

RÉSUMÉ :

Le paiement effectué par un notaire, en l'absence de contestation judiciaire formée par le vendeur d'un lot en copropriété, en conséquence de l'opposition faite par le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 20, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ne peut caractériser un acquiescement, cette opposition n'étant ni une demande en justice ni un jugement

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300443

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 443

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 juillet 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 443 FS-B

Pourvoi n° T 23-11.700

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 JUILLET
2024

La société Rafa, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° T 23-11.700 contre l'arrêt rendu le 25 mai 2022 par la cour d'appel de Rouen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4], représenté par la société FHB, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, administrateur judiciaire, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la société FHB, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], en la personne de Mme [E] [S], prise en qualité d'administrateur judiciaire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat de la société civile immobilière Rafa, de la SCP Foussard et Froger, avocat du syndicat des copropriétaires

Immeuble [Adresse 4], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 11 juin 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur faisant fonction de doyen, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mme Pic, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rouen, 25 mai 2022), la société civile immobilière Rafa (la SCI) est propriétaire de lots dans le bâtiment I d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et, à ce titre, membre du « syndicat des copropriétaires du centre commercial principal et des logements annexés ».

2. Etabli le 4 juin 1965, le règlement de copropriété a été modifié le 23 mars 1973 pour intégrer la construction d'un troisième bâtiment et procéder à une nouvelle répartition des charges.

3. Le 16 juillet 2015, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] (le syndicat des copropriétaires) a assigné la SCI en paiement de charges et de frais.

4. La SCI a fait appel du jugement assorti de l'exécution provisoire la condamnant à payer une certaine somme au titre des charges et a contesté, en cause d'appel, la capacité à agir du syndicat des copropriétaires.

5. Au cours de l'instance d'appel, le syndicat des copropriétaires a formé opposition sur le prix de deux lots vendus par la SCI et a reçu paiement du montant notifié, incluant les causes du jugement exécutoire par provision dont appel.

Examen des moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter l'exception de nullité et la fin de non-recevoir soulevées par elle, de la condamner à payer au syndicat des copropriétaires diverses sommes au titre de charges, frais et dommages-intérêts et de constater l'exécution irrévocable du jugement en septembre 2019, alors :

« 1°/ que la circonstance que le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires ; qu'ayant relevé que la loi du 29 juin 1938 applicable au règlement de copropriété signé le 4 juin 1965 ne prévoit aucune disposition sur la création de syndicat secondaire, que le règlement de copropriété et l'état de division du 4 juin 1965 s'y référant précise en pages 2 et 3 que les copropriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit dans un syndicat représentant légal de la collectivité conformément à la loi susvisée en son article 7 et que le syndicat sera dénommé « le syndicat des co-propriétaires du centre commercial principal et des logements annexés », que l'article IV suivant de l'acte ajoute « aucune modification ne pourra valablement être apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions requises pour le cas particulier dont s'agit » puis considéré que toutefois au chapitre III, en pages 11 et suivantes sont organisés les 17 droits et obligations concernant uniquement les copropriétaires du bâtiment I dit centre commercial principal de [Adresse 4] composé des lots 1 à 13, le conseil de gérance adéquat et particulièrement, en son paragraphe 1 les modalités de fonctionnement de l'assemblée particulière des copropriétaires du corps de bâtiment I sous la présidence du syndic de l'ensemble immobilier : « l'assemblée particulière se réunira et délibérera dans les mêmes conditions de convocation, réunion, quorum et majorité de l'assemblée générale des copropriétaires du présent ensemble immobilier. Cette assemblée ... fixera par règlement intérieur toutes les règles et prescriptions relatives à la bonne tenue et à l'entretien du centre commercial.», pour en déduire que ces dispositions portent création en réalité et de façon suffisamment explicite d'un syndicat secondaire, qu'elles ne se rattachent pas, comme le soutient la SCI Rafa, exclusivement, à l'existence des charges dites spéciales, que le règlement de copropriété du

23 mars 1973 signé sous l'empire de la loi du 10 juillet 1965 intègre les effets de la construction du troisième bâtiment de l'ensemble immobilier et précise les charges par colonnes comme rappelés ci-dessus, que les dispositions du règlement de copropriété du 4 juin 1965, bien qu'antérieures à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 applicable au 21 juillet 1994, correspondent à la définition moderne du syndicat secondaire, et donc autonome, tant dans sa composition que dans ses fonctionnements et pouvoirs, qu'il se trouve dès lors doté de la personnalité morale, la cour d'appel qui a dénaturé le règlement de copropriété qui n'a jamais prévu la création de syndicats secondaires et partant elle a méconnu le principe selon lequel interdiction est faite au juge de dénaturer l'écrit qui est soumis ;

2°/ que la circonstance que le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires ; qu'ayant relevé que la loi du 29 juin 1938 applicable au règlement de copropriété signé le 4 juin 1965 ne prévoit aucune disposition sur la création de syndicat secondaire, que le règlement de copropriété et l'état de division du 4 juin 1965 s'y référant précise en pages 2 et 3 que les copropriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit dans un syndicat représentant légal de la collectivité conformément à la loi susvisée en son article 7 et que le syndicat sera dénommé « le syndicat des co-propriétaires du centre commercial principal et des logements annexés », que l'article IV suivant de l'acte ajoute « aucune modification ne pourra valablement être apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions requises pour le cas particulier dont s'agit » puis considéré que toutefois au chapitre III, en pages 11 et suivantes sont organisés les droits et obligations concernant uniquement les copropriétaires du bâtiment I dit centre commercial principal de [Adresse 4] composé des lots 1 à 13, le conseil de gérance adéquat et particulièrement, en son paragraphe 1 les modalités de fonctionnement de l'assemblée particulière des copropriétaires du corps de bâtiment I sous la présidence du syndic de l'ensemble immobilier : « l'assemblée particulière se réunira et délibérera dans les mêmes conditions de convocation, réunion, quorum et majorité de l'assemblée générale des copropriétaires du présent ensemble immobilier. Cette

assemblée ... fixera par règlement intérieur toutes les règles et prescriptions relatives à la bonne tenue et à l'entretien du centre commercial.», pour en déduire que ces dispositions portent création en réalité et de façon suffisamment explicite d'un syndicat secondaire, qu'elles ne se rattachent pas, comme le soutient la SCI Rafa, exclusivement, à l'existence des charges dites spéciales, que le règlement de copropriété du 23 mars 1973 signé sous l'empire de la loi du 10 juillet 1965 intègre les effets de la construction du troisième bâtiment de l'ensemble immobilier et précise les charges par colonnes comme rappelés ci-dessus, que les dispositions du règlement de copropriété du 4 juin 1965, bien qu'antérieures à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 applicable au 21 juillet 1994, correspondent à la définition moderne du syndicat secondaire, et donc autonome, tant dans sa composition que dans ses fonctionnements et pouvoirs, qu'il se trouve dès lors doté de la personnalité morale, la cour d'appel qui se contente d'affirmer péremptoirement que « ces dispositions portent création en réalité et de façon suffisamment explicite d'un syndicat secondaire et qu'elles ne se rattachent pas, comme le soutient la SCI Rafa, exclusivement, à l'existence des charges dites spéciales », a violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile ;

3°/ que la circonstance que le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires ; qu'ayant relevé que la loi du 29 juin 1938 applicable au règlement de copropriété signé le 4 juin 1965 ne prévoit aucune disposition sur la création de syndicat secondaire, que le règlement de copropriété et l'état de division du 4 juin 1965 s'y référant précise en pages 2 et 3 que les copropriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit dans un syndicat représentant légal de la collectivité conformément à la loi susvisée en son article 7 et que le syndicat sera dénommé « le syndicat des co-propriétaires du centre commercial principal et des logements annexés », que l'article IV suivant de l'acte ajoute « aucune modification ne pourra valablement être apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions requises pour le cas particulier dont s'agit » puis considéré que toutefois au chapitre III, en pages 11 et suivantes sont organisés les droits et obligations concernant uniquement les copropriétaires du bâtiment I dit centre

commercial principal de [Adresse 4] composé des lots 1 à 13, le conseil de gérance adéquat et particulièrement, en son paragraphe 1 les modalités de fonctionnement de l'assemblée particulière des copropriétaires du corps de bâtiment I sous la présidence du syndic de l'ensemble immobilier : « l'assemblée particulière se réunira et délibérera dans les mêmes conditions de convocation, réunion, quorum et majorité de l'assemblée générale des copropriétaires du présent ensemble immobilier. Cette assemblée ... fixera par règlement intérieur toutes les règles et prescriptions relatives à la bonne tenue et à l'entretien du centre commercial.», pour en déduire que ces dispositions portent création en réalité et de façon suffisamment explicite d'un syndicat secondaire, qu'elles ne se rattachent pas, comme le soutient la SCI Rafa, exclusivement, à l'existence des charges dites spéciales, que le règlement de copropriété du 23 mars 1973 signé sous l'empire de la loi du 10 juillet 1965 intègre les effets de la construction du troisième bâtiment de l'ensemble immobilier et précise les charges par colonnes comme rappelés ci-dessus, que les dispositions du règlement de copropriété du 4 juin 1965, bien qu'antérieures à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 applicable au 21 juillet 1994, correspondent à la définition moderne du syndicat secondaire, et donc autonome, tant dans sa composition que dans ses fonctionnements et pouvoirs, qu'il se trouve dès lors doté de la personnalité morale, la cour d'appel qui a cru pouvoir interpréter le règlement de copropriété quand la création d'un syndicat secondaire ne peut résulter d'une interprétation des clauses de celui-ci quand bien même des parties communes spéciales et des charges communes spéciales ont été prévues pour chaque bâtiment distinct a violé les articles 3, 4 et 27 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a, d'abord, constaté que le règlement de copropriété établi antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et modifié postérieurement à cette date pour prendre en compte la construction du troisième bâtiment de l'ensemble immobilier et procéder à une nouvelle répartition des charges, comportait un chapitre III organisant les droits et obligations des seuls copropriétaires du bâtiment I du centre commercial principal de [Adresse 4] composé des lots 1 à 13.

8. Elle a, ensuite, relevé que les dispositions de ce chapitre déterminaient les modalités de fonctionnement de l'assemblée générale particulière des copropriétaires du corps du bâtiment I en prévoyant un conseil de gérance spécifique, les modalités de réunion et de délibération de cette assemblée et la possibilité pour celle-ci de fixer par règlement intérieur toutes les règles et prescriptions relatives à la bonne tenue et à l'entretien du centre commercial. Elle a ajouté que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] avait effectivement fonctionné et notamment procédé à une modification de l'état descriptif de division du bâtiment [Adresse 4] et tenu des assemblées générales, conformément au règlement de copropriété.

9. Elle a pu en déduire, sans dénaturation, que le règlement de copropriété avait créé un syndicat secondaire de copropriété constitué par les copropriétaires du bâtiment I, et doté de la personnalité juridique.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

11. La SCI fait le même grief à l'arrêt, alors « que l'exposante faisait valoir qu'après avoir interjeté appel du jugement assorti de l'exécution provisoire l'ayant condamné à payer diverses sommes au profit du syndicat des copropriétaires, l'affaire a été radiée du rôle de la cour d'appel faute d'exécution, qu'en vue de procéder à son rétablissement après exécution des causes du jugement, elle a mis en vente les deux lots de copropriété, laquelle ne pouvait intervenir qu'après paiement des sommes réclamées par le syndic le 9 septembre 2019 ; qu'ayant rappelé les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et celles de l'article 5 du décret du 17 mars 1967 puis relevé que l'exposante produit l'opposition de l'administrateur entre les mains du notaire chargé de la vente de deux lots avec un état établi dans les conditions formelles énoncées par ce texte pour un montant de 47 965,77 euros en principal au titre des provisions exigibles et de 820 euros au titre des honoraires du syndic pour l'établissement de l'état, lequel vise pour fondement de la créance le jugement dont appel, que la somme totale de 48 787,77 euros a

ainsi été déduite du prix de vente des lots et versée à l'administrateur provisoire, la cour d'appel qui retient que l'exposante n'a formé aucune contestation amiable ou judiciaire à l'encontre de ce versement effectué en septembre 2019, que l'appel formé contre le titre exécutoire constitué par le jugement du 25 juin 2019 était alors radié, qu'une demande de réinscription au rôle n'interviendra que le 19 novembre 2019, puis que la somme versée est nettement supérieure au principal fixé en première instance soit 23 384,49 euros, que si la créance comprenait en outre les intérêts, aucun détail ne permet de dissocier les postes, pour en déduire que la société exposante a acquiescé à un paiement couvrant des sommes plus importantes que les causes de la présente affaire, lequel effectué sans réserve a mis fin au litige quand il résultait de l'article 20 de la loi du 13 juillet 1965 qu'afin de réaliser la vente et en percevoir le prix, en vue d'exécuter le jugement et faire rétablir au rôle son appel la société exposante devait autoriser le notaire à purger l'opposition du syndicat, ce qui excluait tout acquiescement implicite, la cour d'appel a violé les articles 409 et suivants du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 408, 409 et 410 du code de procédure civile et l'article 20, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

12. Aux termes du premier de ces textes, l'acquiescement à la demande emporte reconnaissance du bien-fondé des prétentions de l'adversaire et renonciation à l'action. Il n'est admis que pour les droits dont la partie a la libre disposition.

13. Aux termes du deuxième, l'acquiescement au jugement emporte soumission aux chefs de celui-ci et renonciation aux voies de recours sauf si, postérieurement, une autre partie forme régulièrement un recours. Il est toujours admis, sauf disposition contraire.

14. Aux termes du troisième, l'acquiescement peut être exprès ou implicite. L'exécution sans réserve d'un jugement non exécutoire vaut acquiescement, hors les cas où celui-ci n'est pas permis.

15. Selon le quatrième, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation

à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété et avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition énonce, à peine de nullité le montant et les causes de la créance et le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues, devant verser, à défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

16. Il résulte de la combinaison de ces textes que le paiement effectué par le notaire, en l'absence de contestation judiciaire formée par le copropriétaire vendeur, en conséquence de l'opposition faite par le syndicat des copropriétaires, ne peut caractériser un acquiescement, cette opposition n'étant ni une demande en justice ni un jugement.

17. Pour condamner la SCI à payer les charges et frais réclamés par le syndicat des copropriétaires, l'arrêt retient que, n'ayant formé aucune contestation amiable ou judiciaire à l'encontre du paiement d'une somme supérieure aux causes du jugement dont appel, effectué à la suite de l'opposition formée par le syndicat des copropriétaires sur le prix de vente de ses lots, la SCI a acquiescé aux prétentions de celui-ci.

18. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

19. La cassation des chefs de dispositif qui confirment le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la SCI à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 23 384,49 euros au titre des charges de copropriété impayées, dit que cette somme produira intérêts au taux légal à compter du 1^{er} octobre 2017, dit que les intérêts sur les sommes dues seront capitalisés par périodes annuelles à compter du 1^{er} octobre 2018, condamné la SCI à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 240,74 euros au titre des

frais, rejeté les demandes plus amples des parties, et en ce qu'il a constaté l'exécution irrévocable de ce jugement dès septembre 2019, n'emporte pas celle des chefs de dispositif de l'arrêt rejetant l'exception de nullité et la fin de non-recevoir soulevées en cause d'appel par la SCI et déboutant le syndicat des copropriétaires de ses demandes indemnitaires, qui sont fondés sur d'autres motifs que ceux censurés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette l'exception de nullité et la fin de non-recevoir soulevées en cause d'appel par la société civile immobilière Rafa et les demandes indemnitaires du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4], l'arrêt rendu le 25 mai 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 par le président en son audience publique du onze juillet deux mille vingt-quatre.

Décision attaquée : Cour d'appel Rouen 2022-05-25 (Cassation)