# Cour de cassation, troisième chambre civile, 15 janvier 2026, n° 24-10.778

Cour de cassation | troisième chambre civile | 15 janvier 2026

## Sujets abordés dans les motifs

**#1** erreur matérielle

**#2** convention européenne de sauvegarde des droits de l homme

**#3** lien suffisant avec les prétentions originaires

**#4** syndicat des copropriétaires

## Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Rouen
1ère ch. civile
20/09/2023
N° 22/03562

**Cour de cassation**
Troisième chambre civile
15/01/2026
N° 24-10.778

# Entête

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 15 janvier 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 36 FS-B

Pourvoi n° M 24-10.778

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

# Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 JANVIER 2026

M. [T] [R], domicilié [Adresse 4], agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'héritier de [O] [Y], veuve [R], a formé le pourvoi n° M 24-10.778 contre l'ordonnance de référé rendue le 31 mai 2023 par la cour d'appel de Rouen (juridiction du premier président) et contre l'arrêt rendu le 20 septembre 2023 par la cour d'appel de Rouen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, la société Agence immobilier commerce AIC, agence des Plateaux, société à responsabilité limitée à associé unique, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à Mme [Z] [R], épouse [V], domiciliée [Adresse 3], prise tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'héritière de [O] [Y], veuve [R],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, quatre moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pons, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. [R], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1], 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'ordonnance (délégué du premier président de la cour d'appel de Rouen, 31 mai 2023) et l'arrêt attaqués (Rouen, 20 septembre 2023), le syndicat des copropriétaires d'un immeuble soumis au statut de la copropriété a assigné M. [T] [R], Mme [Z] [R] et [O] [R] (les consorts [R]), les premiers en qualité de nus-propriétaires des lots dont la troisième avait l'usufruit, 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.

2. M. [R] et [O] [R] ont formé des demandes reconventionnelles notamment en condamnation du syndicat des copropriétaires à payer à l'usufruitière, à titre de dommages-intérêts, diverses sommes correspondant à des charges, frais et honoraires indus, et sollicitant la compensation entre ces sommes et celles réclamées par le syndicat des copropriétaires.

**#1 erreur matérielle**

3. [O] [R] est décédée en cous d'instance et celle-ci a été reprise par ses héritiers M. [R] et Mme [Z] [R].

Rectification d'erreur matérielle relevée d'office

4. Avis a été donné aux parties en application de l'article 16 du code de procédure civile.

Vu l'article 462 du code de procédure civile :

5. C'est par suite d'une erreur purement matérielle que, dans le dispositif de l'arrêt du 20 septembre 2023, la cour d'appel a déclaré irrecevables les demandes au fond formées par M. [T] [R] et Mme [Z] [R], épouse [V], alors que ces demandes étaient formées par M. [T] [R] et Mme [O] [Y], veuve [R].

Examen des moyens

Sur le quatrième moyen

6. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. M. [R] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables les demandes reconventionnelles qu'il a formées avec [O] [R] et de les condamner, avec Mme [Z] [R], à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme au titre des charges arrêtées au 1er janvier 2023, alors :

**#2 convention européenne de sauvegarde des droits de l homme**

« 1°/ qu'une demande reconventionnelle est recevable si elle se rattache aux prétentions originaires par un lien suffisant ; qu'il n'est pas dérogé à cette règle par les dispositions de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; qu'en déclarant irrecevables les demandes au fond des appelants, reconventionnelles, motif pris de l'objet limité de la procédure instituée par ledit article 19-2, la cour d'appel a violé les articles 70 du code de procédure civile et 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble l'article 6 § 1er de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

**#3 lien suffisant avec les prétentions originaires**

2°/ qu'une demande reconventionnelle est recevable si elle se rattache aux prétentions originaires par un lien suffisant ; qu'il n'est pas dérogé à cette règle par les dispositions de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; qu'en déclarant irrecevables les demandes au fond des appelants, reconventionnelles, sans constater leur absence de lien suffisant avec les prétentions originaires de la copropriété, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 70 du code de procédure civile et 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble l'article 6 § 1er de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

3°/ qu'une demande reconventionnelle en compensation est toujours recevable ; qu'en déclarant irrecevables les demandes au fond des appelants, en ce compris leur demande de compensation, au motif inopérant que la procédure instituée par ledit article 19-2 a un objet limité, les juges du fond ont violé les articles 70 du code de procédure civile, 1348 du code civil et 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble l'article 6 § 1er de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

4°/ que l'inobservation d'une règle de compétence est sanctionnée par une décision d'incompétence et non par une décision d'irrecevabilité ; qu'à supposer que le juge saisi sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne puisse connaître des demandes autres que celles émanant du syndicat des copropriétaires et tendant au recouvrement des charges, en présence de demandes formulées en méconnaissance de cette règle répartissant les compétences entre les juges, la cour d'appel ne pouvait que se déclarer incompétente ; qu'en déclarant irrecevables les demandes au fond, la cour d'appel a violé les articles 122 du code de procédure civile et 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

8. Il résulte des articles 481-1 et 839 du code de procédure civile que le président du tribunal judiciaire ne statue selon la procédure accélérée au fond que lorsque la loi ou le règlement lui confère expressément le pouvoir de connaître de certaines demandes selon cette procédure.

9. Aux termes de l'article 19-2 de la loi n° 67-557 du 10 juillet 1965, 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 du même article 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.

10. Il s'en déduit que lorsqu'il est saisi sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal judiciaire ne peut statuer que dans les limites de ses attributions et qu'il ne peut connaître, à ce titre, d'une demande reconventionnelle qui n'entre pas dans le champ d'application de la procédure accélérée au fond.

11. Ce défaut de pouvoir juridictionnel constitue une fin de non-recevoir et non une exception d'incompétence.

12. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

13. M. [R] fait grief à l'arrêt de le condamner, avec [O] [R], à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme au titre des charges arrêtées au 1er janvier 2023, alors « que le juge ne peut méconnaître les termes du litige, tels que fixés par les écritures des parties ; qu'aux termes de ses conclusions d'appel, le syndicat des copropriétaires demandait, dans l'hypothèse où la solidarité ne serait pas retenue, que les sommes réclamées soient réparties entre nus-propriétaires et usufruitière, et ce, de la façon suivante : 5 016,20 euros pour les nus-propriétaires et 13 180,59 euros pour l'usufruitière ; qu'en s'abstenant de procéder à toute répartition, après avoir pourtant écarté la solidarité entre nus-propriétaires et usufruitière, les juges du fond ont violé l'article 4 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du code de procédure civile :

14. Selon ce texte, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties.

**#4 syndicat des copropriétaires**

15. Pour condamner M. [R] et [O] [R], avec Mme [Z] [R], à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 15 614,34 euros au titre des charges arrêtées au 1er janvier 2023, l'arrêt retient que la solidarité ne se présume pas et que le syndicat des copropriétaires ne justifie d'aucun fondement légal ou contractuel susceptible de l'établir, le règlement de copropriété n'étant pas produit, mais que les nus-propriétaires ne contestent pas qu'ils sont tenus aux charges conjointement avec l'usufruitière.

16. En statuant ainsi, alors que le syndicat des copropriétaires demandait, à défaut de condamnation solidaire des consorts [R] à lui payer la somme de 18 196,79 euros, la condamnation solidaire de M. [R] et de Mme [Z] [R], nus-propriétaires indivis, à lui payer la somme de 5 016,20 euros au titre des charges de travaux de toiture et la condamnation de [O] [R], usufruitière, à lui payer la somme de 13 180,59 euros au titre des charges arrêtées au 1er janvier 2023, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

# Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

REJETTE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'ordonnance du 31 mai 2023 ;

RECTIFIE le dispositif de l'arrêt rendu le 20 septembre 2023 par la cour d'appel de Rouen (1re chambre civile, n° RG 22/03562), en ce que, en lieu et place de :

« Déclare irrecevables les demandes au fond formées par M. [T] [R] et Mme [Z] [R], épouse [V] ; »

il y a lieu de lire :

« Déclare irrecevables les demandes au fond formées par M. [T] [R] et Mme [O] [Y], veuve [R] ; »

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare irrecevables les demandes au fond formées par M. [R] et [O] [R], l'arrêt rendu le 20 septembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Caen ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] et le condamne à payer à M. [R] la somme 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.