

UNIVERSITE DE CLERMONT FERRAND
EXAMEN D'ENTREE AU CRFPA SESSION 2014
EPREUVE DE DROIT PATRIMONIAL

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 septembre 2013

N° de pourvoi: 12-16361

ECLI:FR:CCASS:2013:C300986

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc et Duhamel, SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Douai, 14 juin 2010 et 29 septembre 2011) que la société civile immobilière Les Salicornes (la société) a acquis, par acte du 9 novembre 1982, deux terrains afin d'y réaliser un groupe d'immeubles composé de trois bâtiments dont l'un a été édifié et vendu par lots en état futur d'achèvement ; qu'elle a fait établir un « règlement de copropriété général » et un « règlement de copropriété du bâtiment A » applicable au syndicat secondaire pour la gestion interne de ce bâtiment ; que le permis de construire obtenu le 12 mars 1981 a été annulé par arrêt du Conseil d'Etat du 22 avril 2005 ; que l'ordonnance désignant un administrateur provisoire a été rétractée par arrêt du 6 décembre 2006 ; que le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté par arrêt de la Cour de cassation du 20 novembre 2007 aux motifs que la création du syndicat secondaire et celle du syndicat principal étant subordonnées à l'édification du second bâtiment et qu'il n'existait qu'un seul syndicat de copropriétaires ; que dix-neuf copropriétaires ont assigné la société ainsi que le syndicat des copropriétaires en démolition des bâtiments B et C qu'elle avait commencé à édifier ;

Attendu que, pour dire que la société est propriétaire du lot 64 de la copropriété constitutif du droit de construire tel que décrit dans le règlement de copropriété, l'arrêt relève que le règlement de copropriété décrit le groupe d'immeubles comme comprenant un terrain, l'emplacement du bâtiment A à construire, un bâtiment B et un bâtiment C, étant précisé que ces deux derniers bâtiments ne formeront qu'un seul ensemble, les fondations étant communes, représentant le lot 64 et retient qu'en affectant 6 000 dix-millièmes des parties communes au lot 64, le règlement de copropriété reconnaît à ce lot, non encore bâti, un droit de construire portant sur des ouvrages dont la description est contenue dans les documents annexés au règlement de copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la partie privative du lot 64 était constituée du droit de construire les bâtiments B et C, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi incident de la société Opale Gestion Immobilière qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Et attendu qu'aucun grief n'est dirigé contre l'arrêt rendu le 14 juin 2010 par la cour d'appel de Douai ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les moyens du pourvoi principal :
REJETTE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt rendu le 14 juin 2010 ;
CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare l'appel recevable,

l'arrêt rendu le 29 septembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur le surplus, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne la société Les Salicornes aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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-sept septembre deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour la société Les Salicornes.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 29 septembre 2011 D'AVOIR rejeté la demande de la SCI LES SALICORNES tendant à voir condamner in solidum le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires parties à l'instance et la société OPALE GESTION IMMOBILIERE à lui payer les sommes de 200. 000 euros à titre de dommages et intérêts et la somme de 30. 000 euros au titre de remboursement des débours irrépétibles, toutes instances confondues,

AUX MOTIFS QUE sur l'existence d'un lot transitoire : l'article premier de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété régit « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes » ; que l'alinéa 2 de l'article 1er précise : « à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et de services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs » ; qu'il s'ensuit que la loi a prévu la possibilité pour le promoteur immobilier de construire l'ensemble immobilier par tranches successives ; que ces lots réservés ou lots transitoires sont constitués par un droit de jouissance privatif sur une partie de terrain avec droit de construire (l'immeuble préalablement décrit) et des parties communes correspondant aux millièmes affectés à chaque lot par le règlement de copropriété pour la propriété du sol et les parties communes ; que la seule définition de la nature, de la consistance et des millièmes d'un bâtiment par le règlement de copropriété suffit à constituer l'existence de ce bâtiment, indépendamment de sa construction ; qu'ils constituent des lots de copropriété comme les autres, notamment ils doivent participer aux charges de copropriété ; que les lots non encore bâtis doivent être convoqués aux assemblées de la copropriété, dans laquelle ils ont droit de vote comme tous les autres lots, et ce, même si le règlement de copropriété en dispose autrement ; que le droit de construire reconnu au titulaire d'un lot transitoire échappe à la caducité édictée par l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 ; que contrairement aux travaux portant sur les parties communes qui supposent l'accord de la majorité des copropriétaires, la construction d'un immeuble sur les lots réservés en vertu d'un droit privatif ne requiert pas l'accord de la majorité des copropriétaires ; que la loi n'exige pas que le lot réservé soit intitulé dans le règlement de copropriété par le vocable de « lot transitoire » qui a été retenu postérieurement à la rédaction du règlement de copropriété général de la Résidence Les Salicornes par les décisions rendues dans les litiges portant sur le droit de construire du promoteur immobilier ; qu'il y a lieu de rechercher si les documents contractuels contiennent les éléments de nature à caractériser suffisamment ce droit invoqué par la SCI Les Salicornes ; que le règlement de copropriété général du 25 mai 1983 reçu par Maître X..., notaire à Berck sur mer, indique que la SCI Les Salicornes a acquis plusieurs parcelles de terrain cadastrées AD 75, 76 et 99 et que l'ensemble immobilier sera composé comme suit :- le terrain sus-désigné, - l'emplacement du bâtiment A à construire sur la partie la plus à l'ouest comprenant les caves, parkings et les lots 1 à 16 représentant 4. 000/ 10. 000èmes des parties communes ; - un bâtiment B ; un bâtiment C étant précisé que les bâtiments B et C ne formeront qu'un seul ensemble, les fondations étant communes, représentant le lot 64 (6. 000/ 10. 000èmes des parties communes) ; qu'à la page 2 de ce document, figure la mention : Il

Dépôt de pièces : aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jourd'hui même, le comparant a déposé au rang des minutes du notaire soussigné :- une copie du permis de construire de l'immeuble ; - un plan de coupe type et détails de l'ensemble immobilier ; - un plan du rez-de-chaussée, localisation, situation, - un plan du sous-sol et des parkings ; un plan des pignons du bâtiment A et B ; - bâtiment A : plan des façades, plan du rez-de-chaussée, plan de l'étage, plans des combles 1er niveau, plans des combles 2ème niveau, - bâtiment B et C : plans des façades ; - la justification de l'accord des Y des colotis du lotissement de la société immobilière Missant : la justification de l'accord du lotisseur ; - une attestation dommages ouvrage

du groupe Sprinks ; - les attestations de l'architecte concernant : l'achèvement des fondations, l'achèvement de la dalle basse du 2ème étage, la mise hors d'eau de l'immeuble (bâtiment A), la notice descriptive de l'immeuble, une attestation de couverture du groupe Springks, un exemplaire de la convention SSp avec la BCT MIDLAND BANK concernant la garantie de bonne fin ; que ces pièces et ces plans produits aux débats déposés au rang des minutes du notaire font participant du contrat de vente ; elles ont la même valeur contractuelle que les stipulations de l'acte de vente ; qu'ils caractérisent le projet immobilier relatif à l'édification de trois bâtiments, le premier dénommé A, déjà construit, les seconds dénommés B et C, à construire ; qu'en affectant 6. 000 millièmes des parties communes au lot numéro 64, le règlement de copropriété reconnaît à ce lot, non encore bâti, un droit de construire portant sur des ouvrages dont la description précise avec les cotes et dimensions, l'emplacement, les caractéristiques techniques sont déterminés avec précision et contenus dans des documents visés au règlement et déposés au rang des minutes du Notaire rédacteur qui les tient à disposition pour consultation ; qu'au surplus, les lots du bâtiment A ont été vendus en l'état futur d'achèvement ; que le contrat préliminaire reprend précisément en page 2 différents paragraphes relatifs respectivement pour le premier, au projet de construction de la société « Les Salicornes », pour le deuxième, à la description générales des constructions projetées comportant la description des trois immeubles A-B et C, le nombre de logements pour chacun d'entre eux, l'affectation des différents étages et sous-sol ; que cette description précise que les travaux sont prévus en trois phases. : A-B et C ; que la prévision de la première phase : démarrage prévu début mars 1982, durée des travaux 15 mois ; le tout édifié en principe conformément à des plans dont la société Les Salicornes a donné connaissance au réservataire ; que le contrat définitif (production aux débats du contrat signé par les époux Y... Z... le 8 juin 1983) reprend ces différentes descriptions ; qu'il s'en suit que la consistance du droit de construire attaché au lot numéro 64 portant 6. 000/ 10. 000èmes des parties communes, est suffisamment défini pour pouvoir être exercé par son titulaire ; que par ailleurs, les intimés ne produisent aux débats ni n'invoquent l'existence d'aucun règlement de copropriété qui aurait été adopté par l'assemblée générale des copropriétaires et aurait modifié la répartition des tantièmes de la copropriété telle que fixée par le règlement du 25 mai 2003 ; que la SCI Les Salicornes dispose par conséquent toujours, outre certaines caves et emplacements de parking à titre privatif, du lot numéro 64 de la copropriété constitutif du droit de construire, le sol étant partie commune ; qu'à ce titre, elle est tenue de participer aux charges de la copropriété ; qu'il ne peut lui être opposé un défaut de participation à ces charges dès lors qu'aucune demande ne lui a été faite à ce titre ; que la SCI Les Salicornes qui devait être convoquée à l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Les Salicornes en sa qualité de propriétaire du lot numéro 64 ne l'a pas été ; que le syndicat des copropriétaires et la société Opale Immobilier en qualité de syndic, ne contestent pas ce fait ; que dès lors, les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Les Salicornes prises alors que le propriétaire du lot numéro 64 n'a pas été convoqué à y participer sont nulles ; que le jugement déferé est réformé sur l'ensemble de ses dispositions ; que les demandes subsidiaires deviennent sans objet ;

la SCI LES SALICORNES recherche la responsabilité du syndicat des copropriétaires, des copropriétaires, et du syndic la société OPALE GESTION IMMOBILIERE, le premier pour avoir poursuivi l'annulation du permis de construire au mépris des dispositions impératives la loi relative à la copropriété, les seconds pour avoir cherché à la spolier de ses droits, le troisième pour avoir failli dans sa mission de conseil des deux autres ;

que la cour relève qu'au recours d'une annulation du permis de construire du maire de Wissant déposé le 27 janvier 1999 est annexé une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Les Salicornes à Wissant en date du 23 janvier 1999 qui comporte en annexe la répartition des tantièmes des parties communes de la copropriété ; que cette répartition accorde 165 tantièmes à la SCI Les Salicornes (pour les caves et places de parkings) et obtient à l'issue de la répartition de l'ensemble des tantièmes aux autres copropriétaires la somme de 10. 000 tantièmes ; que les 6. 000 tantièmes du lot numéro 64 ne figurent plus dans cette répartition ; que Monsieur A..., représentant la SCI Les Salicornes pour 165 tantièmes (correspondant aux caves et parkings conservés par la SCI à titre privatif) a été convoqué à cette assemblée générale mais ne s'est pas présenté ; que la SCI LES SALICORNES qui produit ce document aux débats n'a formé en son temps aucune critique sur cette façon de procéder ; que la SCI Les Salicornes qui produit ce document aux débats n'a formé en son temps aucune critique sur cette façon de procéder ; qu'il ne peut être fait grief aux intimés d'avoir à cette époque, constatant l'absence d'édification des bâtiments B et C, méconnu l'évolution d'un concept juridique sur lequel d'autres professionnels du droit se sont mépris ; qu'il s'en déduit que la SCI LES SALICORNES ne rapporte pas la preuve de la part du syndicat des copropriétaires ni du syndic, d'une quelconque faute, intention de nuire, malignité ou intention de spoliation de la SCI LES SALICORNES ; que la cour déboute la SCI LES SALICORNES de ce chef de demande ;

1°) ALORS QU'il incombe au syndic de copropriété d'assurer la parfaite régularité des assemblées générales et de respecter les règles déterminant les droits de vote de chacun des copropriétaires, quelle que soit la complexité juridique de celles-ci ; qu'il est responsable, à l'égard de chaque copropriétaire qui s'en prévaut, de toute irrégularité commise dans l'organisation d'une assemblée générale ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a admis que les lots sur lesquels le promoteur (en l'espèce la SCI Les Salicornes) disposait d'un

droit de construire constituent « des lots de copropriété comme les autres » qui « doivent être convoqués aux assemblées de la copropriété, dans laquelle ils ont droit de vote » ; qu'elle a relevé que le règlement de copropriété général avait, en l'espèce, affecté 6. 000 millièmes des parties communes au lot numéro 64 sur lequel la SCI Les Salicornes disposait d'un droit à construire, ce dont elle a déduit que cette dernière aurait dû être convoquée à ce titre ; qu'en affirmant qu'il ne pouvait être fait grief au syndic de copropriété d'avoir « méconnu l'évolution d'un concept juridique sur lequel d'autres professionnels se sont mépris » en omettant de convoquer la SCI Les Salicornes au titre du lot numéro 64, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QUE commet une faute et engage sa responsabilité civile le syndic de copropriété qui ne respecte pas le délai minimum de convocation des copropriétaires aux assemblées générales ; qu'en l'espèce, la SCI Les Salicornes faisait encore valoir que le syndic lui avait adressé la convocation pour l'assemblée générale sans respecter le délai minimum de 21 jours fixé par l'article 9 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 1er mars 1967 (cf. convocation) ; qu'en n'examinant à aucun moment ce moyen déterminant pour la solution du litige, la cour d'appel a manqué aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable à l'égard des copropriétaires des irrégularités que commet le syndic dans l'organisation des assemblées générales ; que la cassation à intervenir sur les dispositions ayant rejeté la demande en réparation formée contre le syndic pour faute de gestion entraînera, par application de l'article 624 du Code de procédure civile, celle des dispositions ayant rejeté la demande en réparation formée contre le syndicat des copropriétaires ;

4°) ALORS en outre QUE commet une faute et engage sa responsabilité civile le syndicat des copropriétaires qui statue sur les droits d'un copropriétaire sans respecter les règles conditionnant la validité d'une assemblée générale ; qu'en l'espèce, la SCI Les Salicornes faisait valoir que le syndicat des copropriétaires avait agi avec déloyauté en statuant sur ses droits lors d'une assemblée générale à laquelle elle n'avait pas été convoquée dans le délai légal minimum ; qu'en n'examinant à aucun moment ce moyen, la cour d'appel a manqué aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE les copropriétaires qui prennent part à un vote manifestement irrégulier et commettent un abus de majorité engagent leur responsabilité personnelle à l'égard du copropriétaire lésé ; qu'en l'espèce, la SCI Les Salicornes faisaient valoir que les copropriétaires parties à l'instance avaient tenté de la priver de ses droits en statuant lors d'assemblées générales qui avaient été entachées d'irrégularités manifestes ; qu'en n'examinant à aucun moment ce moyen déterminant pour la solution du litige, la cour d'appel a manqué aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE le copropriétaire qui n'a pas été régulièrement convoqué à une assemblée générale peut demander à tout moment réparation du préjudice résultant de l'irrégularité commise, peu important qu'il ne l'ait pas antérieurement contestée ; qu'en reprochant à la SCI Les Salicornes de n'avoir « formé en son temps aucune critique » sur l'irrégularité constatée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

7°) ALORS QUE constitue un abus de majorité, ou un acte fautif de déloyauté, l'engagement d'une action en justice aux fins de porter délibérément atteinte au droit à construire qu'un copropriétaire tient du règlement de copropriété ; qu'en l'espèce, la SCI Les Salicornes faisait valoir que le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires parties à l'instance et le syndic avaient organisé des assemblées générales pour s'opposer à l'exercice de ses droits et avaient agi en démolition des ouvrages que la SCI était incontestablement en droit de construire, « au mépris du règlement de copropriété, de son caractère impératif, et aussi, des dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété » (conclusions p. 33) ; que la SCI Les Salicornes soutenait que ces « comportements déloyaux » avaient engagé la responsabilité civile du syndic et du syndicat des copropriétaires (conclusions p. 36) ; qu'en se bornant à relever que les intimés avaient pu se méprendre sur le « concept juridique » de lot transitoire, sans s'interroger sur le point de savoir s'ils n'avaient pas commis une déloyauté en s'opposant à l'exercice de droits qui résultaient, selon ses propres constatations, des termes mêmes du règlement de copropriété, du contrat préliminaire de vente et du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit qu'il serait statué sur les autres demandes dans les affaires respectives qui n'ont pas été jointes et D'AVOIR rejeté en conséquence la demande de la SCI LES SALICORNES tendant à obtenir l'annulation des délibérations prises lors des assemblées générales du syndicat des copropriétaires des novembre 2005, 24 mars 2007 et 26 avril 2008,

AUX MOTIFS QUE les cinq procédures soumises à la cour à l'issue de cinq jugements rendus le même jour par le tribunal de grande instance de Boulogne sur mer s'organisent autour d'un conflit qui oppose la SCI Les Salicornes d'une part, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Les Salicornes de seconde part, certains copropriétaires de troisième part, ainsi que l'agence Opale Gestion immobilière à titre personnel, les uns et les autres tantôt en demande, tantôt en défense ; que ces différentes procédures ne concernent pas toutes les parties et ont des objets distincts ; que l'intérêt d'une bonne administration de la justice ne commande pas de joindre les cinq procédures ou certaines d'entre elles ; que cette demande

émanant de la SCI Les Salicornes est rejetée ; (...)

Que les autres moyens d'appel de la SCI Les Salicornes seront examinés chacun dans le cadre de la procédure les concernant, qui n'ont pas été jointes (arrêt attaqué, dernière page) ;
ALORS QUE les juges du fond doivent statuer sur toutes les demandes qui se rapportent à l'instance dont il est saisi ; qu'en l'espèce, la SCI Les Salicornes demandait à la cour d'appel d'annuler, dans l'instance dont cette dernière était saisie comme dans chacune des autres instances pendantes, « l'intégralité des délibérations prises lors des assemblées générales du syndicat des copropriétaires des 5 novembre 2005, 24 mars 2007 et 26 avril 2008 » (cf. dispositif des conclusions) ; qu'en se bornant à affirmer qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la jonction des instances pour refuser de statuer sur la demande en annulation des assemblées générales, la cour d'appel a violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Salicornes, MM. Y..., F..., G..., H..., I..., J..., Mmes B... et K..., les époux C... et D..., puis M. E....

Il est fait grief à l'arrêt du 29 septembre 2011 (09/ 05. 326) d'avoir dit que la SCI Les Salicornes est propriétaire du lot numéro 64 de la copropriété de la résidence Les Salicornes à Wissant (Pas-de-Calais) constitutif du droit de construire tel que décrit dans le règlement de copropriété reçu le 25 mai 1983 par Me Charles X..., notaire à Berck sur mer et d'avoir débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Salicornes représenté par le syndic la société MSI Wimereux, et les copropriétaires parties à l'instance de leur demande de démolition et de remise en état,

AUX MOTIFS QUE, sur la demande de démolition, la SCI Les Salicornes fait grief au jugement déféré notamment, d'avoir ordonné la démolition des fondations et élévations partielles du bâtiment B et C édifiées en vertu du projet de promotion immobilière conformément au droit de construire issu du lot numéro 64 de la copropriété, et alors d'une part qu'elle disposait d'un permis de construire émanant de la mairie de Wissant du 30 novembre 1998 validé par le tribunal administratif de Lille le 23 avril 2001 et d'autre part, qu'un voisin ne peut tirer grief de la violation d'un permis de construire pour obtenir la démolition d'un ouvrage du juge judiciaire ; Que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires soutiennent notamment que la SCI Les Salicornes n'a aucun droit à construire tiré du lot 64 en raison des dispositions du règlement de copropriété qui ne prévoit pas un « lot transitoire » et d'autre part, qu'en tout état de cause, la décision du Conseil d'Etat qui a annulé le permis de construire accordé par la mairie de Wissant ayant autorité de la chose jugée, la SCI Les Salicornes ne pourra plus obtenir l'autorisation administrative de construire sur ce lot : a) sur l'existence d'un lot transitoire (...) PUIS b) sur la portée de la décision du Conseil d'Etat ;

APRÈS « ce moyen dénué de pertinence est rejeté, TERMINER PAR : Que le jugement déféré est réformé en ce qu'il a ordonné la démolition des fondations et élévations du bâtiment B-C de la résidence Les Salicornes et la remise en état du site correspondant ; Que le jugement déféré est réformé sur l'ensemble de ses dispositions,

ALORS QUE le droit accordé à un copropriétaire de construire sur des parties communes sans l'accord des autres copropriétaires ne peut lui être conféré que par le règlement de copropriété ; Que le règlement de copropriété du 25 mai 1983 prévoit que le lot n° 64 est constitué de deux bâtiments à construire et que les parties communes comprennent la totalité du sol sur lequel sera réalisé l'ensemble du programme prévu et font l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires, considérées comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux (Prod. n° 10 du mémoire ampliatif, p. 9) ; Qu'ainsi, aucune clause du règlement de copropriété n'attribue à la SCI Les Salicornes le droit exclusif de construire sur le lot n° 64 ; Qu'en considérant que la SCI Les Salicornes dispose du lot n° 64 constitutif du droit de construire, la cour a violé ensemble les articles 1134 du code civil et 8 de la loi du 10 juillet 1965.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Nicolay, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils pour la société Opale gestion immobilière.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que la SCI LES SALICORNES est propriétaire du lot n° 64 de la copropriété RESIDENCE LES SALICORNES constitutif du droit de construire tel que décrit dans le règlement de copropriété reçu le 25 mai 1983 par Me X..., notaire à Berck-sur-Mer ;

AUX MOTIFS QUE sur l'existence d'un lot transitoire : l'article premier de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété régit « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes... » ; que l'alinéa 2 de l'article 1er précise : «... à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et de services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs... » ; qu'il s'ensuit que la loi a prévu la possibilité pour le promoteur immobilier de construire l'ensemble immobilier par tranches successives ; que ces lots réservés ou lots transitoires sont constitués par un droit de jouissance privatif sur une partie de terrain avec droit de construire (l'immeuble préalablement décrit) et des parties communes correspondant aux millièmes affectés à chaque lot par le règlement de copropriété pour la propriété du sol et les parties communes ; que la seule définition de la

nature, de la consistance et des millièmes d'un bâtiment par le règlement de copropriété suffit à constituer l'existence de ce bâtiment, indépendamment de sa construction ; qu'ils constituent des lots de copropriété comme les autres, notamment ils doivent participer aux charges de copropriété ; que les lots non encore bâtis doivent être convoqués aux assemblées de la copropriété, dans laquelle ils ont droit de vote comme tous les autres lots, et ce, même si le règlement de copropriété en dispose autrement ; que le droit de construire reconnu au titulaire d'un lot transitoire échappe à la caducité édictée par l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 ; que contrairement aux travaux portant sur les parties communes qui supposent l'accord de la majorité des copropriétaires, la construction d'un immeuble sur les lots réservés en vertu d'un droit privatif ne requiert pas l'accord de la majorité des copropriétaires ; que la loi n'exige pas que le lot réservé soit intitulé dans le règlement de copropriété par le vocable de « lot transitoire » qui a été retenu postérieurement à la rédaction du règlement de copropriété général de la Résidence LES SALICORNES par les décisions rendues dans les litiges portant sur le droit de construire du promoteur immobilier ; qu'il y a lieu de rechercher si les documents contractuels contiennent les éléments de nature à caractériser suffisamment ce droit invoqué par la SCI LES SALICORNES ; que le règlement de copropriété général du 25 mai 1983 reçu par Maître X..., notaire à Berck-sur-Mer, indique que la SCI LES SALICORNES a acquis plusieurs parcelles de terrain cadastrées AD 75, 76 et 99 et que l'ensemble immobilier sera composé comme suit : - le terrain sus-désigné, - l'emplacement du bâtiment A à construire sur la partie la plus à l'ouest comprenant les caves, parkings et les lots 1 à 16 représentant 4. 000/ 10. 000èmes des parties communes ; - un bâtiment B - un bâtiment C étant précisé que les bâtiments B et C ne formeront qu'un seul ensemble, les fondations étant communes, représentant le lot 64 (6. 000/ 10. 000èmes des parties communes) ; qu'à la page 2 de ce document, figure la mention : : Il-Dépôt de pièces : aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jourd'hui même, le comparant a déposé au rang des minutes du notaire soussigné :- une copie du permis de construire de l'immeuble ; - un plan de coupe type et détails de l'ensemble immobilier ; - un plan du rez-de-chaussée, localisation, situation, - un plan du sous-sol et des parkings - un plan des pignons du bâtiment A et B ; - bâtiment A : plan des façades, plan du rez-de-chaussée, plan de l'étage, plans des combles 1 er niveau, plans des combles 2ème niveau, - bâtiment B et C : plans des façades ; - la justification de l'accord des colotis du lotissement de la société immobilière Wissant ; la justification de l'accord u lotisseur ; - une attestation dommages ouvrage du groupe Sprinks ; - les attestations de l'architecte concernant : l'achèvement des fondations, l'achèvement de la dalle basse du 2eme étage, la mise hors d'eau de l'immeuble (bâtiment A), la notice descriptive de l'immeuble, une attestation de couverture du groupe Springs, un exemplaire de la convention SSP avec la BCT MIDLAND BANK concernant la garantie de bonne fin ; que ces pièces et ces plans produits aux débats déposés au rang des minutes du notaire font participer du contrat de vente ; elles ont la même valeur contractuelle que les stipulations de l'acte de vente ; qu'ils caractérisent le projet immobilier relatif à l'édification de trois bâtiments, le premier dénommé A, déjà construit, les seconds dénommés B et C, à construire ; qu'en affectant 6. 000 millièmes des parties communes au lot numéro 64, le règlement de copropriété reconnaît à ce lot, non encore bâti, un droit de construire portant sur des ouvrages dont la description précise avec les cotes et dimensions, l'emplacement, les caractéristiques techniques sont déterminés avec précision et contenus dans des documents visés au règlement et déposés au rang des minutes du Notaire rédacteur qui les tient à disposition pour consultation ; qu'au surplus, les lots du bâtiment A ont été vendus en l'état futur d'achèvement ; que le contrat préliminaire reprend précisément en page 2 différents paragraphes relatifs respectivement pour le premier, au projet de construction de la société « LES SALICORNES », pour le deuxième, à la description générales des constructions projetées comportant la description des trois immeubles A-B et C, le nombre de logements pour chacun d'entre eux, l'affectation des différents étages et sous-sol ; que cette description précise que les travaux sont prévus en trois phases. : A-B et C ; que la prévision de la première phase : démarrage prévu début mars 1982, durée des travaux 15 mois ; le tout édifié en principe conformément à des plans dont la société LES SALICORNES a donné connaissance au réservataire ; que le contrat définitif (production aux débats du contrat signé par les époux Y... Z... le 8 juin 1983) reprend ces différentes descriptions ; qu'il s'en suit que la consistance du droit de construire attaché au lot numéro 64 portant 6. 000/ 10. 000èmes des parties communes, est suffisamment défini pour pouvoir être exercé par son titulaire ; que par ailleurs, les intimés ne produisent aux débats ni n'invoquent l'existence d'aucun règlement de copropriété qui aurait été adopté par l'assemblée générale des copropriétaires et aurait modifié la répartition des tantièmes de la copropriété telle que fixée par le règlement du 25 mai 2003 ; que la SCI LES SALICORNES dispose par conséquent toujours, outre certaines caves et emplacements de parking à titre privatif, du lot numéro 64 de la copropriété constitutif du droit de construire, le sol étant partie commune ; qu'à ce titre, elle est tenue de participer aux charges de la copropriété ; qu'il ne peut lui être opposé un défaut de participation à ces charges dès lors qu'aucune demande ne lui a été faite à ce titre ;

ALORS QU'ainsi que l'avait retenu le Conseil d'État aux termes de son arrêt n° 262705 du 22 avril 2005, aucune stipulation du règlement de copropriété ne conférerait à la SCI LES SALICORNES le droit exclusif d'édifier des constructions sur le lot n° 64 ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a dénaturé ce règlement de copropriété et violé l'article 1134 du Code civil.