

**Cour de cassation**

**N° de pourvoi : 21-23119**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Non publié au bulletin

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Président  
Mme Teiller (président)

---

Avocat(s)  
SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, SAS  
Buk Lament-Robillot

---

Chambre civile 3

Audience publique du mercredi 18 janvier 2023

---

Cassation partielle

Le syndicat des copropriétaires du lot 71 section [Localité 3], représenté par son syndic M. [M] [X], dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° P 21-23.119 contre l'arrêt rendu le 17 juin 2021 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [C] [B],

2°/ à Mme [G] [S],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jobert, conseiller, les observations de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat du syndicat des copropriétaires du lot 71 section [Localité 3], de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de M. [B] et de Mme [S], après débats en l'audience publique du 29 novembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jobert, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Nouméa, 17 juin 2021), rendu en référé, le syndicat des copropriétaires du lot 71 section [Localité 3] (le syndicat des copropriétaires) a assigné M. [B] et Mme [S], copropriétaires, en condamnation à retirer divers objets déposés sur leur terrain et à cesser une activité de fabrication d'achards.

#### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

2. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes alors « que l'exercice d'une activité interdite par le règlement de copropriété en ce qu'elle est contraire à la destination de l'immeuble caractérise à lui-seul un trouble manifestement illicite ; qu'en considérant que l'activité de fabrication et de commercialisation d'achards sur le lot appartenant aux consorts [B]-[S] ne constituait pas un trouble manifestement illicite et qu'il appartiendrait au tribunal saisi au fond de se prononcer sur l'arrêt de cette activité qui au moins occasionnellement générerait des nuisances, après avoir constaté que le règlement de copropriété prévoyait que l'usage des parties privatives était destiné à titre principal à l'habitation et que seul l'exercice d'une profession libérale était autorisée, de sorte que l'activité exercée par les consorts [B]-[S] était interdite par le règlement de copropriété, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé, ensemble, l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 809 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 809, alinéa 1er, du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie :

3. Selon le premier de ces textes, un règlement conventionnel de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance.

4. Aux termes du second, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

5. Pour rejeter les demandes du syndicat des copropriétaires, l'arrêt, après avoir relevé que l'activité exercée par M. [B] et Mme [S] était a priori interdite par le règlement de copropriété, constate que deux autres copropriétaires exercent dans l'immeuble des activités également non autorisées par ledit règlement, et retient que ces éléments démontrent que les copropriétaires s'accommodent d'une lecture souple de celui-ci de sorte que l'activité de fabrication d'achards ne peut être tenue pour manifestement illicite.

6. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, desquelles il résultait l'existence d'un trouble manifestement illicite, a violé les textes susvisés.

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande reconventionnelle formée par M. [B] et Mme [S], l'arrêt rendu le 17 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet, sauf sur ce point, 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. [B] et Mme [S] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [B] et Mme [S] à payer au syndicat des copropriétaires du lot 71 section [Localité 3] 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 partiellement cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit janvier deux mille vingt-trois. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SAS Buk Lament-Robillot, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires du Lot 71 section [Localité 3]

Le Syndicat des copropriétaires du lot 71 section [Localité 3] fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de l'intégralité de ses demandes tendant à la remise en état, sous astreinte, du lot n° 2 en conformité avec le règlement de copropriété ;

1°) ALORS QUE l'exercice d'une activité interdite par le règlement de copropriété en ce qu'elle est contraire à la destination de l'immeuble caractérise à lui-seul un trouble manifestement illicite ; qu'en considérant que l'activité de fabrication et de commercialisation d'achards sur le lot appartenant aux constats [B]-[S] ne constituait pas un trouble manifestement illicite et qu'il appartiendrait au tribunal saisi au fond de se prononcer sur l'arrêt de cette activité qui au moins occasionnellement générerait des nuisances, après avoir constaté que le règlement de copropriété prévoyait que l'usage des parties privatives était destiné à titre principal à l'habitation et que seul l'exercice d'une profession libérale était autorisé, de sorte que l'activité exercée par les consorts [B]-[S] était interdite par le règlement de copropriété, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé, ensemble, l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 809 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

2°) ALORS QUE seule une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité des voix peut autoriser l'un d'eux à exercer une activité contrevenant à la destination de l'immeuble prévue par le règlement de copropriété ; que dès lors, en retenant, pour considérer que l'activité de fabrication et de commercialisation d'achards sur le lot appartenant aux constats [B]-[S] ne constituait pas un trouble manifestement illicite, que, dans la mesure où Mme [T], propriétaire du lot n° 1 avait acquiescé à l'ouverture d'un laboratoire sur le lot n° 2 et où M. [X], syndic bénévole et gérant de la SCI Vandalousie, était inscrit au RIDET pour une activité de culture de plantes et épices aromatiques médicinales et pharmaceutiques qu'il mènerait sur le lot n° 3 et que n'autoriserait pas le règlement de copropriété, les copropriétaires s'accommodaient d'une lecture souple du règlement de copropriété, la cour d'appel qui s'est fondée sur des circonstances inopérantes à établir que l'ensemble des copropriétaires aurait donné son accord pour l'exercice d'une activité de fabrication et de commercialisation d'achards sur le lot n° 2 contrevenant aux stipulations du règlement de copropriété relative à la destination de l'ensemble

immobilier, a violé, ensemble, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 809 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

3°) ALORS en tout état de cause, QUE le courrier du 19 août 2019 (pièce n° 7 du syndicat des copropriétaires et des consorts [B]-[S]), signé par M. [B] et Mme [T] énonce que « nous soussignons Mr [C] [B] et Melle [G] [S] demandons l'agrément des membres de la copropriété de la section 71 C de [Localité 3] concernant la transformation de notre construction prévue pour être un laboratoire en lieu d'habitation » ; que dès lors, en énonçant, pour considérer que l'activité de fabrication et de commercialisation d'achards sur le lot appartenant aux constats [B]-[S] ne constituait pas un trouble manifestement illicite, que « Mme [T], propriétaire du lot n° 1, a acquiescé à l'ouverture d'un laboratoire sur le lot n° 2 (pièce n° 7 des intimés) », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce document dont il résultait que les consorts [B]-[S] demandaient seulement l'autorisation d'utiliser la construction initialement prévue pour accueillir un laboratoire aux fins d'habitation, en violation du principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturé les documents de la cause.