

Rupture de l'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance des parties communes

Simon Journet

Doctorant contractuel à l'Université Jean Moulin Lyon 3

A l'heure où la problématique de la perpétuité des droits réels en copropriété fait l'objet d'une actualité brûlante en jurisprudence (Cass. 3^e civ., 7 juin 2018 : n° 17-17.240, P+B+R+I), la cour d'appel de Lyon s'est, pour sa part, prononcée sur la question plus classique de la reconnaissance d'un droit de jouissance perpétuel sur les parties communes, à propos duquel toute décision participe à la dissipation des doutes portant sur sa nature et sur le régime juridique applicable.

A l'origine du présent litige, des droits de jouissance privative permettant le stationnement au sein des parties communes sont attribués à des copropriétaires par décision de l'assemblée générale. Cette pratique a cours dans cette copropriété depuis une décision du 6 janvier 1965, et a fait l'objet de plusieurs confirmations par des résolutions successives lors d'assemblées générales. Un conflit s'élève lorsqu'un couple, Monsieur Jacques M et son épouse Madame Evelyne D, propriétaire de deux lots dans la copropriété acquis par acte authentique le 31 août 2009, s'estimant lésé, introduit une résolution devant l'assemblée générale le 30 juin 2015 dans l'espoir de redéfinir de nouvelles règles d'attribution des places de stationnement.

Confronté au rejet de cette résolution, le couple assigne le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance de Saint-Etienne à l'effet d'obtenir l'annulation de la décision d'assemblée générale du 30 juin 2015, au nom du principe d'égalité entre les copropriétaires. Le 28 février 2017, le tribunal de grande instance de Saint-Etienne accueille favorablement la demande du couple copropriétaire et ordonne la modification, lors d'une prochaine assemblée générale, des règles d'attribution des places de stationnement.

Appel étant interjeté, le syndicat des copropriétaires argue notamment du fait « qu'aucun copropriétaire ne dispose d'un droit de jouissance gratuit sur les emplacements de stationnement ». La cour d'appel, dans une motivation sans fondements apparents, considère que la décision de l'assemblée générale ne doit pas être annulée car la rupture de l'égalité entre les copropriétaires est exclue de l'espèce, en retenant, de façon quelque peu contradictoire avec la qualification réelle du droit de jouissance, que le loyer versé par les bénéficiaires de ces droits sur les parties communes constitue une contrepartie suffisante au bénéfice des copropriétaires lésés. Une telle solution mérite quelques éclaircissements.

Bacaly n° 11 - octobre 2017-septembre 2018

La convoitise à la source du conflit s'explique par l'avantage substantiel reconnu à certains copropriétaires au détriment des autres, une fraction spécifique des parties communes étant affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire. La nature juridique de ce droit de jouissance exclusif sur les parties communes qui permet le stationnement à certains copropriétaires ne fait ici pas débat. Il est admis en effet de longue date que ce droit présente un caractère réel et perpétuel (Cass. 3^e civ., 4 mars 1992 : n° 90-13145 ; *Bull. civ.* III n° 73 ; *D.* 1992 p. 386 note Atias ; *RTD civ.* 1993 p. 162 obs. Zenati), et la solution a depuis fait l'objet de plusieurs confirmations (V. notamment Cass. 3^e civ., 17 juin 1997 : n° 96-10506 et Cass. 3^e civ., 24 oct. 2007 : n° 06-19260 ; *Bull. civ.* III n° 183). Bien que le litige ne se soit pas élevé sur la possibilité même de constituer de tels droits sur une fraction commune de l'immeuble, l'exorbitance de ce droit spécifique interroge quant au respect du principe d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance des parties communes. Il est en effet admis qu'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires peut être annulée, sur le fondement de l'ancien article 1382 du code civil et de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 combinés, si elle entraîne « une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance des parties communes sans contrepartie pour les copropriétaires lésés » (Cass. 3^e civ., 11 mai 2006 : n° 05-10924).

Après avoir rappelé le nécessaire respect du principe, énoncé de manière générale, la Cour d'appel va constater par l'application de critères spécifiques l'absence d'une rupture d'égalité en l'espèce. La Cour de cassation a développé un contrôle du respect de ce principe par la mise en œuvre de deux conditions, à savoir une égalité des chances dans l'attribution des emplacements et l'existence d'une contrepartie en faveur des copropriétaires lésés (Cass. 3^e civ., 11 mai 2006 : n° 05-10924).

La cour d'appel ne se limite pas à une appréciation abstraite du principe égalitaire mais privilégie une observation des circonstances propres de l'espèce, notamment de la matérialité de la compensation, qui s'exprime par une connaissance chiffrable du montant des contributions versées (la cour indique qu'un « loyer » mensuel compris entre 35 et 40 euros est versé à la trésorerie de la copropriété par les bénéficiaires des droits en cause). Notons à cet égard que la qualification retenue est contestable : le versement d'un « loyer » caractérise en effet davantage l'existence d'un droit personnel que réel sur les parties communes. Il eut sans doute été préférable que les magistrats recourent à une qualification moins ambiguë, la jurisprudence ayant déjà fourni certaines réponses en la matière, en qualifiant notamment cette contribution de « frais d'entretien et de réparation de ces emplacements » (Cass. 3^e civ., 2 décembre 2009 : n° 08-20310), après avoir utilisé la notion plus contestable de « quote-part des charges communes » (Cass. 3^e civ., 27 mars 2008 : n° 07-1019 ; *Bull. civ.* III, n° 59 ; *Rev. Loyers* 2008, p. 337, note J.-M. Gélinet ; *Loyers et copr.* 2008, Comm. 139, obs. G. Vigneron ; *Administrer*, juin 2008, p. 47, note J.-R. Bouyeure).

Au-delà de cette probable maladresse de vocabulaire, il faut comprendre la rupture du principe d'égalité comme la manifestation d'un déséquilibre trop flagrant entre les copropriétaires, révélée par le caractère modique de la contrepartie (en ce sens, V. Cass. 3^e civ., 8 septembre 2016 n° 15-16954).

En tout état de cause, derrière cette préoccupation de plus en plus insistante de l'égalité entre les copropriétaires dans les décisions de l'assemblée générale rejaillit le respect irréductible de la destination collective de l'immeuble, qui nécessite une observation minutieuse et concrète de l'organisation de la jouissance des parties communes propre à chaque copropriété.

Arrêt commenté :

CA Lyon 1^{re} chambre civile B, 5 juin 2018, n° 17/02869, Juris-Data
n° 2018-009527