Cour de cassation, troisième chambre civile, 15 janvier 2026, n° 23-23.534

Cour de cassation | troisième chambre civile | 15 janvier 2026

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Angers
Chambre A - Civile
19/09/2023
N° 21/02429

Cour de cassation
Troisième chambre civile
15/01/2026
N° 23-23.534

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 15 janvier 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 40 FS-B

Pourvoi n° F 23-23.534

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 15 JANVIER 2026

1°/ M. [R] [T],

2°/ Mme [E] [X], épouse [T],

tous deux domiciliés [Adresse 6],

ont formé le pourvoi n° F 23-23.534 contre l'arrêt rendu le 19 septembre 2023 par la cour d'appel d'Angers (chambre A, civile), dans le litige les opposant au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5], [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice la société Citya, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pons, conseiller référendaire, les observations de la SAS Zribi et Texier, avocat de M. et Mme [T], de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 18 novembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Pons, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, greffière 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 présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Angers, 19 septembre 2023), la société civile immobilière [Adresse 3] et la société civile immobilière en formation [Adresse 4] ont fait construire deux immeubles.

2. Le 12 avril 1989, un règlement de copropriété a été établi pour chacun de ces immeubles, et les deux sociétés civiles immobilières ont constitué une association syndicale libre ayant notamment pour objet la location d'ouvrages et équipements communs.

3. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 5] (le syndicat des copropriétaires) a assigné M. et Mme [T] en paiement de charges, sur le fondement de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Examen des moyens

Sur les premier et deuxième moyens

4. 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 moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le troisième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

5. M. et Mme [T] font grief à l'arrêt de les condamner solidairement à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme au titre des charges arrêtées au 1er janvier 2023, alors :

« 2°/ qu'en se bornant à relever, par motifs adoptés, que le syndicat des copropriétaires justifiait du vote du budget prévisionnel et de l'approbation des comptes par l'assemblée générale pour les années 2016 à 2021, sans constater qu'il était également justifié, postérieurement au commandement de payer du 11 septembre 2020, qu'une mise en demeure restée infructueuse avait été adressée à M. et Mme [T] pour les années postérieures à l'exercice de l'année 2020, quand le syndicat des copropriétaires sollicitait le paiement des charges arrêtées au 1er janvier 2023, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 14-1 et 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ qu'en se bornant à relever, par motifs adoptés, que le syndicat des copropriétaires justifiait du vote du budget prévisionnel et de l'approbation des comptes par l'assemblée générale pour les années 2016 à 2021, sans constater qu'il était également justifié d'un vote du budget prévisionnel et de l'approbation des comptes pour les années postérieures, quand le syndicat des copropriétaires sollicitait le paiement des charges arrêtées au 1er janvier 2023, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 14-1 et 19-2 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 :

6. Aux termes de ce texte, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles. Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-Il.

7. Il en résulte que le syndicat des copropriétaires n'est recevable à agir sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 qu'en paiement de provisions dues au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, ayant fait l'objet d'une mise en demeure, qu'il ne peut demander le paiement des provisions des exercices postérieurs à celui au titre duquel la demande initiale a été formée que s'il justifie d'une nouvelle mise en demeure de payer une provision restée impayée, et qu'il ne peut demander le paiement de sommes restant dues au titre des exercices non visés par une mise en demeure, pour lesquels les comptes du syndicat n'ont pas encore été approuvés.

8. Pour condamner M. et Mme [T] à payer au syndicat des copropriétaires une somme au titre des charges dues au 1er janvier 2023, l'arrêt retient, par motifs adoptés, qu'il est justifié de l'approbation des comptes par l'assemblée générale pour les années 2016 à 2021, et par motifs propres, que le syndicat des copropriétaires démontre, par la production du commandement de payer du 11 septembre 2020, avoir vainement mis en demeure les appelants de payer les charges de copropriété dues à cette date.

9. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le syndicat des copropriétaires justifiait de l'approbation, par l'assemblée générale des copropriétaires, des budgets prévisionnels, des travaux ou des comptes annuels pour les exercices 2022 et 2023 et de la défaillance des copropriétaires après mises en demeure adressées au titre de provisions dues au titre de ces exercices, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne solidairement M. et Mme [T] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5], au titre des charges arrêtées au 1er janvier 2023, premier trimestre 2023 inclus, la somme de 20 388,61 euros outre intérêts au taux légal et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 19 septembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ;

Remet, 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'Orléans ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5] et le condamne à payer à M. et Mme [T] la somme globale de 3 000 euros ;

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 publiquement le quinze janvier deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.