de puisage ayant bénéficié à M. E... D... est éteinte et que d'autre part l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété ; que les consorts P... s'emparent de la mention par cette cour dans son arrêt précité de « la propriété divise » bénéficiant aux parties pour contester toute indivision partielle ; cet argument n'est pas pertinent dès lors que cette mention procède de la seule lecture du cadastre par la constitution des nouvelles parcelles [...] et [...] (anciennement [...] et [...]) et que les intimés omettent les mentions relatives à l'utilisation partagée de parties de l'immeuble compte tenu de la configuration des lieux, aux modalités de leur entretien à frais communs et à l'absence d'autre manifestation de volonté à l'acte de partage de 1902 ; qu'en effet, cet acte précise que le lot de Mme B..., fille de la donatrice comprend : « la moitié la plus à l'est de la maison servant à l'habitation décrite sous le numéro cinq-ensemble tout le terrain se trouvant au midi de cette moitié de maison sur laquelle partie de terrain se trouve un puits qui restera sa propriété mais qui sera grevée d'une servitude au profit de son frère, qui pourra y accéder pour puiser l'eau dont il aura besoin en utilisant le passage existant en ce moment. Cette partie de maison est séparée de l'autre partie par le corridor et l'escalier qui resteront communs, elle comprend deux pièces au rez-de-chaussée deux pièces au premier étage dont l'une, celle au nord-est est éclairée par deux fenêtres ouvrant sur la route de [...] à [...]» ; que le lot de M. Y..., fils de la donatrice est ainsi constitué : « le restant de la maison d'habitation vers ouest, de la remise avec écurie, cave et grenier au-dessus y attenant du côté ouest et du petit terrain existant du côté du midi ; que la partie de la maison entrée au présent lot comprend deux pièces au rez-de-chaussée et deux pièces au premier étage. Ces quatre pièces sont éclairées chacune par une fenêtre. La remise, l'écurie, la cave et le grenier à foin en forment la partie la plus à l'ouest » ; qu'enfin, l'acte de partage mentionne au paragraphe intitulé « Conditions » en page cinq : « le corridor, l'escalier et les portes ouvrant sur la route de [...] au midi seront entretenus à frais communs ainsi que la croisée ouvrant sur l'escalier. Le dessous dudit escalier appartiendra à Mme B...» ; que M. E... D... rappelle qu'il ne dispose pas d'autre accès à son habitation que par la porte d'entrée unique, le corridor et l'escalier ; les intimés n'en disconviennent pas puisqu'ils font référence à des travaux d'accès via le garage pour un accès distinct ; il faut aussi rappeler qu'il s'agit d'une bâtisse unique divisée verticalement et que le lot de Mme B... est séparée de celui attribué à son frère par le corridor et l'escalier demeurant communs (cf ci-dessus). Autrement dit, l'acte de partage institue bien deux entités séparées par une partie indivise leur donnant accès et entretenue à frais communs ; cela est si vrai que seul le dessous de l'escalier est propriété de Mme B..., aujourd'hui consorts P... ; qu'il convient dès lors d'infirmer le jugement déféré ».

1°) ALORS QUE le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal a, dès son prononcé, l'autorité de la chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche ; qu'en jugeant que M. E... D... d'une part et M. Q... et Mme O... P..., d'autre part, étaient propriétaires indivis de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier décrits à l'acte de partage du 7 avril 1902, quand la cour d'appel d'Aix-en-Provence, par un arrêt du 6 juillet 2012 rendu dans la même procédure, entre les mêmes parties, confirmé par la Cour de cassation par un arrêt en date du 22 janvier 2014, avait définitivement jugé qu'il ressortait de cet acte que ces mêmes escalier et corridor faisaient l'objet d'une utilisation partagée en raison de leur configuration mais ne figuraient que dans la description du lot revenant à Mme Y..., de sorte que l'immeuble, à défaut d'affectation de quotes-parts de parties communes, n'était pas soumis au statut de la copropriété, la cour d'appel a méconnu l'autorité de la chose jugée de ces décisions, violant ainsi l'article 1355 du code civil, anciennement 1351 du code civil ;

2°) ET ALORS QUE la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a rappelé qu'« il est acquis aux débats que les parcelles actuelles [...] et [...] bâties d'un immeuble unique ont pour origine l'acte de partage du 7 avril 1902 et qu'en lecture de l'arrêt de cette cour du 6 juillet 2012 et de l'arrêt du 22 janvier 2014 de la Cour de Cassation, d'une part la servitude de passage et de puisage ayant bénéficié à M. E... D... est éteinte et que d'autre part l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété » (arrêt p. 4 alinéa 7), ce dont il résultait que le corridor et l'escalier ne constituaient pas une partie commune justifiant l'application du statut de la copropriété mais étaient seulement grevés d'une servitude de passage au bénéfice de M. D... ; qu'en retenant néanmoins, pour juger que « M. E... D... d'une part et M. Q... et Mme O... P..., d'autre part, étaient propriétaires indivis de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier décrits à l'acte de partage du 7 avril 1902 », que « l'acte de partage institue bien deux entités séparées par une partie indivise leur donnant accès et entretenue à frais communs » (arrêt p. 5 alinéa 2), la cour d'appel a statué par des motifs contradictoires et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ET ALORS QUE comme l'a jugé la cour d'appel d'Aix-en-Provence par un arrêt en date du 6 juillet 2012, confirmé par la Cour de cassation par un arrêt en date du 22 janvier 2014, il ressortait de l'acte de partage d'avril 1902 que l'escalier et le corridor faisaient l'objet d'une utilisation partagée en raison de leur configuration mais ne figuraient que dans la description du lot revenant à Mme Y..., et que le terme « commun » se rapportait à la seule question de leur entretien prévu à frais communs sans affectation de quote-parts de parties communes dans chacun des lots ; qu'en retenant, pour juger que M. E... D... d'une part et M. Q... et Mme O... P..., d'autre part, étaient propriétaires indivis de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier décrits à l'acte de partage du 7 avril 1902, que « l'acte de partage institue bien deux entités séparées par une partie indivise leur donnant accès et entretenue à frais communs » (arrêt p. 5 alinéa 2), la cour d'appel a dénaturé le sens clair et précis de l'acte de partage initial, en violation de l'article 1103 nouveau du code civil, anciennement 1134 du code civil ;

4°) ET ALORS QU'il ressortait des motifs de l'arrêt du 6 juillet 2012 que la cour d'appel d'Aix-en-Provence avait constaté que la propriété divise de l'immeuble résultait en premier lieu de l'acte de partage initial (production p. 6 alinéa 3) et se retrouvait dans tous les actes postérieurs (production p. 6 alinéa 4), y compris le cadastre (production p. 5 alinéa 4), indiquant expressément, pour chaque acte analysé, les raisons justifiant que soit constatée la « propriété divise » de chacun ; qu'en retenant, pour juger que M. E... D... d'une part et M. Q... et Mme O... P..., d'autre part, étaient propriétaires indivis de la porte d'entrée, du couloir et de l'escalier décrits à l'acte de partage du 7 avril 1902, que la mention par l'arrêt du 6 juillet 2012, de « la propriété divise » du bien immobilier, « procède de la seule lecture du cadastre par la constitution des nouvelles parcelles [...] et [...] (anciennement [...] et [...]) » (arrêt p. 4 alinéa 8), la cour d'appel a dénaturé l'arrêt du 6 juillet 2012, violant ainsi le principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ;

5°) ALORS ENCORE QUE M. et Mme P... invoquaient, en défense au moyen par lequel M. D... prétendait faire constater la propriété indivise du corridor, l'arrêt du 6 juillet 2012, qu'ils citaient notamment en ces termes :
« S'agissant du corridor et de l'escalier, la Cour énonçait que « si par ailleurs, il a été relevé que l'acte initial de partage emploie le vocable "commun" pour l'escalier, et le corridor, il sera cependant retenu qu'il ne les cite ainsi que dans la description du lot revenant à Madame Y... : aucune référence n'y étant en revanche, faite dans la description du lot revenant à son frère. De plus, la référence à ces parties de l'immeuble réapparaît, ensuite, au paragraphe « Conditions », qui fait suite à la description du lot de Monsieur Y... pour envisager alors la seule question de leur entretien prévu "à frais communs", ce qui n'est, dans ces circonstances, que la conséquence de leur utilisation partagée en suite de la configuration des lieux, aucune autre manifestation de volonté n'étant à cet égard exprimée quant à une organisation différente » (conclusions p. 5) et en déduisaient qu'« il est donc très clair que le corridor et l'escalier,

bâtis sur la parcelle [...] appartenant aux consorts P... est leur propriété exclusive »; qu'en retenant, pour écarter le moyen tiré de ce que l'arrêt du 6 juillet 2012 avait consacré la propriété divise des parcelles, que « cet argument n'est pas pertinent dès lors que (
) les intimés omettent les mentions relatives à l'utilisation partagée de parties de l'immeuble compte tenu de la configuration des lieux, aux modalités de leur entretien à frais communs et à l'absence d'autre manifestation de volonté à l'acte de partage de 1902 » (arrêt p. 4 alinéa 8), quand loin d'omettre ces mentions, les exposants invoquaient expressément les passages de l'arrêt du 6 juillet 2012 ayant acquis force de chose jugée qui démontraient que ces mentions étaient inopérantes à justifier que ces parties de l'immeuble soient considérées autrement que comme la propriété exclusive de M. et Mme P..., la cour d'appel a dénaturé les conclusions des exposants et méconnu les termes du litige qui lui était soumis, violant ainsi les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

6°) ALORS ENFIN QU'en retenant, à l'appui de sa décision, que « M. E... D... rappelle qu'il ne dispose pas d'autre accès à son habitation que par la porte d'entrée unique, le corridor et l'escalier ; les intimés n'en disconviennent pas puisqu'ils font référence à des travaux d'accès via le garage pour un accès distinct » (arrêt p. 5 alinéa 2), la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier le caractère indivis du corridor et de l'escalier, en violation de l'article 815 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2020:C300914