

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mercredi 17 décembre 2014

N° de pourvoi: 13-23350

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier, président

Mme Masson-Daum, conseiller rapporteur

M. Bailly, avocat général

Me Bertrand, Me Foussard, SCP Gaschignard, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon les arrêts attaqués (Aix-en-Provence, 18 janvier 2013 et 31 mai 2013) que la société SMBG, membre du groupe Mona Lisa hôtels et résidences, a acquis un immeuble exploité à usage d'hôtel et l'a placé sous le régime de la copropriété afin d'en vendre les chambres à des investisseurs en vue de leur location en meublé professionnel ; qu'un règlement de copropriété comportant un état descriptif de l'immeuble a été établi le 29 décembre 2000 puis modifié par acte du 25 mai 2001 pour diviser le lot n° 48 en six nouveaux lots dont le lot 54, comprenant la cuisine et le restaurant de l'hôtel et le lot 55 le bureau et le logement du directeur ; que le groupe Mona Lisa a été placé en redressement puis en liquidation judiciaire et que la procédure ayant été étendue à la société SMBG, un jugement du tribunal de commerce de Paris du 6 mai 2010 a arrêté trois plans de cession dont l'un prévoyait la vente des lots 54 et 55 dont la société SMBG était restée propriétaire à la société Hermès Immobilier ; que trente copropriétaires (les consorts X... et autres) ont assigné la société SMBG, représentée par son liquidateur judiciaire, la société BTSG, la société Hermes immobilier le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Sol E Mar » et les consorts Guazzetti, précédents propriétaires ayant conservé la propriété du lot n° 47 de demandes tendant à obtenir la réintégration des lots 54 et 55 dans les parties communes de la copropriété ; que plusieurs moyens d'irrecevabilité ont été soulevés ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... et autres font grief à l'arrêt du 18 janvier 2013 de déclarer irrecevable la demande en annulation de la composition du lot 48 figurant dans l'état descriptif de division du 29 décembre 2000 et la demande en annulation de l'état descriptif modificatif du 25 mai 2001, alors, selon le moyen, que l'obligation de publication des demandes en justice ne concerne que les demandes en annulation ou en résolution de droits réels immobiliers constitués ou transmis par convention ou par dispositions à cause de mort ; qu'en décidant en l'espèce que devait être publiée au fichier immobilier une demande visant à la modification d'un règlement de copropriété et des états descriptifs de division de la copropriété, quand aucun de ces actes ne constitue une convention ou une disposition à cause de mort constitutive ou translatrice de droits réels immobiliers, les juges ont violé les articles 28, 4°, et 30 § 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que M. et Mme X... et autres demandaient d'annuler l'acte modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, de supprimer le lot de copropriété n° 48 de l'état descriptif de division du 20 décembre 2000 ainsi que les lots 54 et 55 de l'état descriptif de division modificatif du 25 mai 2001 et d'annuler la composition du lot n° 48 et relevé, qu'en vertu de l'article 71- B-1) du décret du 14 octobre 1955, toute modification des lots devait être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif de division, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que les demandes tendaient à faire prononcer l'annulation d'actes ou de droits réels immobiliers résultant d'actes publiés au bureau des hypothèques et en a exactement déduit qu'elles étaient irrecevables faute de publication des assignations ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. et Mme X... et autres font grief à l'arrêt du 18 janvier 2013 de déclarer irrecevable la demande en annulation des lots 54 et 55 de l'état modificatif de division du 25 mai 2001, alors, selon le moyen, que chacun a droit à ce que sa cause puisse être entendue en justice ; qu'en l'espèce, par arrêt du 23 novembre

2010, les copropriétaires de la résidence Sol E Mar ont été déclarés irrecevables à contester le plan de cession d'actif de la société SMBG adopté par jugement du 6 mai 2010 en tant qu'il concernait les lots dont ils revendiquaient la propriété commune ; qu'en décidant en l'espèce que les consorts X... et autres étaient à nouveau irrecevables à demander l'annulation des lots 54 et 55 dans l'état descriptif de division du 25 mai 2001, dès lors que cette demande se heurtait aux dispositions du plan de cession, les juges du fond ont privé M. et Mme X... et autres de leur droit à un procès équitable, au sens de l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, en leur interdisant l'accès au juge ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'en vertu des dispositions combinées des articles L. 642-1 alinéas 1 et 2 et L. 642-5 alinéa 3 du code de commerce, la cession d'entreprise avait pour but d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui y sont attachés et d'apurer le passif et que le jugement qui arrête le plan en rend les dispositions applicables à tous, et constaté que trois plans de cession des sociétés du Groupe Mona Lisa dont l'un concernait le restaurant de l'hôtel Sol E Mar et les lots 54 et 55 et que par arrêt du 23 novembre 2010, l'appel de M. et Mme X... et autres contre cette décision avait été déclaré irrecevable, la cour d'appel a pu retenir, sans violer l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, que la demande tendant à ce qu'il soit fait sommation au liquidateur de ne pas signer l'acte de vente portant sur les lots 54 et 55 et que ces lots soient supprimés de l'état descriptif de division avait pour objet de s'opposer à l'entrée en application du plan de cession et était irrecevable ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les actes de vente stipulaient que « l'acquéreur s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour » et que les procurations notariées mandataient tout clerc de l'étude de notaire pour acquérir un lot de copropriété dans un immeuble devant faire « l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété à établir aux termes d'un acte à recevoir », « prendre connaissance de la désignation » de l'immeuble et du bien vendu, « de l'état descriptif règlement de copropriété sus-visés » et de la teneur des servitudes en résultant et plus généralement « arrêter avec le vendeur les charges et conditions générales de la vente », la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a retenu, à bon droit, que l'engagement souscrit par l'acquéreur participait de la convention reçue par l'officier public et que M. et Mme X... et autres ne pouvaient combattre les mentions des actes de vente et des procurations notariées ni soutenir que leur mandataire avait outrepassé ses pouvoirs sans avoir recours à la procédure d'inscription de faux contre les actes authentiques ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu que les trois premiers moyens étant rejetés, le moyen qui soutient que l'arrêt doit être cassé par voie de conséquence de la cassation à intervenir sur l'un des trois premiers moyens est sans portée ;

Sur le cinquième moyen, ci-après annexé :

Mais attendu qu'ayant relevé que M. et Mme X... et autres, qui invoquaient l'inopposabilité de la modification de l'état descriptif de division du 25 mai 2011 ayant annulé le lot n° 48 et créé six nouveaux lots n° 50 à 55, demandaient que les droits des quatre sociétés ayant acquis les lots 50 à 53 soient préservés, la cour d'appel a pu soulever d'office la fin de non recevoir résultant de la contradiction de moyens et de prétentions et rouvrir les débats sur cette question ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le sixième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la société SMBG avait affecté les parties privatives du lot n° 48 à l'usage d'espaces communs nécessaires au fonctionnement de l'hôtel, la cour d'appel a pu retenir que cette circonstance ne permettait pas à M. et Mme X... et autres de se prévaloir d'actes de possession permettant une usucapion abrégée et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Sur le septième et le huitième moyens réunis, ci-après annexé :

Attendu que les moyens qui font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable la demande en annulation du lot 48 figurant dans l'état descriptif de division du 29 décembre 2000, la demande d'annulation de l'état descriptif modificatif du 25 mai 2001, la demande en annulation des lots 54 et 55 de l'état modificatif de division du 25 mai 2001 ainsi que la demande en inopposabilité du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division du 29 décembre 2000 étant rejetés, les moyens qui font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable la demande en inopposabilité du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division du 25 mai 2011 et de constater que sont compris dans les limites des parties communes divers espaces situés au rez-de-chaussée de l'hôtel sont dépourvus de portée ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les deux premières branches du premier moyen et sur le neuvième moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... et autres aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... et autres à payer la somme de 3 000 euros à la société BTSG et la somme de 3 000 euros à la société Hermes immobilier ; rejette la demande de M. et Mme X... et autres ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept décembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X... et autres.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt du 18 janvier 2013 encourt la censure ;

EN CE QU'il a déclaré irrecevables la demande en annulation de la composition du lot 48 figurant dans l'état descriptif de division du 29 décembre 2000 ainsi que la demande en annulation de l'état descriptif modificatif du 25 mai 2001 et du règlement de copropriété ;

AUX MOTIFS QU'« en vertu de l'article 30 à 5) du décret du 4 janvier 1955, les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées conformément aux dispositions de l'article 28-4° c, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du conservateur ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité ; qu'or il résulte des dispositions combinées des articles 7 alinéa 3 et 35-6° du texte susvisé, que les états descriptifs de division et les règlements de copropriété des immeubles ou ensembles immobiliers doivent être publiés au bureau des hypothèques ; qu'en application de ces règles, les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant de tels actes, lorsqu'ils existent et ont été publiés, doivent être elles-mêmes publiées, à peine d'irrecevabilité ; qu'en l'espèce, les appelants demandent d'" annuler l'acte modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 25 mai 2001, publié le 28 juin 2001 " (point 2/ du dispositif de leurs conclusions), de " supprim (er) le lot de copropriété n° 48 de l'état descriptif de division du 29 décembre 2000, publié le 26 mars 2001 " (points 1/, 3/ et 4/), et " les lots de copropriété n° 54 et 55 de l'état descriptif de division modificatif du 25 mai 2001, publié le 28 juin 2001 " (idem), d'annuler la composition du lot de copropriété n° 48 tel qu'issu de l'acte du 29 décembre 2000, publié le 26 mars 2001 " (point 2/), alors qu'en vertu de l'article 71- B-1) du décret du 14 octobre 1955, toute modification des lots doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif, et le syndicat des copropriétaires SOL E MAR de " dire et juger que les locaux compris dans les lots 54 et 55 paraissent être des parties communes ", toutes demandes qui, par-delà les artifices de langage utilisés pour en masquer le sens véritable, tendent à faire prononcer l'annulation d'actes, ou de droits réels immobiliers résultant d'actes, publiés au bureau des hypothèques ; qu'or elles n'ont pas été elles-mêmes publiées ; qu'elles sont donc irrecevables à ce titre » (arrêt du 18 janvier 2013, p. 12) ;

ALORS QUE, premièrement, la fin de non-recevoir tirée du défaut de publication d'une demande en annulation d'un acte publié au fichier immobilier ne peut être relevée d'office ; qu'en relevant d'office, en l'espèce, le moyen tiré de ce que les demandes en annulation des états descriptifs et du règlement de copropriété étaient irrecevables pour n'avoir pas été publiées au bureau des hypothèques, les juges du fond ont violé les articles 28, 4°, et 30, § 5, du décret no 55-22 du 4 janvier 1955, ensemble l'article 125 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en toute hypothèse, les juges sont tenus de faire respecter et de respecter eux-mêmes le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, en déclarant irrecevables les demandes en annulation pour défaut de publication, sans inviter les parties à présenter leurs observations sur ce moyen qu'ils relevaient d'office, les juges ont violé le principe du contradictoire tel que consacré à l'article 16 du code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, troisièmement, et au surplus, l'obligation de publication des demandes en justice ne concerne que les demandes en annulation ou en résolution de droits réels immobiliers constitués ou transmis par convention ou par dispositions à cause de mort ; qu'en décidant en l'espèce que devait être publiée au fichier immobilier une demande visant à la modification d'un règlement de copropriété et des états descriptifs de division de la copropriété, quand aucun de ces actes ne constitue une convention ou une disposition à cause de mort constitutive ou translatrice de droits réels immobiliers, les juges ont encore violé les articles 28, 4°, et 30, § 5, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt du 18 janvier 2013 encourt la censure ;

EN CE QU'il a déclaré irrecevable la demande en annulation des lots 54 et 55 dans l'état modificatif de division du 25 mai 2001 ;

AUX MOTIFS QUE « en vertu des dispositions combinées des articles L. 642-1 alinéas 1 et 2 et L. 642-5 alinéa 3 du Code de commerce, la cession de l'entreprise a pour but d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui y sont attachés et d'apurer le passif ; qu'elle peut être totale ou partielle ; que dans ce dernier cas, elle porte sur un ensemble d'éléments d'exploitation qui

forment une ou plusieurs branches complètes et autonomes d'activités ; que le jugement qui arrête le plan en rend les dispositions applicables à tous ; qu'en l'espèce, par jugement du 6 mai 2010, le Tribunal de commerce de PARIS a arrêté les trois plans de cession partiels complémentaires des sociétés du Groupe MONA LISA, dont l'un concerne le " restaurant " de l'hôtel SOL E MAR, éléments d'exploitation et " lots 54 et 55 " de la copropriété compris, et par arrêt du 23 novembre 2010 la Cour d'appel de Paris a déclaré les appels des sociétés AURORE, AZUR, CAP SPARTEL, CIRBUS, CORALINE, CRUUFIX, D'AGAY, ELHB, FJ38, FRANCE LMP, HEVLA, JUJU, LADY ANNE, LE CLUB DES CINQ, MARESOL 1, MARESOL 2, MATXALAGAIN, NR3J, RANO, ROCCA ROSSA, SILBER, TOPAZE et YES, de Mmes et Mrs X..., Y... épouse X..., Z..., A... épouse Z..., B..., C... et D..., et d'un ensemble d'autres investisseurs, à l'encontre de cette décision, irrecevables ; qu'or les demandes tendant, " à titre préalable ", à ce qu'il (soit) fait sommation à la société HERMES IMMOBILIER et à la SCP E...- F...- G...- H... en qualité de mandataire liquidateur de la société SMBG de ne pas signer d'acte de cession portant sur les lot 54 et 55 de l'ensemble immobilier SOL E MAR " (première page du dispositif des conclusions des appelants), puis à ce que soient " supprimés les lots de copropriété n° 54 et 55 de l'état descriptif de division modificatif du 25 mai 2001, publié le 28 juin 2001 " (points 1/, 3/ et 4/), ont ouvertement pour objet de s'opposer à l'entrée en application du plan de cession » (arrêt du 18 janvier 2013, p. 12-13) ;

ALORS QUE chacun à la droit à ce que sa cause puisse être entendue en justice ; qu'en l'espèce, par arrêt du 23 novembre 2010, les copropriétaires de la résidence SOL E MAR ont été déclarés irrecevables à contester le plan de cession d'actif de la société SMBG adopté par jugement du 6 mai 2010 en tant qu'il concernait les lots dont ils revendiquaient la propriété commune ; qu'en décidant en l'espèce que les exposants étaient à nouveau irrecevables à demander l'annulation des lots 54 et 55 dans l'état descriptif de division du 25 mai 2001 dès lors que cette demande se heurtait aux dispositions du plan de cession, les juges du fond ont privé les exposants de leur droit à un procès équitable, au sens de l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, en leur interdisant l'accès au juge.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt du 18 janvier 2013 encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande visant à faire déclarer inopposable le règlement de copropriété avec état descriptif de division du 29 décembre 2000 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le règlement de copropriété, comportant état descriptif de division de l'immeuble à usage d'hôtel SOL E MAR, a été établi le 29 décembre 2000 ; qu'il distingue des parties communes générales (sol bâti et non bâti, gros oeuvre, etc.) et des parties communes spéciales aux lots n° 1 à 46 et 48 (hôtel) ; que par ailleurs, il définit les parties privatives comprises dans la composition des quarante neuf lots créés, celui n° 48 correspondant à " un lot d'attente au rez-de-route teinté en sur le plan du REZ DE ROUTE au 1/ 100 joint, et les mille trois cent huit/ dix millièmes (3308/ 10000 èmes) de la copropriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier " ; que pour conclure à l'inopposabilité de cet acte (point 1/ du dispositif de leurs conclusions), les appelants font valoir que ceux eux qui ont acheté leur lot le jour même, au moyen d'une procuration notariée établie avant le 29 décembre n'en ont pas eu préalablement connaissance, et n'ont pas adhéré aux obligations qui en résultent ; or les actes de vente indiquent évidemment que " l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu ce jour ", sans quoi lesdits lots pas existé, et stipulent : " Règlement de copropriété : L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour " ; que leur thèse est donc contredite par les énonciations de leur titre ; que les appelants prétendent combattre ces dernières mentions sans avoir recours à la procédure de faux contre les actes authentiques, au motif qu'il s'agit d'une simple énonciation des parties, ne portant pas sur des faits personnellement constatés par le notaire ; qu'or l'engagement ainsi souscrit par l'acquéreur à l'égard du vendeur participe de la convention reçue par l'officier public, et ne saurait être divisé sans être vidé de sa substance ; que les actes authentiques de cession font donc pleine foi entre les parties contractantes et leurs ayants cause de l'énonciation, en rapport direct avec la disposition, selon laquelle l'acquéreur a pris connaissance et a reçu copie du règlement de copropriété préalablement établi, et a adhéré aux obligations qui en résultent ; que pour conclure à l'inopposabilité du règlement de copropriété et état descriptif de division du 29 décembre 2000, les appelants font encore valoir qu'en souscrivant l'engagement susvisé en leur nom, leur mandataire a outrepassé son pouvoir ; que les procurations notariées donnent mandat à " tous clercs de l'étude de Maître I... " d'acquiescer un lot de copropriété dans un immeuble devant faire " l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété à établir aux d i un acte à recevoir " par ce dernier, de " prendre connaissance de la désignation " de l'immeuble et du bien vendu, " de l'état descriptif règlement de copropriété susvisé ", et " de la teneur des servitudes tant générales que particulières (en) résultant ", et plus généralement d'" arrêter avec le vendeur les charges et conditions générales de la vente " ; que là encore les sociétés AURORE, AZUR, CAP SPARTEL, CIRBUS, CORALINE, CRIJUFIX, D'AGAY, ELHB, FRANCE LMP HEVLA, JUJU, LADY ANNE, LE CLUB DES CINQ, MARESOL 1, MARESOL 2, MATXALAGAIN, NR3J, RANO, ROCCA ROSSA, SILBER, TOPAZE et YES, et Mmes et Mrs X..., Y... épouse X..., Z..., A... épouse Z..., B..., C... et D..., ne peuvent prétendre combattre ces mentions sans avoir recours à la procédure de faux contre les actes authentiques ; qu'ils seront donc déboutés de leur demande d'inopposabilité du règlement de copropriété et état descriptif de division initial ; que, sur la contradiction des titres et les droits acquis des acquéreurs, les appelants font valoir qu'il existe une contradiction entre le règlement de copropriété et état descriptif de division du 29 décembre 2000, auquel se réfèrent les actes de cession, et les documents contractuels qui leur ont été remis avant leur acquisition, qui y auraient été annexés (point 3/ du dispositif de leurs conclusions), et prétendent tenir de ces derniers des droits acquis opposables au syndicat des copropriétaires (point 4/) ; qu'or les titres stipulent " CONVENTIONS ANTERIEURES : Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes " ; que ces moyens seront donc écartés » (arrêt du

18 janvier 2013, p. 13-14) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU'« il est clairement indiqué dans les actes de vente produits que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété établi par Me I... et que les acquéreurs en ont pris connaissance et déclarent en avoir reçu copie ; que les requérants prétendent que ces mentions sont fausses ; que cependant ces mentions s'imposent, s'agissant d'un acte authentique, jusqu'à inscription de faux ; qu'en l'occurrence, en l'absence d'action en inscription de faux, l'acte fait pleinement foi ; qu'au demeurant, les demandeurs n'ont tiré aucune conclusion à l'égard du notaire quant à un défaut de conseil de sa part ; qu'en outre, il n'est pas établi que les affirmations des requérants soient exactes au regard des pièces versées aux débats ; qu'en effet, une mention de l'existence du règlement de copropriété est portée dans chaque dossier de réservation produit par les requérants ; qu'il ressort qu'une note d'information remise par le notaire que les requérants avaient l'occasion d'obtenir tous les renseignements juridiques ou fiscaux qu'ils souhaitaient ; que de plus, il convient d'observer que les requérants se sont parfaitement accommodés, pour certains pendant près de 10 ans, du caractère privatif du lot n° 48 et de la répartition des charges très défavorable au copropriétaire du lot 48, la société SMBG ; que la société SMBG a d'ailleurs assisté aux assemblées générales qui se sont tenues durant cette période en qualité de propriétaire des lots désormais revendiqués par les requérants et ce, sans aucune difficulté ; que ces éléments de fait montrent que les copropriétaires avaient parfaitement accepté l'état descriptif de division et le règlement de copropriété dont ils demandent aujourd'hui l'inopposabilité à leur égard ; qu'ils ne peuvent tirer argument de ce que le lot 48 aurait été indéterminé et donc illicite » (jugement du 19 août 2011, p. 10) ;

ALORS QUE, premièrement, seules ont valeur authentique les constatations opérées par le notaire lui-même, à l'exception des simples énonciations de fait figurant à l'acte authentique ; qu'en l'espèce, si même la déclaration selon laquelle les acquéreurs reconnaissaient avoir pris connaissance du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division pouvait valoir jusqu'à inscription de faux, dès lors qu'elle résultait d'une constatation personnelle du notaire ayant reçu les actes de vente, en revanche, le point de savoir si, indépendamment de leur déclaration, les acquéreurs avaient bien eu connaissance de ces documents est un point de fait, que le notaire n'a pas été en mesure de constater personnellement, dès lors que les actes ont été passés par l'intermédiaire de son clerc mandaté à cet effet par l'ensemble des acquéreurs ; qu'en opposant la nécessité de recourir à la procédure d'inscription de faux à la demande en inopposabilité qui se fondait sur l'ignorance effective du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division du 29 décembre 2000, les juges du fond ont violé l'article 1319 du code civil, ensemble les articles 303 et suivants du code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, le point de savoir si, eu égard aux énonciations de sa procuration, le clerc de notaire s'est déterminé sur la base de documents correspondant à la représentation que s'en faisait ses mandants, eu égard aux éléments qui leur avaient été préalablement communiqués, ne relève pas de la procédure d'inscription de faux, qui ne vise que les constatations que le notaire a été en mesure d'effectuer personnellement ; qu'en opposant également la nécessité de s'inscrire en faux contre les simples énonciations figurant à la procuration donnée au clerc de notaire, les juges du fond ont encore violé l'article 1319 du code civil, ensemble les articles 303 et suivants du code de procédure civile ;

ALORS QUE, troisièmement, et en toute hypothèse, les juges du fond, saisis d'une contestation en ce sens, avaient l'obligation de s'assurer que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division correspondaient bien à la représentation que s'en faisait les mandants et si, par suite, le règlement de copropriété et l'état descriptif sur lequel le clerc de notaire s'est déterminé entrait bien dans le champ des pouvoirs qui lui avait été confiés ; que faute de s'être expliqués sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1984 du code civil ;

ALORS QUE, quatrièmement, à considérer que les motifs du jugement entrepris aient été implicitement adoptés par l'arrêt déferé, il convient d'observer que ceux-ci sont impropres à justifier la solution attaquée ; qu'en objectant en effet que les dossiers de réservation communiqués faisaient déjà mention de l'existence d'un règlement de copropriété, quand il n'était pas discuté en l'espèce que les acquéreurs avaient entendu acquérir des lots de copropriété, seul étant contesté le fait qu'ils aient été mis en mesure d'en prendre connaissance avant la souscription des ventes, les juges du fond ont statué par un motif inopérant, privant leur décision de base légale au regard de l'article 544 du code civil ;

ALORS QUE, cinquièmement, qu'en objectant également que les acquéreurs pouvaient obtenir tous les renseignements qu'ils souhaitaient (jugement, p. 10, al. 7) quand, au vu des informations qui leur avaient déjà été transmises (conclusions du 20 novembre 2012, p. 9 et 18), ils n'avaient aucune raison de solliciter des renseignements complémentaires, les juges du fond ont encore statué par un motif inopérant, privant leur décision de base légale au regard de l'article 544 du code civil ;

ET ALORS QUE, sixièmement, les copropriétaires soulignaient que, au regard de l'usage commun qui en avait toujours été faite, ils ne pouvaient pas avoir réalisé que les lots litigieux constituaient en réalité des parties privatives selon l'état descriptif de division (conclusions du 20 novembre 2012, p. 19), cette information ne leur ayant été délivrée qu'au cours de la procédure ayant arrêté le plan de cession d'actif de la société SMBG (ibid., p. 11) ; qu'en se fondant néanmoins sur l'inaction des copropriétaires pendant près de dix ans pour en déduire, au regard notamment de la présence de la société SMBG aux assemblées générales, leur connaissance et leur acceptation de l'état descriptif de division (jugement du 19 août 2011, p. 10, al. 8), quand cette société pouvait participer aux assemblées en tant que propriétaire d'autres lots que ceux dont la propriété était contestée en l'espèce, les juges du fond ont une nouvelle fois statué par des motifs inopérants et entaché leur décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 544 du code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt du 18 janvier 2013 encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté les demandes visant à faire constater le caractère commun des locaux compris dans les lots 54 et 55 ainsi que de certains autres locaux situés au rez-de-chaussée de l'hôtel ;

AUX MOTIFS QUE « le règlement de copropriété et état descriptif de division du 29 décembre 2000 étant opposables aux appelants, et leurs demandes tendant à faire prononcer l'annulation du lot, ou de la composition du lot, n° 48 étant irrecevables, toute prétention ayant " pour objet de faire réintégrer " des parties privatives dudit lot, ou de ceux n° 54 et 55 issus de sa division, dans les parties communes (points 1/, 2/, 3/, 4/ et 5/ du dispositif des conclusions des appelants) doit être rejetée, quelle que soit l'affectation (réception, accès handicapé ou autre) que la société SMBG, qui en est propriétaire, leur a donnée, et sans qu'il soit besoin d'ordonner préalablement une expertise à l'effet de " déterminer si l'ensemble immobilier SOL E MAR peut être exploité conformément à la réglementation régissant les établissements recevant du public, l'accessibilité aux handicapés, le classement de l'hôtel 3 étoiles " » (arrêt du 18 janvier 2013, p. 14-15) ;

ALORS QUE la cassation d'un chef de l'arrêt attaqué entraîne l'annulation par voie de conséquence du chef qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ; qu'en l'espèce, pour rejeter les demandes visant à faire constater le caractère commun des locaux compris dans les lots 54 et 55 et des autres locaux situés au rez-de-chaussée de la résidence, les juges du second degré se sont fondés, d'une part sur l'irrecevabilité pour défaut de publication des demandes visant à faire prononcer l'annulation du lot 48, et d'autre part sur l'opposabilité aux copropriétaires du règlement de copropriété et de l'état descriptif du 29 décembre 2000 (arrêt du 18 janvier 2013, p. 14, in fine) ; qu'il en résulte que la cassation à intervenir sur l'un ou l'autre des premier et troisième moyens entraînera, en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation par voie de conséquence de ce chef qui en est la suite nécessaire.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué du 18 janvier 2013 encourt la censure ;

EN CE QUE, avant dire droit sur les demandes visant à faire déclarer inopposables le règlement de copropriété du 29 décembre 2000 et l'état descriptif du 25 mai 2001, il a invité les parties à conclure sur une fin de non-recevoir, relevée d'office, tirée d'une contradiction des moyens et des prétentions formulés de ce chef par certaines des parties appelantes ;

AUX MOTIFS QUE « le règlement de copropriété descriptif de division du 29 décembre 2000 a été modifié le 25 mai 2001, par annulation du lot n° 48, et création de six nouveaux lots n° 50 à 55, dont les quatre premiers ont été vendus aux sociétés CIRRUS, FRANCE LMP, LE CLUB DES CINQ et TOPAZ ; que pour conclure à l'inopposabilité de cet acte (point 1/ du dispositif de leurs conclusions), les appelants font valoir qu'il a été établi unilatéralement, et sans autorisation ni approbation de l'assemblée générale ; qu'en effet le règlement de copropriété prévoit que " chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l' article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots " ; que par ailleurs, l'article 11 alinéas 1 et 2 de la loi susvisée dispose qu'" En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu' elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l' approbation de l' assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 ; à défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la répartition rendue nécessaire " ; qu'or, la société SMBG ne justifie d'aucune autorisation préalable, ni approbation postérieure, de l'assemblée générale ; qu'en même temps que les appelants invoquent l'inopposabilité de la modification ainsi intervenue, ils demandent à la Cour de " préserv (er) les droits " des sociétés CIRRUS, FRANCE LMP, LE CLUB DES CINQ et TOPAZE, propriétaires des lots 50 à 53 artificieusement présentés comme des " tiers ", alors qu'ils sont de leur nombre ; qu'avant dire droit sur la fin de non-recevoir résultant d'une telle contradiction de moyens et de prétentions, il convient d'ordonner la réouverture des débats » (arrêt du 18 janvier 2013, p. 15-16) ;

ALORS QUE la fin de non-recevoir tirée du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ne touche pas à l'ordre public au sens de l'article 125, alinéa 1er, du code de procédure civile ; qu'elle n'entre pas davantage au nombre des fins de non-recevoir que le juge a la faculté de relever d'office en application de l'alinéa 2 de cet article ; qu'il en résulte que le juge ne dispose pas du pouvoir de relever d'office cette fin de non-recevoir ; qu'en décidant néanmoins qu'il leur revenait de relever d'office la fin de non-recevoir tirée de l'existence d'une contradiction dans les prétentions et moyens de certains des copropriétaires, les juges du fond ont violé les articles 30 et 125 du code de procédure civile.

SIXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt du 18 janvier 2013 encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande visant à faire constater une usucapion par les copropriétaires de la résidence SOL E MAR sur des volumes situés au rez-de-chaussée de l'hôtel ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le fait que cette dernière la société SMBG ait affecté à des parties privatives à usage d'espaces communs nécessaires au fonctionnement de l'hôtel SOL E MAR ne permet pas aux appelants de se prévaloir d'actes de possession permettant une usucapion abrégée » (arrêt du 18 janvier 2013, p. 15, § 3) ;

ALORS QUE, à supposer par impossible que les volumes correspondant au lot n° 48 puis aux lots n° 54 et 55 aient pu faire l'objet d'une appropriation comme partie privative, en toute hypothèse, ces volumes pouvaient toujours faire l'objet d'actes de possession permettant à la copropriété d'en prescrire la propriété commune ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur l'existence d'actes matériels de possession et sur le point de savoir s'ils

pouvaient révéler l'accomplissement d'actes effectués en qualité de propriétaire permettant de prescrire la propriété commune de ces lots, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 2255, 2261 et 2272 du code civil.

SEPTIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt du 31 mai 2013 encourt la censure ;

EN CE QU'il a déclaré irrecevable la demande visant à voir constater l'inopposabilité du règlement de copropriété et l'état modificatif de division du 25 mai 2011 tout en préservant les droits des propriétaires des lots no 50 à 53 ;

AUX MOTIFS QUE « dans son arrêt du 18 janvier 2013, la cour de ce siège avait justement relevé la contradiction qu'il y avait, pour les appelants, à solliciter à la fois l'inopposabilité de ces actes et la préservation des droits que certains d'entre eux, les sociétés CIRRUS, FRANCE LMP, LE CLUB DES CINQ et TOPAZE, tiendraient de ces mêmes actes ; qu'en vertu du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui, cette demande doit être déclarée irrecevable » (arrêt du 31 mai 2013, p. 16, in medio) ;

ALORS QUE, premièrement, le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui sanctionne le comportement qui consiste, pour une partie au procès, à changer de position de sorte à induire son adversaire en erreur sur ses intentions ; qu'il en résulte que cette fin de non-recevoir ne peut être relevée qu'au cas de contradiction entre deux demandes successives et non entre deux prétentions concomitantes ; qu'en opposant en l'espèce le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui pour cette seule raison que, dans le cadre de leurs dernières conclusions, les appelants auraient formé deux demandes contradictoires entre elles, ou contradictoires encore avec les moyens qui venaient à leur soutien, quand ce principe ne concerne que la formulation de deux demandes successives révélant, de la part de son auteur, un changement de position, les juges du fond ont violé, par fausse application, le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ;

ALORS QUE, deuxièmement, une partie peut demander qu'un acte lui soit déclaré inopposable quant aux obligations qu'il lui impose tout en souhaitant préserver les droits qu'elle en tire ; qu'en s'abstenant de s'expliquer en l'espèce sur la raison pour laquelle le fait de demander l'inopposabilité de l'état descriptif de division du 25 mai 2001 interdisait aux demandeurs qui le souhaitaient de voir néanmoins leurs droits préservés, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ;

ALORS QUE, troisièmement, le principe suivant lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ne trouve à s'appliquer que si l'attitude contradictoire d'une partie a été de nature à induire son contradicteur en erreur sur ses intentions ; qu'en s'abstenant en l'espèce de vérifier en quoi les prétentions des copropriétaires auraient trompé les intimés sur leurs intentions, les juges du fond ont également privé leur décision de base légale au regard du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ;

ALORS QUE, quatrièmement, les demandes doivent être examinées au regard de chacune des parties qui les formulent ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont constaté que, si la totalité des appelants sollicitaient l'inopposabilité du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division modifié du 25 mai 2011, en revanche, la demande tendant à voir préservés les droits des parties ne concernait que certaines d'entre elles, à savoir les sociétés CIRRUS, FRANCE LMP, LE CLUB DES CINQ et TOPAZE ; qu'en déclarant néanmoins la demande en inopposabilité irrecevable pour l'ensemble des appelants, l'arrêt attaqué n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé, par fausse application, le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ;

ALORS QUE, cinquièmement, et en tout cas, le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ne sanctionne d'irrecevabilité que la demande venant contredire celle précédemment formulée ; qu'en déclarant irrecevables en l'espèce l'une et l'autre des deux prétentions jugées contradictoires, les juges du fond ont encore violé le principe suivant lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui.

HUITIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt du 31 mai 2013 encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande visant à voir constater que sont compris dans les limites des parties communes de la copropriété divers espaces situés au rez-de-chaussée de l'hôtel ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « les appelants produisent un plan établi en juillet 2001, qui n'est annexé à aucun titre contradictoire, et dont ils ne démontrent pas, de ce fait, l'opposabilité aux autres parties ; qu'au surplus, s'agissant de délimiter des parties communes, les appelants ne sauraient s'affranchir du recours préalable à l'assemblée générale des copropriétaires, ce qu'ils ne justifient pas avoir fait » (arrêt du 31 mai 2013, p. 16, in fine) ;

ALORS QUE, premièrement, le principe selon lequel nul ne peut se constituer une preuve à soi-même ne concerne que la preuve des actes juridiques ; que la propriété, qui est un fait juridique, se prouve par tous moyens ; que dans le cadre d'un contentieux qui, touchant à la délimitation d'une propriété, a pour objet de fixer la limite divisoire des parties communes et des parties privatives à l'intérieur d'une copropriété, les parties sont en droit de se fonder sur tout élément de preuve qu'elles jugent opportun de produire, sans que puisse leur être opposé le caractère non contradictoire de la constitution de ces éléments de preuve ; qu'en rejetant en l'espèce l'offre de preuve des copropriétaires pour cette seule raison qu'ils ne démontraient pas que le plan qu'il produisait avait été contradictoirement établi avec les défendeurs, les juges du fond ont violé l'article 9 du code

de procédure civile, ensemble les articles 544 du code civil et le principe de liberté de la preuve des faits juridiques ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, si la modification de la répartition des lots de copropriété suppose le vote de l'assemblée générale des copropriétaires, il en va différemment d'une simple demande en fixation des limites des parties communes et des parties privatives, qui n'emporte aucune modification du règlement de copropriété ni de l'état descriptif de division, les copropriétaires étant alors en droit de saisir le juge sans avoir à convoquer au préalable l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en décidant en l'espèce que la demande en délimitation formée par les copropriétaires ne pouvait être admise pour cette raison qu'elle n'avait pas été soumise au vote préalable de l'assemblée générale de la copropriété, les juges du fond ont violé l'article 30 du code de procédure civile.

NEUVIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt du 31 mai 2013 encourt la censure ;

EN CE QU'il a dit sans objet les demandes plus amples des appelants déjà jugées par l'arrêt du 18 janvier 2013 ;

AUX MOTIFS QUE « le dispositif des dernières conclusions des appelants du 18 avril 2013 contient encore des demandes sur lesquelles la cour a statué dans son arrêt du 18 janvier 2013, de sorte qu'elles sont déclarées sans objet » (arrêt du 31 mai 2013, p. 16) ;

ALORS QUE, faute d'avoir identifié dans leurs motifs les demandes auxquelles l'autorité de la chose jugée était opposable et de s'être expliqués sur les raisons qui les conduisaient à considérer que ces demandes avaient déjà donné lieu à réponse dans l'arrêt du 10 janvier 2013, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1351 du code civil et 480 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2014:C301543

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 18 janvier 2013

Titrages et résumés : COPROPRIETE - Lot - Division - Modification du règlement et de l'état descriptif de division - Demande en annulation - Recevabilité - Conditions - Détermination - Portée

Une demande en annulation de l'acte modificatif du règlement et de l'état descriptif de division d'une copropriété, tendant à faire prononcer l'annulation d'actes ou de droits réels immobiliers résultant d'actes publiés au bureau des hypothèques, est irrecevable faute de publication de l'assignation

PUBLICITE FONCIERE - Domaine d'application - Demande en justice - Demande en annulation de droits résultant d'actes soumis à publicité - Assignation en annulation de l'acte modificatif du règlement et de l'état descriptif de division d'une copropriété - Publication - Obligation

PROCEDURE CIVILE - Assignation - Publication - Nécessité - Cas - Détermination - Portée

Textes appliqués :

- ▶ articles 28, 4° et 30, § 5, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; article 71-B - 1, du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955