

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 23-22.835

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

résident

Mme Teiller (présidente)

Avocat(s)

SAS Boucard-Capron-Maman

Audience publique du jeudi 29 janvier 2026

M. [Z] [K], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° W 23-22.835 contre l'arrêt rendu le 28 août 2023 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [C] [Y], domiciliée [Adresse 3],

2°/ à M. [R] [L], domicilié C/o Selarl Lfc avocats, [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Choquet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boucard-Capron-Maman, avocat de M. [K], après débats en l'audience publique du 2 décembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Choquet, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 28 août 2023), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 19.22-556), M. [K] est propriétaire du lot n° 42 d'un ensemble soumis au statut de la copropriété. M. [L] et Mme [Y] sont propriétaires, dans le même ensemble, du lot n° 41 comportant la jouissance privative d'une parcelle de terrain, sur laquelle le

propriétaire du lot n° 42 a, selon le règlement de copropriété, un droit de passage à pied ou en véhicule de quatre mètres de largeur.

2. M. [K] a assigné M. [L] et Mme [Y] en enlèvement d'un carport et d'ouvrages annexes restreignant ce droit de passage et en indemnisation de son préjudice de jouissance.

3. L'arrêt cassé ayant confirmé le jugement qui avait accueilli ces demandes et M. [L] et Mme [Y] ayant démonté les installations litigieuses, M. [K] a demandé à la cour d'appel de renvoi qu'il soit fait interdiction à M. [L] et à Mme [Y] de reconstruire un ouvrage limitant son droit de passage et que ceux-ci soient condamnés à lui payer une somme en indemnisation de son préjudice de jouissance et au titre de l'abus de procédure.

4. M. [L] et Mme [Y] ont reconventionnellement demandé la condamnation de M. [K] à les indemniser de leur préjudice moral et du coût de reconstruction des installations démontées.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

5. M. [K] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que les prétentions ne sont pas nouvelles en appel dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent ; qu'en énonçant, par conséquent, pour débouter M. [Z] [K] de ses demandes de dommages et intérêts,

que la demande initiale et principale de M. [Z] [K] concernait le respect du règlement de copropriété et l'enlèvement du "carport" et le portail se trouvant sur les parties communes et que les demandes de M. [Z] [K] fondées désormais sur un trouble anormal du voisinage causé par M. [R] [L] et Mme [C] [Y] entre 2006 et 2019 constituaient une prétention nouvelle au sens de l'article 564 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie et étaient en conséquence irrecevables, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait été invitée par M. [Z] [K], si les demandes de dommages et intérêts formées en cause d'appel par M. [Z] [K] à l'encontre de M. [R] [L] et de Mme [C] [Y] ne tendaient pas aux mêmes fins que les demandes de dommages et intérêts formées en première instance par M. [Z] [K] à l'encontre de M. [R] [L] et de Mme [C] [Y], la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 565 du code de procédure ;

2°/ que la cour d'appel de Nouméa, saisie d'une fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité, devant elle, de prétentions nouvelles ou la relevant d'office, est tenu de l'examiner au regard des exceptions prévues aux articles 564 à 567 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ; qu'en énonçant, par conséquent, pour débouter M. [Z] [K] de ses demandes de dommages et intérêts, que la demande initiale et principale de M. [Z] [K] concernait le respect du règlement de copropriété et l'enlèvement du "carport" et le portail se trouvant sur les parties communes et que les demandes de M. [Z] [K] fondées désormais sur un trouble anormal du voisinage causé par M. [R] [L] et Mme [C] [Y] entre 2006 et 2019 constituaient une prétention nouvelle au sens de l'article 564 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie et étaient en conséquence irrecevables, sans rechercher, au regard des exceptions prévues aux articles 564 à 567 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, et, notamment, au regard de celle prévue par l'article

566 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, tenant à ce que les parties peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément, si les demandes de dommages et intérêts formées en cause d'appel par M. [Z] [K] à l'encontre de M. [R] [L] et de Mme [C] [Y] étaient recevables, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions des articles 564 à 567 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 564, 565 et 566 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie :

6. Aux termes du premier de ces textes, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer la compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait.
7. Aux termes du deuxième, les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent.
8. Aux termes du troisième, les parties peuvent aussi expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément.
9. Pour rejeter les demandes de M. [K], l'arrêt retient que sa demande initiale et principale concernait le respect du règlement de copropriété et l'enlèvement du carport et du portail se trouvant sur les parties communes et qu'il argue désormais au soutien de ses demandes indemnитaires d'un trouble anormal du voisinage entre 2006 et 2019, de sorte que ses demandes sont nouvelles au sens de l'article 564 du code de procédure civile et par conséquent irrecevables.
10. En statuant ainsi, alors que la demande de M. [K] en interdiction de reconstruire sur la portion de terrain affectée du droit de passage que lui conférait le règlement de copropriété et sa demande en dommages-intérêts pour préjudice de jouissance tendaient, sur un fondement juridique différent, aux mêmes fins que ses demandes initiales et que sa demande en dommages-intérêts pour abus de procédure en était l'accessoire, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le second moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

11. M. [K] fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à M. [L] et Mme [Y] diverses sommes à titre de dommages-intérêts, alors « que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect des stipulations du règlement de copropriété par les autres copropriétaires, auxquels les stipulations du règlement de copropriété s'imposent aussi longtemps qu'elles n'ont pas été annulées ou abrogées, et d'agir en justice en vue d'obtenir d'un copropriétaire le respect des stipulations du règlement de copropriété, sans avoir à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et spécial distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat des copropriétaires ; qu'en conséquence, en cas de méconnaissance par un copropriétaire des stipulations du règlement de copropriété, chaque copropriétaire a le droit d'obtenir que ce qui a été fait en contravention aux

stipulations du règlement de copropriété soit détruit et que les lieux soient remis en leur état conforme aux stipulations du règlement de copropriété ; qu'il en résulte que, lorsqu'un règlement de copropriété prévoit un droit de passage au profit d'un lot de copropriété sur une partie commune sur laquelle un autre lot de copropriété comporte un droit de jouissance exclusif et privatif, le copropriétaire, propriétaire du lot de copropriété bénéficiant du droit de passage, a le droit d'obtenir du propriétaire de l'autre lot de copropriété comportant le droit de jouissance exclusif et privatif que ce qui a été fait en contravention du droit de passage soit détruit et que les lieux soient remis en un état respectant ce droit de passage ; qu'en retenant, par conséquent, après avoir relevé que le règlement de copropriété instituait au profit du lot de copropriété n° 42, propriété de M. [Z] [K], sur une partie commune sur laquelle le lot de copropriété n° 41, propriété de M. [R] [L] et Mme [C] [Y], comportait un droit de jouissance exclusif et privatif, pour débouter M. [Z] [K] de l'ensemble de ses demandes et pour condamner M. [Z] [K] à payer diverses sommes à M. [R] [L] et à Mme [C] [Y] à titre de dommages et intérêts, qu'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune ne pouvait constituer la partie privative d'un lot de copropriété et que le droit de construire ou détruire sur une partie commune relevait de la compétence du syndicat des copropriétaires et qu'il incombait donc à la copropriété, et non à M. [R] [L] et à Mme [C] [Y], de procéder à l'enlèvement et au démontage des installations en cause, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 9 et 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1143 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, qui sont applicables à la cause. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

12. Aux termes de ce texte, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

13. Pour condamner M. [K] à indemniser M. [L] et Mme [Y] du coût de reconstruction des équipements détruits et de leur préjudice moral, l'arrêt retient qu'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune ne peut constituer la partie privative d'un lot et que le droit de construire ou détruire sur une partie commune relève de la compétence du syndicat des copropriétaires, de sorte qu'il incombait à la copropriété, et non à M. [L] et Mme [Y], de procéder à l'enlèvement et au démontage sollicités.

14. En statuant ainsi, alors qu'il incombe au copropriétaire bénéficiant d'un droit de jouissance privative sur une partie commune de démonter les installations édifiées dans l'exercice de ce droit de jouissance, mais dont l'existence porte atteinte aux droits qu'un autre copropriétaire tient du règlement de copropriété, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 août 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composée ;

Condamne M. [L] et Mme [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [L] et Mme [Y] à payer à M. [K] la somme de 3 000 euros ;

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 publiquement le vingt-neuf janvier deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.