

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 14-16686

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président
SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois,

SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Rejet

Audience publique du jeudi 8 octobre 2015

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 18 novembre 2013), que le syndicat secondaire des copropriétaires de la zone 2 d'un ensemble immobilier, exposant bénéficiaire, avec la clientèle du centre commercial édifié sur cette zone, d'un accès à un parking situé sur la zone 3, via la voie située sous le porche du centre commercial, a délivré assignation en référé à la société Baies des Citrons développement pour obtenir l'enlèvement d'un container bloquant l'accès au parking ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que le syndicat secondaire des copropriétaires assurait la gestion, l'entretien et l'amélioration interne des bâtiments pour lesquels il est constitué, que, composé des propriétaires du centre commercial, il avait qualité et intérêt à agir pour faire cesser toute voie de fait de nature à porter atteinte à l'intérêt de la clientèle qui se confondait avec le sien, ce dont il résultait qu'il ne défendait pas l'intérêt collectif de l'ensemble de la copropriété et qu'il était géré depuis 1999 par un syndic désigné par assemblée générale, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement constaté que le passage sous le porche du centre commercial, emprunté par les clients de ce centre pour se rendre sur le parking, avait été spécialement créé par l'aménageur à cet effet et retenu, par une interprétation souveraine exclusive de dénaturation que l'ambiguïté de l'état descriptif de division rendait nécessaire, que la servitude de passage, créée sur la zone 2 pour permettre aux véhicules d'accéder à la route, ne pouvait être considérée comme uniquement instaurée au profit du fonds situé sur la zone 3, que cet état descriptif prévoyait que l'ensemble des lots était grevé de servitudes de passage réciproques, nécessaires à l'existence d'un va-et-vient au profit des copropriétaires et de la clientèle attachée aux activités

commerciales, de sorte que la servitude de passage avait également été instaurée au profit de la zone 2 pour permettre à la clientèle d'aller et venir entre les deux fonds, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que la présence d'un container bloquant l'accès du parking de la zone 3 était constitutive d'un trouble manifestement illicite auquel il convenait de mettre un terme ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Baie des Citrons développement aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Baie des Citrons développement ; la condamne à payer au syndicat secondaire des copropriétaires de la zone 2 la somme 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 huit octobre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Baie des Citrons développement.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré recevable la demande du syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur la capacité et l'intérêt à agir du syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2, la constitution d'un syndicat secondaire par le biais d'une assemblée générale ne trouve application qu'en l'absence de constitution du syndicat secondaire par une clause du règlement de copropriété ; qu'en l'espèce, les dispositions de l'article 39 du règlement de copropriété du centre commercial de la Baie des Citrons du 26 mai 1999 instaure un syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2 ; qu'il est expressément prévu à l'article 41 du règlement de copropriété du centre commercial du 26 mai 1999 que le syndicat secondaire prend naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de la zone 2, ce qui est le cas depuis la vente des deux premières boutiques en 1999 ; que le syndicat secondaire assure la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du ou des bâtiments pour lesquels il est constitué ; que la personnalité civile de ce syndicat secondaire est directement accordée par la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit, en son article 27, que le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile, ce qui lui permet d'ester en justice ; que le syndicat secondaire, composé des propriétaires du centre commercial, a qualité et intérêt à agir pour faire cesser toute voie de fait de nature à porter atteinte à l'intérêt de la clientèle, qui se confond avec le sien ; qu'il est établi que le syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2 est géré depuis 1999 par un syndic désigné par assemblée générale et actuellement Nouméa Immobilier » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur la nullité de la citation pour défaut de capacité à agir du syndicat demandeur, l'obligation légale de réunir l'assemblée générale spéciale prévue par

l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne trouve application qu'en l'absence de constitution du syndicat secondaire par une clause du règlement de copropriété ; que tel n'étant pas le cas en l'espèce à la lecture de l'article 39 du règlement de copropriété du centre commercial de la baie des citrons du 26 mai 1999, instaurant un "syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2", l'exception de nullité sera donc rejetée ; que, sur la recevabilité de la demande, l'article 17 du cahier des charges et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier de la Baie des Citrons en date du 26 mai 1999 met à la charge des propriétaires de la zone 2 les dépenses d'entretien, de réparation et de réfection des parkings destinés à l'usage de la clientèle du centre commercial ; que dès lors le syndicat demandeur composé des propriétaires du centre commercial a qualité et intérêt à agir pour faire cesser toute voie de fait de nature à porter atteinte à l'intérêt de la clientèle qui se confond avec le sien » ;

1°) ALORS QUE, du fait que son objet est limité, le syndicat secondaire ne peut agir pour la défense des intérêts relevant de l'ensemble de la copropriété ; qu'en jugeant pourtant que le syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2 avait intérêt à demander la suppression de l'obstacle installé par le propriétaire de la zone 3 sur l'ancienne voie d'accès au parking pour en interdire l'utilisation aux véhicules sans rechercher, comme il le lui était demandé, si cette action ne relevait pas de la défense des intérêts de l'ensemble de la copropriété puisqu'il s'agissait de définir par quelle voie devait se faire l'accès au parking commun des zones 2 et 5 de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 27 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble, l'article 117 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

2°) ALORS QUE nul ne peut se constituer de preuve à soi-même ; qu'en décidant que le syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2 établissait être représenté dans les actes de la vie civile et en justice par le syndic Nouméa Immobilier quand la seule preuve fournie par ce syndic et le syndicat secondaire de la désignation de cette société selon les modalités légales était une attestation établie par le syndic lui-même pour les besoins de la cause, le syndicat de copropriétaires étant dans l'incapacité de produire les procès-verbaux d'assemblée générale désignant le syndic réclamés par la société Baie des Citrons Développement, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil applicable en Nouvelle Calédonie.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR ordonné que la société Baie des Citrons Développement procède à l'enlèvement du container comme de tout obstacle empêchant le libre accès au parking de la zone 3 par le passage sous le porche du centre commercial de la zone 2 sise sur la commune de Nouméa 33, promenade Roger Laroque ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur l'existence d'un trouble manifestement illicite, l'état descriptif du 26 mai 1999 reconnaît à la zone 3 une servitude de passage située sur la zone 2 pour permettre aux véhicules d'accéder à la promenade Roger Laroque, cette servitude ne pouvant être considérée comme uniquement instaurée au profit du fond de la zone 3 ; qu'en effet, les dispositions conventionnelles du 26 mai 1999 stipulent que l'ensemble des lots issus de l'état descriptif de division "est grevé de servitudes de passages réciproques nécessaires à l'existence d'un va et vient au profit de tout propriétaire et copropriétaire et de toute clientèle attachée aux différentes activités commerciales ou professionnelles" qui sont exploitées sur chaque zone ; qu'il n'est pas contesté que la société Baie des Citrons Développement a procédé à la fermeture, à l'aide d'un container, de l'accès au parking par la voie située sous le porche du centre commercial, pour n'autoriser le passage des véhicules que par un accès commun desservant déjà les résidences Mirage Plaza, Sunset Mirage et Ballah ; que, cependant, il est constant que la servitude de passage de la zone 3 n'a pas été instaurée au seul profit de cette zone mais

également au profit de la zone 2, puisqu'il permet à la clientèle d'aller et venir entre les deux fonds par tous moyens, en l'absence de restriction ; qu'ainsi, les copropriétaires du centre commercial de la Baie des Citrons (zone 2) bénéficiaient depuis plus de 13 ans d'une jouissance paisible du parking de la zone 3, en y accédant par le passage sous le porche spécialement créé par l'aménageur à cet effet ; que, dans ces conditions, la présence d'un container bloquant l'accès du parking de la zone 3 est constitutive d'un trouble manifestement illicite auquel il convenait de mettre un terme ; qu'en conséquence, il y a lieu de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a ordonné à la société Baie des Citrons Développement de procéder à l'enlèvement du container, comme de tout obstacle permettant l'accès au parking de la zone 3 par le passage situé sous le porche du centre commercial de la zone 2 » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur la demande, que la défenderesse reconnaît avoir procédé à la fermeture, à l'aide d'un container, de l'accès au parking par la voie située le long du porche du centre commercial pour n'autoriser le passage des véhicules que par un accès commun desservant déjà les résidences Mirage Plaza, Sunset Mirage et Ballah ; que si l'état descriptif du 26 mai 1999 reconnaît à la zone 3 une servitude de passage située sur la zone 2 pour permettre aux véhicules d'accéder à la promenade Roger Laroque, cette servitude ne peut être considérée comme uniquement instaurée au profit du fond de la zone 3 ; qu'il résulte, en effet, des dispositions conventionnelles du 26 mai 1999 que l'ensemble des lots issus de l'état descriptif de division "est grevé de servitudes de passages réciproques nécessaires à l'existence d'un va-et-vient au profit de tout propriétaire et copropriétaire et de toute clientèle attachée aux différentes activités commerciales ou professionnelles" qui sont exploitées sur chaque zone ; qu'il s'infère dès lors que la servitude de passage de la zone 3 n'a pas été instaurée au seul profit de cette zone mais également au profit de la zone 2 ; qu'il ne s'agit donc pas d'une servitude unilatérale mais d'une servitude de passage réciproque permettant à la clientèle d'aller et venir entre les deux fonds par tous moyens, en l'absence de restriction à cet égard ; que l'obstacle mis d'autorité par la société défenderesse au libre usage par la clientèle de la servitude de passage, fondée en titre et desservant depuis treize ans les parkings et le centre commercial par le passage prévue à cet effet par le concepteur, constitue, par conséquent, un trouble manifestement illicite auquel il convient de mettre un terme en ordonnant, par la défenderesse, l'enlèvement du container dont s'agit » ;

1°) ALORS QUE l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier de la Baie des Citrons énonce que la zone deux est « grevée dans sa partie Nord d'une servitude de passage à la promenade Roger Laroque au profit de la zone 3 » et que la zone trois « bénéficie d'une servitude de passage à la promenade Roger Laroque traversant la zone 1 et la zone 2 » ; qu'il stipule également que « l'ensemble des lots issus du présent état descriptif de division est grevé de toutes les charges et/ou servitudes réciproques nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés » ; qu'en jugeant que la zone 3 serait grevée d'une servitude de passage sous le porche des Trois Brasseurs bénéficiant à la zone 2 en relevant uniquement que l'état descriptif de division stipulerait que les servitudes instaurées seraient réciproques, quand il n'en stipulait aucune grevant la zone 3, en particulier au niveau du porche des Trois Brasseurs, la cour d'appel a dénaturé le document sur lequel elle prétendait fonder le droit pour les copropriétaires de la zone 2 de passer par ce porche situé sur le lot privatif de la société Baie des Citrons Développement et violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE la cour d'appel ne pouvait se borner à relever que l'accès au parking se faisait par le porche des Trois Brasseurs depuis 13 ans pour décider que la société Baie des Citrons Développement devait continuer à laisser l'accès en voiture par ce porche mais devait rechercher, comme il le lui était demandé, si le syndicat secondaire des copropriétaires avait qualité et intérêt à exiger l'accès en voiture au parking précisément par cette voie dès lors qu'elle relevait, d'abord,

que la servitude de passage instaurée par l'état descriptif de division avait pour seul objet de permettre à la clientèle du centre commercial d'accéder par tous moyens au parking, constitué par la zone 3 propriété privative de la société Baie des Citrons Développement, et, ensuite, que cet accès était effectivement assuré par un passage commun ; qu'en ne s'interrogeant pas sur la nécessité du passage réclamé par le syndicat secondaire des propriétaires de la zone au regard de la situation existante et des obligations des parties, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 809 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie et 1134 du code civil ;

3°) ALORS QUE la cour d'appel ne pouvait décider que le syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2 serait recevable et bien fondé à exiger en référé un droit de passage sous le porche des Trois Brasseurs, situé sur la zone 3, sans répondre aux conclusions de la société Baie des Citrons Développement qui démontrait que la seule obligation mise à sa charge par l'état descriptif de division et le cahier des charges était celle de permettre à la clientèle du centre commercial et du futur hôtel de se garer sur le parking situé sur la zone 3, obligation dont la cour d'appel constate qu'elle était remplie puisqu'elle relève que l'accès en voiture au parking était assuré par un accès commun, ce qui privait le syndicat secondaire des propriétaires de la zone 2 de tout intérêt à agir ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a alors violé l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

4°) ALORS QU'en jugeant en toute hypothèse que constituerait un trouble manifestement illicite le fait, pour la société Baie des Citrons Développement, d'interdire le passage aux véhicules sous le porche des Trois Brasseurs en se bornant à relever que la zone 2 bénéficierait d'une servitude lui assurant l'accès à la zone 3 et que le porche des Trois Brasseurs était utilisé pour cet usage depuis treize ans sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la mise à disposition aux usagers de la zone 2 d'un autre passage, à proximité immédiate, pour accéder au parking ne privait pas le blocage du passage en voiture par le porche des Trois Brasseurs, décidé par la société Baie des Citrons Développement, de tout caractère manifestement illicite puisque l'accès au parking restait assuré dans des conditions similaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.