

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 novembre 2015

N° de pourvoi: 14-25.510

ECLI:FR:CCASS:2015:C301264

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, Me Ricard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 septembre 2014), que Mme X... , propriétaire de lots dans l'un des bâtiments d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, a été assignée par le syndicat des copropriétaires en paiement d'un arriéré de charges comprenant notamment le coût de travaux de réfection de parties communes consécutifs à des infiltrations survenues dans ce bâtiment ;

Sur le moyen unique :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de limiter la condamnation de Mme X... à la somme de 10 252, 79 euros au titre d'un arriéré de charges arrêté au 13 mai 2014, alors, selon le moyen :

1°/ que les juges du fond ne sauraient dénaturer le règlement de copropriété soumis à leur examen ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que le règlement de copropriété énonce que « les charges incombant seulement à un ou à certains immeubles seront supportées par les copropriétaires de ce ou ces immeubles et réparties entre eux au prorata des millièmes des parties communes appartenant aux copropriétaires de ces immeubles » ; qu'il en ressort encore que la résidence Les Hauts de Saint-Georges se compose de douze bâtiments indépendants, dont le bâtiment La Gabare, et que les travaux auxquels le syndicat des copropriétaires a été condamné affectent uniquement les parties communes de ce bâtiment ; qu'en refusant que ces travaux soient mis à la charge des seuls copropriétaires des lots au sein de l'immeuble « La Gabare », la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ qu'en toute occurrence, les copropriétaires 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 de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ; que, dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments distincts, seuls les copropriétaires d'un de ces bâtiments doivent participer aux charges relatives à la conservation de ce bâtiment, à l'exclusion des autres copropriétaires

pour lesquels elles ne présentent pas d'intérêt ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir pourtant constaté que la résidence Les Hauts de Saint-Georges se compose de douze bâtiments indépendants, dont le bâtiment La Gabare, et que les travaux auxquels le syndicat des copropriétaires a été condamné affectent les parties communes de ce bâtiment, la cour d'appel a violé les articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le règlement de copropriété ne prévoyait aucune partie commune spéciale et précisait, s'agissant de la répartition des charges, que « les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs millièmes dans les parties communes générales » et que « les charges incombant seulement à un ou à certains immeubles seront supportées par les copropriétaires de ce ou ces immeubles et réparties entre eux au prorata des millièmes des parties communes appartenant aux copropriétaires de ces immeubles » mais ne définissait pas quelles étaient les charges incombant seulement à un ou à certains immeubles, ce qui nécessitait d'interpréter ces dispositions, et retenu souverainement que les travaux en cause, qui constituaient, compte tenu de leur nature et de leur montant, des grosses réparations affectant les parties communes de l'immeuble, n'étaient pas concernés par ces dispositions, a pu en déduire, nonobstant l'existence de bâtiments distincts qui n'est pas en elle-même de nature à justifier une répartition des charges par bâtiment, que le coût des travaux de réfection des parties communes de ce bâtiment devait être réparti entre tous les copropriétaires ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la résidence Les Hauts de Saint-Georges aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la résidence Les Hauts de Saint-Georges à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la résidence Les Hauts de Saint-Georges ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf novembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la résidence Les Hauts de Saint-Georges.

LE MOYEN reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR seulement condamné Madame Danielle X... épouse Y... à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 10. 252, 79 euros au titre d'un arriéré de charges arrêté au 13 mai 2014, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 18 août 2012 sur la somme de 5. 689, 74 euros, et à compter de l'assignation pour le surplus, avec application de l'article 1154 du code civil à compter de la première demande faite en ce sens par le syndicat des copropriétaires ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le règlement de copropriété de la résidence Les Hauts de Saint-Georges établi le 2 septembre 1965 définit, en son chapitre troisième, article quatrième, les parties communes comme étant “ celles qui sont à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, lesquels sont tenus solidairement et indivisément d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, conformément aux dispositions du cahier des charges du règlement de copropriété : elles comprennent : la totalité du sol, y compris l'assiette des constructions... Les fondations, les gros murs, les murs de refends et toute l'ossature des blocs ” ; que le règlement de copropriété définit ensuite, en son chapitre quatrième, article cinquième, les “ charges intéressant tous les copropriétaires “ comme étant “ les charges générales afférentes à l'ensemble de la copropriété “, comprenant, notamment, « les impôts et contributions de toute nature... Les frais d'entretien, de réfection et de réparation grosses ou menues des allées, espaces verts, canalisations... compteurs et

appareils collectifs... les frais de consommation d'eau et d'électricité... le paiement du concierge... le salaire du syndic et les frais de fonctionnement du syndicat... le paiement des primes d'assurances... les honoraires de l'architecte... les frais de ravalement et d'entretien des façades... les frais de peinture ou d'entretien des voies d'accès, passages, escaliers... et, en général, tous les frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, concernant les parties communes énumérées sous le chapitre troisième, article quatrième, sauf cependant, les menues réparations à faire aux gros murs, à l'intérieur des appartements et notamment la participation pour moitié des frais afférents à l'entretien du court de tennis situé à l'Est de l'ensemble immobilier » ; que s'agissant de la répartition des charges, cet article précise que « les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs millièmes dans les parties communes générales, comme il est indiqué au tableau récapitulatif ci annexé » ; qu'il n'est pas contesté que par ordonnance de référé du tribunal de grande instance de Toulon en date du 27 juillet 2010, confirmée par un arrêt de la cour de ce siège du 26 mai 2011, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Hauts de Saint Georges a été condamné « à faire réaliser dans le délai de 5 mois à compter de la présente ordonnance les travaux de réfection des parties communes préconisés par Monsieur Laurent Z... dans son rapport du 12 avril 2010 (pages 30 et 31, points 7. 1, 7. 2 et 7. 3), et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du 1er jour du 6ème mois à compter de la même date » ; qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire que l'origine des désordres réside en diverses malfaçons affectant le mur enterré en façade sud-est, partie commune, et que les travaux préconisés par l'expert pour remédier à ces désordres concernent, en dehors des travaux de reprise à l'intérieur de l'appartement de Madame A..., des parties communes de l'immeuble, ce point n'étant pas contesté ; que pour prétendre à une répartition du coût de ces travaux entre les seuls copropriétaires du bâtiment La Gabare, le syndicat des copropriétaires invoque la disposition suivante figurant in fine de l'article cinquième du chapitre quatrième du règlement de copropriété selon laquelle « les charges incombant seulement à un ou à certains immeubles seront supportées par les copropriétaires de ce ou ces immeubles et réparties entre eux au prorata des millièmes des parties communes appartenant aux copropriétaires de ces immeubles », cette disposition permettant, selon lui, d'imputer en particulier à Madame X..., dont les lots représentent 86/ 1000èmes des parties communes générales, 86/ 652 millièmes du montant des travaux en cause ; qu'il sera rappelé que le règlement de copropriété n'a, non seulement, prévu aucune partie commune spéciale, ce qui ne lui interdit pas pour autant de créer des charges communes spéciales, mais n'a pas davantage défini quelles pouvaient être « les charges incombant seulement à un ou à certains immeubles », la cour se trouvant ainsi dans l'obligation d'interpréter cette disposition à l'aune du seul litige qui lui est soumis ; qu'il n'est pas contesté que la résidence Les Hauts de Saint-Georges se compose de douze bâtiments indépendants, dont le bâtiment La Gabare, et que les travaux auxquels le syndicat des copropriétaires a été condamné affectent les parties communes de ce bâtiment ; que, cependant, le règlement de copropriété érige, sans ambiguïté possible, la totalité du sol, les fondations, les gros murs et l'ossature des blocs en parties communes générales à propos desquelles il précise que « tous les copropriétaires... sont tenus solidairement et indivisément d'en assurer l'entretien et le fonctionnement » ; que ce même règlement de copropriété définit expressément comme étant des charges communes générales « tous les frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, concernant les parties communes énumérées sous le chapitre troisième, article quatrième, sauf, cependant, les menues réparations à faire aux gros murs, à l'intérieur des appartements », étant précisé qu'il n'est pas discuté que les travaux en cause constituent bien, compte tenu de leur nature et de leur montant, des grosses réparations affectant les parties communes de l'immeuble ; qu'au surplus et surtout, la condamnation prononcée contre le syndicat des copropriétaires à effectuer les travaux l'a été au visa de l'article 14 de la loi du 10 juillet

1965 donc au titre de la responsabilité de plein droit encourue par celui-ci dans les dommages causés aux tiers et aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, les conséquences d'une telle condamnation devant être supportées par l'ensemble des copropriétaires, et non seulement par certains d'entre eux, ainsi que le soutient à juste titre Madame X..., cette condamnation prononcée contre le syndicat des copropriétaires ne pouvant, en toute hypothèse, se définir comme une charge incombant à un ou plusieurs immeubles mais comme une obligation à la charge du syndicat en son entier ; qu'il en résulte que le jugement de première instance ne peut qu'être confirmé en ce qu'il a considéré que sur le montant total des travaux, soit 66. 136 euros, Madame X...aurait dû seulement se voir affecter la somme de 568, 77 euros (66. 136 euros X 86/ 10. 000 èmes) au lieu de 8. 723, 46 €, soit une différence de 8. 154, 69 euros qu'il y a lieu de déduire de la réclamation globale du syndicat des copropriétaires » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'« il résulte du procès-verbal d'assemblée générale du 29 novembre 2012 que les comptes arrêtés au 31 mars 2012 ont été approuvés, de même que les budgets prévisionnels du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les Hauts de Saint Georges ; qu'il n'est pas contesté que les charges appelées par le syndic sont conformes à ces décisions ; que chaque copropriétaire conserve le droit d'en contester seulement la répartition ; qu'en l'espèce, en prétendant que les charges relatives aux travaux décidés par l'assemblée générale devraient être répartis en fonction des tantièmes généraux, Danielle X... épouse Y...fait une lecture exacte du règlement de copropriété qui dispose en son chapitre quatrième, article cinquième, que les charges intéressant tous les propriétaires sont « en général, tous les frais d'entretien et de réparation, grosses ou menues, concernant les parties communes énumérées sous le chapitre 3e, article 4, sauf, cependant, les menues réparations à faire aux gros murs, à l'intérieur des appartements, notamment la participation pour moitié des frais afférents à l'entretien du court de tennis situé à l'est de l'ensemble immobilier » ; que la clause suivante relative à la répartition, a pour seul objet de préciser que les charges générales réparties entre tous les copropriétaires le sont en fonction de leurs millièmes dans les parties communes générales alors que les charges incombant seulement à certains immeubles seront supportées par les copropriétaires de ces immeubles au prorata des millièmes des parties communes appartenant aux copropriétaires de ces immeubles ; qu'une telle clause de répartition, précisant les modalités de calcul, n'a pas pour effet de déroger à la règle posée par l'article cinquième, 13 e ; qu'en effet, les travaux décidés par l'assemblée générale, d'un montant de 66. 136 €, pour remédier à des désordres affectant les parties communes pour lesquelles le syndicat des copropriétaires a fait l'objet d'une condamnation, ne peuvent pas être considérés comme des menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements ; que l'expert judiciaire, Monsieur Laurent Z..., dans son rapport du 12 avril 2010 avait estimé à la somme de 77. 214, 96 euros les travaux à réaliser sur les parties communes, qui sont détaillés au chapitre 7 de son rapport, page 26 et suivantes ; qu'ils consistent notamment à dégager les terres de remblai sur toute la longueur de la façade sud-est du bâtiment, à réaliser une étanchéité et la pose de canalisations drainantes ; qu'il en résulte que la dépense correspondante aurait dû être répartie entre tous les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes de propriété des parties communes générales ; qu'en conséquence, Danielle X... épouse Y...aurait dû se voir affecter seulement $66. 136 \times 86 / 10. 000 = 568, 77 \text{ €}$ au lieu de 8. 723, 46 €, soit une différence de 8. 154, 69 € qu'il convient de déduire de la réclamation du syndicat des copropriétaires ; qu'en l'absence d'autres contestations sur le décompte produit par le syndicat, il y a lieu de faire droit à la demande de condamnation pour la somme de 16. 628, 07-8. 154, 69 = 8. 473, 38 euros ; qu'il est justifié d'assortir cette condamnation des intérêts au taux légal à compter du 18 août 2012, date de réception de la lettre recommandée valant mise en demeure, avec capitalisation annuelle » ;

1°/ ALORS, d'une part, QUE les juges du fond ne sauraient dénaturer le règlement de copropriété soumis à leur examen ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que le règlement de copropriété énonce que « les charges incombant seulement à un ou à certains immeubles seront supportées par les copropriétaires de ce ou ces immeubles et réparties entre eux au prorata des millièmes des parties communes appartenant aux copropriétaires de ces immeubles » ; qu'il en ressort encore que la résidence Les Hauts de Saint-Georges se compose de douze bâtiments indépendants, dont le bâtiment La Gabare, et que les travaux auxquels le syndicat des copropriétaires a été condamné affectent uniquement les parties communes de ce bâtiment ; qu'en refusant que ces travaux soient mis à la charge des seuls copropriétaires des lots au sein de l'immeuble « La Gabare », la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ ALORS, d'autre part et en toute occurrence, QUE les copropriétaires 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 de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ; que, dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments distincts, seuls les copropriétaires d'un de ces bâtiments doivent participer aux charges relatives à la conservation de ce bâtiment, à l'exclusion des autres copropriétaires pour lesquels elles ne présentent pas d'intérêt ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir pourtant constaté que la résidence Les Hauts de Saint-Georges se compose de douze bâtiments indépendants, dont le bâtiment La Gabare, et que les travaux auxquels le syndicat des copropriétaires a été condamné affectent les parties communes de ce bâtiment, la cour d'appel a violé les articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 4 septembre 2014