

Arrêt n° 669 du 23 septembre 2021 (20-18.901) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCAS:2021:C300669

Copropriété

Rejet

Demandeur(s) : société Pharmacie 2000, société en nom collectif

Défendeur(s) : [N] [Q] ; et autre(s)

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 19 mars 2020), le 26 mars 1979, M. et Mme [Q], aux droits desquels viennent MM. [J] [R], [P] [E], [L] [E] et [N] [Q] (les consorts [Q]), ont donné en location à Mme [M], aux droits de laquelle vient la société Pharmacie 2000, des locaux à usage de pharmacie situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.

2. Le bail porte notamment sur le lot n° 7 auquel est attachée la jouissance exclusive d'une cour, partie commune, située derrière le bâtiment.

3. Le 16 décembre 2013 a été installé un dispositif empêchant la société Pharmacie 2000 d'accéder à la cour en automobile.

4. Le 11 décembre 2014, la société Pharmacie 2000 a assigné les consorts [Q] aux fins de les voir condamner à lui remettre la clé du dispositif et à lui payer des dommages et intérêts.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième, troisième, quatrième et cinquième branches, ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en sa première branche

6. La société Pharmacie 2000 fait grief à l'arrêt de dire que la jouissance de la cour ne fait pas partie de l'assiette du bail, alors « *qu'un lot de copropriété auquel est rattaché un droit de jouissance privative sur une partie commune ne peut être cédé ni loué sans ce droit ; qu'en considérant que le droit de jouissance privative forme une composante du lot de son titulaire mais peut en être dissocié et cédé et qu'il ressort des termes mêmes du bail souscrit par les parties que les bailleurs initiaux, aux droits desquels vient l'indivision [Q], n'ont pas entendu conférer à leur locataire ce droit d'usage privatif qu'ils détiennent sur la cour de l'immeuble, après pourtant avoir relevé qu'un droit de jouissance privative portant sur la cour de l'immeuble litigieux était rattaché au lot n° 7 donné en location à la SNC Pharmacie 2000, la cour d'appel a violé l'article 6-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.* »

Réponse de la Cour

7. Un copropriétaire peut donner à bail les parties privatives de son lot, indépendamment du droit de jouissance privative sur les parties communes attaché à ce lot.

8. La cour d'appel a retenu souverainement qu'il ressortait des termes mêmes du contrat de bail que les bailleurs n'avaient pas entendu conférer à leur locataire le droit de jouissance sur la cour de l'immeuble.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin
Rapporteur : M. David
Avocat général : M. Sturlèse
Avocat(s) : SCP Spinosi - SCP L. Poulet-Odent

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology