

**Cour de cassation  
3ème chambre civile**

**27 février 2002**  
n° 00-13.907 00-14.942

**Sommaire :**

**1° Une cour d'appel retient exactement qu'une convention signée par tous les copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la copropriété n'a pas valeur de décision d'assemblée générale de copropriétaires.**

**2° Une servitude non aedificandi grevant un fonds sur lequel un ouvrage a été construit depuis plus de trente ans étant une servitude continue ne peut plus, par application des articles 706 et 707 du Code civil, être invoquée par le propriétaire du fonds dominant pour s'opposer à la construction d'un édifice plus important.**

\*  
\*\*

**Texte intégral :**

Cour de cassation 3ème chambre civile 27 février 2002 N° 00-13.907 00-14.942

Cassation partielle.

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Joint les pourvois n°s 00-13.907 et 00-14.942 ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° 00-13.907 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 1er février 2000), que Mme A..., propriétaire depuis 1964 d'un immeuble qui jouxte un fonds sur lequel est édifié un immeuble placé sous le régime de la copropriété qui, à la suite d'un accord intervenu le 14 novembre 1991 entre les copropriétaires, a fait l'objet en 1992 d'une surélévation, a assigné en démolition de celle-ci les deux copropriétaires de cet immeuble, M. Y... et Mme Du X... ; que M. Y... a formé une demande reconventionnelle en démolition par Mme A... d'ouvrages édifiés sur son propre fonds, en transgression d'une servitude non aedificandi instituée par un acte du 28 septembre 1894 ; que les époux Z... de C... ayant acquis les lots des héritiers de Mme Du X... sont intervenus à la procédure et ont demandé la condamnation de M. Y... auteur de la surélévation à la remise en état des lieux dans leur état initial à ses frais exclusifs ;

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir l'intervention volontaire et la demande des époux de B... alors, selon le moyen :

1° que seuls les copropriétaires peuvent contester les décisions des assemblées générales, la qualité de copropriétaire s'appréciant à cet égard au jour de l'assemblée générale au cours de laquelle a été prise la décision contestée ; qu'en estimant que M. et Mme de C..., qui ne sont devenus copropriétaires que par acte du 27 février 1995, étaient recevables à remettre en cause la décision du 14 novembre 1991 par laquelle les copropriétaires avaient décidé, à l'unanimité, d'effectuer des travaux de réfection de la toiture, qui ont été réalisés dans le courant de l'année 1992, la cour d'appel a violé l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

2° que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ; que s'agissant d'une copropriété simplement composée de deux copropriétaires, la modification des parties communes et de l'aspect extérieur de l'immeuble par l'un des copropriétaires devait seulement recueillir l'accord de l'autre ; qu'en estimant que la décision du 14 novembre 1991 ne constituait pas une décision régulière de la copropriété, tout en constatant cependant qu'aux termes de cette décision, les deux seuls copropriétaires avaient conclu un accord pour que l'un d'eux, M. Y..., prenne à sa charge les travaux de réfection de la toiture en contrepartie de la possibilité de surélever la charpente pour y aménager des combles, ce qui constituait nécessairement une décision régulière de la copropriété, la cour d'appel a violé les articles 25 b et 35 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° qu'en estimant que M. et Mme de C... avaient subi un préjudice du fait de la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble et des surfaces habitables attribuées au lot de M. Y..., tout en constatant qu'ils n'étaient devenus copropriétaires que postérieurement aux modifications alléguées, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que l'acte signé le 14 novembre 1991 entre Mme Du X... et M. Y... était une simple convention sous seing privé autorisant ce dernier à refaire les toitures en surélevant la charpente et qu'aucune assemblée générale de copropriétaires n'avait été réunie, la cour d'appel a exactement retenu que, même signé de tous les copropriétaires, cet accord n'avait pas valeur de décision d'assemblée générale et que les restrictions apportées par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 au droit d'agir des copropriétaires ne s'appliquaient pas aux époux de C... qui invoquaient seulement la nullité et l'inefficacité d'un acte privé entre copropriétaires dont se prévalait M. Y... pour justifier les travaux affectant les parties communes et modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble qu'il avait accomplis sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé par motifs propres et adoptés que la modification de la toiture réalisée sans autorisation rendait habitables les combles du lot appartenant à M. Y..., définis à l'état descriptif de division comme des combles perdus, que cette transformation occasionnait une plus grande occupation de l'immeuble et était en contradiction avec les documents contractuels régissant celui-ci et le titre d'acquisition des époux de C..., la cour d'appel a exactement retenu que cette surélévation causait un préjudice certain aux époux de C... et que ceux-ci étaient recevables à exercer à titre individuel l'action en remise des lieux en leur état antérieur ;

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

Sur le second moyen du pourvoi n° 00-13.907 :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande tendant à la démolition de l'extension d'abri réalisé par Mme A..., alors, selon le moyen, que la démolition, qui est la sanction d'un droit réel transgressé, doit être ordonnée lorsqu'une construction a été édifiée en méconnaissance d'une servitude non aedificandi par le propriétaire du fonds débiteur ; qu'en déboutant M. Y... de sa demande tendant à la démolition de l'extension d'abri, fondée sur la méconnaissance par Mme A... d'une servitude non aedificandi, au motif que si le requérant démontrait l'existence de la servitude et sa méconnaissance par la propriétaire du fonds débiteur, il n'établissait pas l'existence d'un préjudice, puisqu'il n'était pas démontré que l'édifice litigieux masquait la vue sur la mer ou dégradait l'environnement et le caractère architectural de l'immeuble construit sur le fonds débiteur, la cour d'appel a violé l'article 701 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. Y..., propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété invoquait la transgression par la propriétaire d'un fonds voisin d'une servitude non aedificandi grevant ce fonds pour exercer à son encontre une action en démolition d'une extension d'un abri existant, la cour d'appel, qui a constaté que M. Y... ne justifiait par aucun document que son environnement serait dégradé par cette extension ou que la vue dont il bénéficiait sur la mer serait masquée, fut-ce en partie par cet agrandissement de construction et qui en a déduit exactement qu'il ne justifiait pas d'un intérêt personnel pour exercer à titre individuel une action appartenant au syndicat des copropriétaires de son immeuble pour faire sanctionner un droit réel transgressé, a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi n° 00-14.942 :

Vu les articles 706 et 707 du Code civil ;

Attendu que la servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans ; que pour les servitudes continues les trente ans commencent à courir du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude ;

Attendu que pour condamner Mme A... à supprimer la véranda Sud l'arrêt retient que cette véranda a été construite en 1988 après démolition d'un ouvrage plus petit et qu'il s'agit donc d'une construction nouvelle insusceptible de bénéficier de la prescription qui pouvait couvrir le petit ouvrage précédent édifié en 1953 ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné Mme A... à supprimer la véranda Sud, l'arrêt rendu le 1er février 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 d'Angers.

**Composition de la juridiction** : Président : M. Weber ,Rapporteur : M. Chemin.,Avocat général : M. Baechlin.,Avocats : M. Balat, la SCP Defrenois et Levis.

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Rennes 2000-02-01 (Cassation partielle.)