

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 14 avril 2016

N° de pourvoi: 15-12.545

ECLI:FR:CCASS:2016:C300473

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Delamarre, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Nice, 9 décembre 2014), rendu en dernier ressort, que le syndicat des copropriétaires de la résidence Domaine de Falicon a assigné M. X..., nu-proprétaire, et Mme Thong B...-X..., usufruitière, en paiement de charges de copropriété ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief au jugement de dire n'y avoir lieu à écarter la clause de solidarité prévue au règlement de copropriété et de le condamner solidairement avec Mme Thong B...-X... à payer une certaine somme au titre des charges, alors, selon le moyen : 1°/ que les dispositions impératives de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, qui régissent le cas d'usufruit d'un lot, n'envisagent pas de solidarité pour le recouvrement des créances du syndic dans le cas où la propriété d'un lot est démembrée entre un nu-proprétaire et un usufruitier ; que dès lors, la clause de solidarité contenue dans un règlement de copropriété ajoute aux dispositions qui précèdent et doit, par application de l'article 43 de la loi précitée, être déclarée non écrite ; qu'ainsi, en faisant application de la clause de solidarité contenue dans le règlement de copropriété de la résidence domaine de Falicon, la juridiction de proximité a violé les articles 10, 23 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ensemble l'article 6 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ que à supposer qu'une clause de solidarité entre nu-proprétaire et usufruitier puisse être valablement contenue dans un règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires ne peut se prévaloir d'une telle clause pour s'abstenir de ventiler les charges entre l'usufruitier et le nu-proprétaire conformément à l'article 605 du code civil lorsqu'il a été informé préalablement du démembrement du lot concerné ; que, dans la présente espèce, le juge de proximité a jugé que la clause de solidarité était valable et que le syndicat des copropriétaires en avait fait à juste titre application, sans aucunement rechercher, comme cela lui était pourtant expressément demandé par l'exposant, si ledit

syndicat avait eu connaissance, au préalable, du démembrement de la propriété de M. X... ; qu'en se prononçant ainsi, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard des articles 10, 23 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ensemble l'article 6 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'article 17 du règlement de copropriété prévoyait une clause de solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier et retenu à bon droit que cette clause était licite, la juridiction de proximité, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche relative à la notification au syndic du démembrement de propriété, en a exactement déduit que le nu-propiétaire et l'usufruitier étaient solidairement tenus du paiement des charges de copropriété envers le syndicat des copropriétaires ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que, le premier moyen étant rejeté, le second moyen, pris d'une cassation par voie de conséquence, est sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Domaine de Falicon la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze avril deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Delamarre, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir dit n'y avoir lieu à écarter la solidarité entre Monsieur X..., nu-propiétaire, et Madame X..., usufruitière, et d'avoir, en conséquence, condamné solidairement Monsieur et Madame X... à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence DOMAINE DE FALICON 3064, 46 euros au titre de l'arriéré de charges et travaux, en ce compris les frais, avec intérêts au taux légal à compter du 6 novembre 2013 ;

AUX MOTIFS QUE

« Monsieur Alain X... est nu-propiétaire et Madame Nang X..., née THONG B... est usufruitière d'un bien immobilier dans la résidence DOMAINE DE FALICON, sis à Nice (06100) ; que pour les lots de copropriété grevés d'un usufruit, le principe est qu'il n'y a pas de solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier ; que les règles de l'article 605 et suivantes du code civil ventilent la responsabilité des charges entre le nu-propiétaire (grosses réparations) et l'usufruitier (réparations d'entretien) ; qu'afin de créer une solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, il appartient au syndicat de copropriété de justifier de ladite solidarité, notamment par l'intermédiaire d'une disposition du règlement de copropriété, la Cour de Cassation ayant admis la licéité desdites clauses de solidarité (cf. Cour de Cassation, 30 novembre 2004, 3ème Chambre), les dispositions de l'acte de vente étant inopposables au syndicat ; qu'il ressort de l'article 17 du règlement de copropriété versé à la procédure qu'une clause de solidarité est spécialement prévue à cet effet ; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu d'écarter la solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitière ; que sur la demande principale : l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dispose que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot et, en outre, qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement

aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ; que l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou en encaissement à la charge du débiteur ; qu'il ressort des pièces produites par le Syndicat des copropriétaires de la résidence DOMAINE DE FALICON que le montant des sommes dues par Monsieur Alain X... et Madame Nang X..., née THONG B... s'élève à 3064, 46 euros, selon le décompte au 29 octobre 2013 ; qu'en conséquence, il convient de faire droit à la demande de condamnation solidaire des défendeurs au paiement de 3064, 46 euros au titre de l'arriéré de charges et travaux, en ce compris les frais, avec intérêts au taux légal à compter à compter de l'assignation » ;
ALORS, D'UNE PART, QUE

Les dispositions impératives de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, qui régissent le cas d'usufruit d'un lot, n'envisagent pas de solidarité pour le recouvrement des créances du syndic dans le cas où la propriété d'un lot est démembrée entre un nu-propiétaire et un usufruitier ; que dès lors, la clause de solidarité contenue dans un règlement de copropriété ajoute aux dispositions qui précèdent et doit, par application de l'article 43 de la loi précitée, être déclarée non écrite ; qu'ainsi, en faisant application de la clause de solidarité contenue dans le règlement de copropriété de la résidence DOMAINE DE FALICON, la juridiction de proximité a violé les articles 10, 23 et 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ensemble l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

ALORS, D'AUTRE PART ET A TITRE SUBSIDIAIRE, QU'

A supposer qu'une clause de solidarité entre nu-propiétaire et usufruitier puisse être valablement contenue dans un règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires ne peut se prévaloir d'une telle clause pour s'abstenir de ventiler les charges entre l'usufruitier et le nu-propiétaire conformément à l'article 605 du Code civil lorsqu'il a été informé préalablement du démembrement du lot concerné ; que, dans la présente espèce, le juge de proximité a jugé que la clause de solidarité était valable et que le syndicat des copropriétaires en avait fait à juste titre application, sans aucunement rechercher, comme cela lui était pourtant expressément demandé par l'exposant (conclusions déposées devant le juge de proximité, page 2), si ledit syndicat avait eu connaissance, au préalable, du démembrement de la propriété de Monsieur X... ; qu'en se prononçant ainsi, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard des articles 10, 23 et 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ensemble l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est encore fait grief au jugement attaqué d'avoir condamné Monsieur X... et Madame X..., née THONG B..., à payer au syndicat de copropriétaires de la résidence DOMAINE DE FALICON la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE

« Selon l'article 1153 alinéa 1 du code civil, « dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal (...) » ; que toutefois, l'alinéa 4 de ce texte dispose que « le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance » ; qu'en leur qualité de copropriétaires, Monsieur Alain X... et Madame Nang X..., née THONG B... sont tenus au règlement des charges de copropriété afférentes aux lots dont ils sont

propriétaires ; qu'en s'abstenant de payer les charges (à leur date d'exigibilité et en totalité), sans justifier de raisons valables, ils commettent une faute à l'égard du syndicat des copropriétaires, lequel se trouve privé des moyens financiers pour assurer l'entretien de l'immeuble et lui cause un préjudice certain ; qu'en conséquence, il convient de condamner solidairement Monsieur Alain X... et Madame Nang X..., née THONG B... à payer au syndicat de copropriétaires de la résidence DOMAINE DE FALICON la somme de 500 euro au titre de dommages et intérêts » ;

ALORS QU'

Aux termes de l'article 625 du Code de procédure civile, la cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à une nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ; que dans la présente espèce, la cassation du jugement sur le premier moyen entraînera la cassation par voie de conséquence de la disposition critiquée par le second moyen à savoir la condamnation de Monsieur X... et Madame X..., née THONG B... à payer au syndicat de copropriétaires de la résidence DOMAINE DE FALICON, la somme de 500 euros au titre de dommages et intérêts.

Publication :

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Nice , du 9 décembre 2014