

DE LA SUPERIORITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET LE ROLE DU JUGE DANS L'ATTRIBUTION DU LOT DELAISSE
DANS LES RESIDENCES DE TOURISME

Jérôme HOCQUARD

Avocat au Barreau de Paris
SCP HOCQUARD & ASSOCIES

Cass.civ.3^{ème}, 9 mai 2019, n°18-16.717, publié au Bulletin des arrêts des chambres civiles et au Bulletin d'information de la Cour de cassation (BICC), ainsi que sur le site internet de la Cour de cassation.

Sur le premier moyen, pris en ses troisième et sixième branches :

Attendu que le syndicat et la société Cogestour font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en requalification des parties privatives des lots n° 137 à 140 et 226 en parties communes, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en matière d'immeuble à construire et, en cas de contradiction entre la notice descriptive et le règlement de copropriété, les mentions figurant dans la première prévalent sur celles du règlement en tant qu'elles constituent un référentiel contractuel opposable au vendeur d'immeuble ; que dès lors, en retenant, pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en revendication, que « les cinq lots litigieux, tels qu'ils ont été décrits dans le règlement de copropriété, n'ont pas la nature de parties communes », la cour d'appel a fait prévaloir les mentions du règlement de copropriété et, partant, a violé les articles 1147 et 1604 du code civil, dans leur rédaction applicable à l'espèce ;

2°/ que le syndicat des copropriétaires faisait encore valoir que la circonstance selon laquelle les lots étaient affectés de tantièmes ne faisait pas obstacle à l'action en revendication immobilière puisque, précisément, l'affectation de tantièmes aux lots litigieux n'était que la conséquence du non-respect des engagements de la SCI venderesse ; que dès lors, en retenant que l'attribution de tantièmes des parties communes générales et la désignation sous l'intitulé « lot » devait « conduire à les faire considérer comme des parties privatives », sans davantage répondre à ce chef péremptoire de conclusions du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a derechef violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu à bon droit que la notice descriptive, qui indique les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à son implantation et à son utilisation, a pour rôle de déterminer les spécificités principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, sans pour autant définir davantage les droits de l'acquéreur ni primer sur les dispositions claires du règlement et de l'état descriptif de division établissant le titre conventionnel de copropriété auquel les acquéreurs ont adhéré et relevé que ces dispositions

conféraient aux lots litigieux des tantièmes des parties communes générales, leur consistance précise, leur destination et leur caractère privatif exprès exclusif de toute partie commune, la cour d'appel, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que la demande de requalification des parties privatives des lots litigieux en parties communes devait être rejetée ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que le syndicat et la société Cogestour font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en constat de l'abandon des lots n° 138 à 140 et en attribution de leur propriété au syndicat, alors, selon le moyen : (...)

1°/ qu'en cas de carence des locaux à usage collectif d'une résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété entraînant l'impossibilité de la commercialiser, le juge qui constate l'état de carence peut confier la responsabilité de l'entretien des locaux litigieux au syndicat des copropriétaires ; qu'il n'appartient donc pas à celui-ci de demander « à se voir confier l'entretien des locaux » ; qu'en se déterminant pourtant de la sorte pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande fondée sur le délaissement des locaux, la cour d'appel a ajouté une condition à la loi et, partant, a violé l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur ;

2°/ qu'en cas de carence des locaux à usage collectif d'une résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété entraînant l'impossibilité de la commercialiser telle qu'il avait été initialement convenu, le juge peut déterminer le montant d'une indemnité que le syndicat doit préalablement payer pour devenir propriétaire des locaux litigieux ; que la loi n'impose donc pas au syndicat de proposer de payer l'indemnité préalablement au jugement ; qu'en déboutant dès lors le syndicat des copropriétaires de sa demande, motif pris de ce que « les appelants (...) ne proposent pas le paiement de l'indemnité qui doit être préalable et ne forment pas davantage de demande visant à en voir fixer le montant », la cour d'appel a encore ajouté une condition à la loi et, partant, a violé l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le syndicat ne proposait pas le paiement de l'indemnité ni ne formait de demande visant à en voir fixer le montant, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que la demande en constat de l'abandon et attribution au syndicat de la propriété des lots litigieux devait être rejetée ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

NOTE ET COMMENTAIRE :

Par un arrêt rendu le 9 mai 2019, la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation s'est prononcée sur la portée de la notice descriptive annexée à l'acte de vente d'une résidence de tourisme soumise au régime de la copropriété, ainsi que sur le constat d'abandon des locaux à usage collectif.

Les faits sont les suivants : Une société édifie une résidence de tourisme soumise au régime de la copropriété, dans laquelle elle conserve la propriété des lots affectés à la fourniture de prestations collectives.

Après avoir vendu ces lots à une nouvelle société qui les donne à bail, le syndicat des copropriétaires saisit le tribunal afin qu'il requalifie ces lots en parties communes de la copropriété et qu'il l'indemnise au titre des préjudices subis.

Le SDC demande également que le tribunal constate l'abandon de ces lots et qu'il lui transfère leur propriété.

Par un arrêt du 6 mars 2018, la cour d'appel de Chambéry déboute le syndicat de ses demandes et refuse la requalification des lots en parties communes, au motif que le règlement de copropriété prévoit que ces lots n'ont pas la nature de parties communes.

De plus, la cour refuse de transférer la propriété des lots abandonnés, au motif que le syndicat ne propose aucun montant pour l'indemnité à verser au propriétaire précédent.

Le syndicat se pourvoit alors en cassation, soutenant que les mentions figurant sur la notice descriptive annexée à l'acte de vente doivent primer sur le règlement de copropriété d'une part, et que la cour d'appel a ajouté une condition pour le transfert de propriété en cas d'abandon ou de défaillance d'autre part.

Par un arrêt de rejet, la cour de cassation confirme la décision rendue par la cour d'appel, considérant qu'elle a retenu à bon droit que « *la notice descriptive a pour rôle de déterminer les spécificités principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, sans pour autant définir davantage les droits de l'acquéreur ni primer sur les dispositions claires du règlement et de l'état descriptif de division* » (I).

De plus, la cour de cassation, dans un deuxième moyen, répond confirme la solution rendue par la cour d'appel, considérant que « *le syndicat ne proposait pas le paiement de l'indemnité ni ne formait de demande visant à en voir fixer le montant* ».

Cet arrêt mérité de l'attention des lecteurs avisés de la jurisprudence puisque, dans le premier, moyen le droit de la copropriété est renforcé, et dans le second moyen, la Cour tente de responsabiliser les parties au procès.

I- Portée de la notice descriptive annexée à l'acte de vente :

Afin d'assurer une parfaite information des acquéreurs sur les caractéristiques principales de leur acquisition, l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'Habitation prévoit que le contrat de vente, à peine de nullité, doit contenir une notice décrivant de manière exacte et détaillé comprenant la consistance de l'immeuble vendu résulte des plans, coupes et élévations avec les caractéristiques du logement (consistance, caractéristiques techniques, matériaux utilisés...) ainsi que sa situation exacte dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier, conformes à celles du contrat de réservation, le prix et l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux, la date d'achèvement du logement, la date de livraison, les garanties financières d'achèvement des travaux et/ou de remboursement ainsi que toutes les assurances-construction (biennale, décennale...), le rappel de toutes les autorisations administratives obtenues, notamment le permis de construire.

Le promoteur a dès lors une obligation contractuelle de résultat de livrer un ouvrage conforme et exempt de vices¹.

L'appréciation de la non-conformité se mesure au regard des prescriptions contractuelles au sens large, en ce compris notice descriptive dont la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de rappeler que la notice descriptive annexée à l'acte de vente avait seule valeur contractuelle².

L'arrêt présentement commenté rappelle que la portée contractuelle de la notice descriptive est limitée aux rapports entre les acquéreurs en VEFA et le promoteur, et que les relations contractuelles entre copropriétaires et syndicat de copropriétaire ne ressortent que du règlement de copropriété.

En réalité, la Cour de cassation rappelle que le droit, qui a horreur du vide, a prévu, pour chaque relation contractuelle, les actes nécessaires à la réglementation desdites relations.

Ainsi, dès lors qu'un copropriétaire qui a acquis son lot en VEFA soulève une critique sur les caractéristiques de l'immeuble livré par rapport à ce qui avait été promis, c'est la notice descriptive et le code de la construction de l'habitation qui s'appliqueront.

En revanche, s'il s'agit, pour un copropriétaire, ou un syndicat de copropriétaires, de soulever une contestation portant sur le régime juridique de telle ou telle partie de l'immeuble, c'est le règlement de copropriété et le droit de la copropriété qui s'applique.

La confrontation entre la notice descriptive et le règlement de copropriété pouvait paraître intéressante dans les documents ont une valeur grande similitude : ils ont tous les deux une valeur contractuelle, et ressortent tous les deux de disposition relevant de l'ordre public.

Mais au-delà de cette identité de façade, c'est bien sur la différence de leur portée que la Cour de cassation s'est prononcée.

¹ Cass. 3^{ème}. civ, 18 mai 2017, n°16-11.203

² Cass. 3^{ème}. civ, 18 mai 2017, n°16.16-627

En effet, la Cour de cassation rappelle ainsi qu'il appartient au seul règlement de copropriété de définir les parties communes et privatives³, ainsi que leurs modalités de jouissance.

La notice prévue à l'article R 261-13 du Code de la construction et de l'habitation indique quant à elle les caractéristiques techniques de l'immeuble et des travaux d'équipement intérieurs et extérieurs, mais ne définit pas les droits de l'acquéreur sur les différentes parties de l'immeuble.

En effet, la notice descriptive prévue par l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, n'est qu'une notice qui définit matériellement l'objet du contrat, et n'a pas vocation à régir les droits et obligations des copropriétaires, à la différence du règlement de copropriété.

Ainsi, la Cour de cassation marque une différence importante entre les documents pouvant être invoqué au soutien d'une action en responsabilité civile contre le promoteur/vendeur, et ceux utilisés dans le cadre d'une action relative aux droits des copropriétaires

Ainsi, dès lors qu'un copropriétaire qui a acquis son lot en VEFA soulève une critique sur les caractéristiques de l'immeuble livré par rapport à ce qui avait été promis, c'est la notice descriptive et le code de la construction de l'habitation qui s'appliqueront.

En revanche, s'il s'agit, pour un copropriétaire, ou un syndicat de copropriétaires, de soulever une contestation portant sur le régime juridique de telle ou telle partie de l'immeuble, c'est le règlement de copropriété et le droit de la copropriété qui s'applique.

La frontière entre les deux documents est ainsi clairement tracée par la Cour de cassation.

II- L'ajout d'une condition pour l'attribution judiciaire de la propriété au syndicat :

S'agissant ensuite du second moyen, le syndicat demandait, dans l'hypothèse où il n'obtiendrait pas la requalification des parties privatives en parties communes, de faire usage de la faculté ouverte par l'article 58 de la loi du 24 mars 2014.

Cet article indique « dans les résidences de tourisme, placées sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis déjà existantes au 1^{er} juillet 2014, lorsque les locaux à usage collectif faisant l'objet d'un lot distinct propriété d'un copropriétaire ne sont pas entretenus, entraînant un déclassement de cette résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues lors de la vente des logements aux autres copropriétaires, l'assemblée générale des copropriétaires peut saisir le tribunal de grande instance d'une demande aux fins de voir prononcer un état de carence ou de constater abandon. La responsabilité de l'entretien des locaux à usage collectif, pour lesquels est prononcé un état de carence, peut être confiée par le juge, à titre temporaire, au syndicat des copropriétaires. Le propriétaire de ces parties communes reste redevable des charges engagées par le syndicat des copropriétaires pour cet entretien. En cas de défaillance avérée

³ Loi du 10 juillet 1965, art. 8

du propriétaire du lot considéré, les locaux à usage collectif dont est judiciairement constaté l'abandon peuvent devenir la propriété indivise du syndicat des copropriétaires, après le paiement d'une juste et préalable indemnité déterminée par le juge et versée au précédent propriétaire. Le syndicat des copropriétaires ne peut alors céder la propriété de ces locaux à usage collectif dans le cadre d'un lot distinct ».

Deux possibilités sont ainsi ouvertes au syndicat lorsque les locaux à usage collectif faisant l'objet d'un lot distinct de propriété ne sont pas entretenus, entraînant un déclassement de la résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues lors de la vente des logements aux autres copropriétaires :

- soit demander que soit prononcé un état de carence. En cette hypothèse, la responsabilité de l'entretien des locaux peut être confiée par le juge au syndicat des copropriétaires, le propriétaire desdits locaux restant redevable des charges engagées par le syndicat ;
- soit demander que soit constaté l'abandon des locaux à usage collectif. En ce cas, les locaux peuvent devenir la propriété du syndicat, après le paiement d'une juste et préalable indemnité déterminée par le juge et versée au précédent propriétaire. Le syndicat des copropriétaires ne peut alors céder la propriété de ces locaux à usage collectif dans le cadre d'un lot distinct.

En l'espèce, le syndicat avait demandé que soit constaté l'abandon des lots et que leur propriété lui soit attribuée.

Les demandes ont été rejetées par les juges d'appel qui ont retenu que le syndicat aurait dû, outre les demandes formulées, soit proposer le paiement d'une indemnité soit demander au juge de fixer le montant de cette indemnité.

Pour la Cour de cassation, les juges d'appel ont correctement fait application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014.

Il est vrai sur ce point que le syndicat, dans le cadre de son pourvoi, semblait confondre les deux possibilités ouvertes par ledit article : soit la carence et le transfert de l'entretien ; soit l'abandon et le transfert de propriété.

Or, c'est bien la deuxième option pour laquelle il avait opté, la Cour de cassation précisant qu'en ce cas, il aurait dû soit proposer le paiement d'une indemnité soit demander à ce que ladite indemnité soit fixée par le juge.

Pour finir, cet arrêt la Cour de cassation sonne comme un avertissement aux plaideurs qui auraient pour habitude de se reposer sur les juridictions afin que les juges du fonds comblent les carences dans l'énoncé de leurs prétentions, ou encore afin que les juges du fonds se substituent aux parties dans l'énoncé des demandes (et comblent un éventuel oubli).

Rappelons en effet que le code de procédure civile impose aux parties, dans les procédures écrites soumises à l'appréciation des Tribunaux de grande instance⁴ comme des cours

⁴ Code de Procédure civile, art. 815

d'appel⁵, de proposer aux juges du fonds un dispositif récapitulant leurs prétentions, seul les moyens développés dans les dernières écritures déposées avant la clôture des débats étant considérés par le juge.

Il appartient donc aux parties de saisir le juge de leurs prétentions.

En matière de copropriété, ce principe est d'ailleurs appliqué en matière d'annulation de la grille de répartition des charges prévues à l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 puisque si le juge annule une répartition des charges contraire aux dispositions d'ordre public l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, en revanche, pour se prononcer, il doit impérativement ordonner l'application nouvelle répartition des charges.

Ce faisant, lorsqu'un copropriétaire saisit les juridictions demande d'annulation de la clé de répartition des charges, il doit, à peine d'irrecevabilité de son action, proposer au juge une nouvelle clé de répartition.

C'est exactement ce principe qui a été appliqué par la Cour de cassation au principe d'attribution judiciaire des lots d'une résidence de tourisme en cas d'abandon avéré desdits lots par le copropriétaire.

Si l'article autorise au juge de se prononcer, les conditions fixées sont, notamment, que le Syndicat des copropriétaires réclamant ait versé une juste et préalable indemnité déterminée par le juge.

Dès lors, il appartient au Syndicat des copropriétaires qui souhaitent se voir attribuer les lots délaissés par un copropriétaire dans une résidence de tourisme de proposer au juge le quantum de l'indemnité qu'il estime juste.

S'il y a ensuite un débat devant le Tribunal et la cour d'appel Sur le quantum, le juge aura été saisi de cette indemnité et il pourra trancher sur la location de ladite indemnité.

La Cour de cassation rappelle ainsi à l'ensemble des plaideurs que le juge ne se substitue pas à la volonté des parties, et qu'il ne peut trancher un contentieux en allant au-delà des demandes des parties, sauf à statuer « ultra petita ».

En exigeant du syndicat des copropriétaires qu'il demande au juge soit de fixer l'indemnité, soit de se prononcer sur le quantum d'une indemnité présentée dans les dispositifs des écritures soumises à l'appréciation des juges, la Cour de cassation rappelle ainsi que le juge n'a pas à se substituer aux parties dans la rédaction de leurs demandes.

Les syndicats de copropriétaires des résidences de tourisme et leurs Conseils, en sont à présent avisés ... Mesdames / Messieurs les avocats et les syndics ... à vos indemnités !

⁵ Code de Procédure civile, art. 954