

Arrêt n°527 du 17 juin 2021 (20-13.798) - Cour de cassation - Troisième chambre civile

Demandeur(s) : société KNC Hôtels, société par actions simplifiée unipersonnelle

Défendeur(s) : M. [M] [L] ; et autre(s)

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 3 décembre 2019), la société KNC Hôtels (la société KNC) est propriétaire, dans un immeuble placé sous le statut de la copropriété, du lot n° 2 décrit, dans l'état descriptif de division, comme étant composé, d'une part, d'un sous-sol à construire situé sous le hangar du lot n° 1, d'une superficie d'environ 275 m², d'autre part, des 198 millièmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

2. M. et Mme [L], propriétaires des deux autres lots de l'immeuble, ont assigné la société KNC et le syndicat des copropriétaires en constatation de l'inexistence du lot n° 2 et en dénégation de la soumission de l'immeuble au statut de la copropriété.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

3. La société KNC fait grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors « *que les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi du 23 novembre 2018 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; qu'en se fondant pour exclure l'existence d'un lot transitoire, sur la circonstance que le droit de construire ne serait pas précisément défini par le règlement de copropriété quant aux constructions qu'il permet de réaliser, quand cette exigence résulte de la nouvelle rédaction de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 issue de la loi du 23 novembre 2018 de sorte que le syndicat des copropriétaires disposait d'un délai qui expire en 2021 pour mettre le règlement de copropriété en conformité, la cour d'appel a violé l'article 206 de la loi du 23 novembre 2018.* »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

4. M. et Mme [L] contestent la recevabilité du moyen. Ils soutiennent qu'il est nouveau et mélangé de fait et de droit.

5. Cependant le moyen, qui est né de l'arrêt, est recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 206 de la loi du 23 novembre 2018 :

6. Aux termes de ce texte, les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de cette loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et prévues par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

7. Pour constater l'inexistence du lot n° 2 et exclure la qualification de lot transitoire au sens de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, l'arrêt retient que ce lot, dont le volume ne peut être déterminé et qui n'est desservi par aucune partie commune, n'a aucun accès à la voie publique ni sur l'ensemble immobilier et n'a fait l'objet d'aucune description à l'autorité administrative afin de pouvoir réaliser des emplacements de stationnement.

8. En statuant ainsi, alors que le délai laissé aux syndicats des copropriétaires pour mettre en conformité leur règlement de copropriété excluait l'application de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, 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, sauf en ce qu'il déclare irrecevable l'exception de nullité de l'assignation soulevée par la société KNC Hôtels, l'arrêt rendu le 3 décembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

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 Bordeaux ;