

### **CIV.3**

FB

### **COUR DE CASSATION**

Audience publique du **7 mai 2008**

Cassation partielle

M. CACHELOT, conseiller le plus ancien faisant fonction de président

Arrêt n° 509 **FS-P+B**

Pourvoi n° V **07-13.409**

### **REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Statuant sur le pourvoi formé par **Mme Ferroudja Abbad**, domiciliée 76 rue Eugène Pons, 69004 Lyon,

contre l'arrêt rendu le 30 mars 2006 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Tête d'Or, société civile immobilière, dont le siège est 76 rue Eugène Pons, 69004 Lyon,

2°/ au syndicat secondaire bâtiment A de l'ensemble immobilier (SSBEI), société Neyret gestion immobilière, dont le siège est 12 place Maréchal Joffre, 69230 Saint-Genis Laval,

3°/ au syndicat principal de l'ensemble immobilier 76 rue Eugène Pons, 37 rue J. Souлары, 7-9 rue Mascransy, société Neyret gestion immobilière, dont le siège est 12 place Maréchal Joffre, 69230 Saint-Genis Laval,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 26 mars 2008, où étaient présents : M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Pronier, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mme Vérité, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de Mme Abbad, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 30 mars 2006), que Mme Abbad, propriétaire d'un lot de copropriété dans le bâtiment A, a assigné la société civile immobilière Tête d'Or (la SCI Tête d'Or), propriétaire du lot n° 101 composé de l'entier bâtiment B et de la cour, et le syndicat des copropriétaires des immeubles 76 rue Eugène Pons, 37 rue Joséphin Souлары et 7-9 rue Mascransy à Lyon, pour obtenir l'annulation de certaines clauses du règlement de copropriété et le respect d'autres clauses ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 42, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 43 de cette loi ;

Attendu que sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ;

Attendu que pour déclarer Mme Abbad irrecevable en son action en annulation, l'arrêt retient par motifs adoptés que toute action personnelle se prescrit par dix ans et qu'il en résulte que toutes les demandes relatives à des modifications du règlement de copropriété sont prescrites ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la prescription de l'article 42 n'est pas applicable à l'action tendant à faire déclarer une clause non-écrite en application de l'article 43, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le second moyen :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour rejeter la demande de Mme Abbad relative à l'activité de serrurerie industrielle et à l'usage de la cour, l'arrêt retient que le bâtiment B est à usage commercial, que l'exploitation d'un fonds de commerce y est donc tout à fait licite, aucune pièce du dossier n'établissant l'existence d'une activité industrielle gênante, qu'il en va de même concernant l'usage de la cour à titre de "parking"

durant la période d'ouverture du commerce et que cela constitue en milieu urbain un inconvénient normal de voisinage ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les conditions d'exercice de l'activité du locataire de la SCI Tête d'Or respectaient la clause du règlement de copropriété relative aux bruits, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il dit qu'à défaut d'autorisation la SCI Tête d'Or devra retirer la boîte aux lettres installée sur le portail commun, l'arrêt rendu le 30 mars 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 Lyon, autrement composée ;

Condamne la SCI Tête d'Or, le syndicat secondaire bâtiment A de l'ensemble immobilier et le syndicat principal de l'ensemble immobilier 76 rue Eugène Pons, 37 rue J. Soulayr, 7-9 rue Mascranay aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, les condamne à payer, ensemble, à Mme Abbad la somme de 2 500 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 à l'audience publique du sept mai deux mille huit, par M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, conformément à l'article 452 du code de procédure civile.