Cour de cassation, troisième chambre civile, 18 juin 2026, n° 24-19.950

Cour de cassation | troisième chambre civile | 18 juin 2026

Résumé

La mise en demeure visée à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, à peine d'irrecevabilité de la demande présentée devant le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement …

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Rennes
4ème Chambre
27/06/2024
N° 23/03303

Cour de cassation
Troisième chambre civile
18/06/2026
N° 24-19.950

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 18 juin 2026

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 374 FS-B

Pourvoi n° F 24-19.950

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 18 JUIN 2026

Mme [P] [O], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° F 24-19.950 contre l'arrêt rendu le 27 juin 2024 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] à [Localité 1], représenté par son syndic la société Eguimos, dont le siège est [Adresse 2], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pons, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gaschignard, Loiseau et Massignon, avocat de Mme [O], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] à [Localité 1], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 avril 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Pons, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Choquet, conseillers référendaires, 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 27 juin 2024), le syndicat des copropriétaires d'un immeuble soumis au statut de la copropriété a assigné Mme [O] 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 du moyen

Sur le moyen, pris en ses deux premières branches

Enoncé du moyen

2. Mme [O] fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une certaine somme au titre des charges de copropriété, alors :

« 1°/ que le syndicat des copropriétaires ne peut saisir le président statuant selon la procédure accélérée au fond en paiement des provisions non encore échues de l'exercice en cours et des sommes restant dues au titre d'exercices précédents que lorsque le copropriétaire a été vainement mis en demeure de payer une ou plusieurs provisions dues au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget ;

que la mise en demeure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui constitue le préalable nécessaire à l'introduction de l'instance sur le fondement de ce texte, doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées, à peine d'irrecevabilité de la demande ; qu'en se contentant de relever, par motifs propres, que le syndicat des copropriétaires avait produit au soutien de sa demande devant le premier juge "la mise en demeure explicite du 11 juin 2021" et, par motifs adoptés, selon lesquels "le syndicat de copropriété justifie avoir mis en demeure Mme [O] de payer ses charges de copropriété pour un montant de 70 269,78 euros, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 11 juin 2021, auquel il a joint le relevé de compte de Mme [O] en date du 4 juin 2021, sur lequel apparaissent le solde antérieur d'un montant de 68 541,03 euros ainsi que les appels de provisions du 1er janvier 2020 au 1er avril 2021" et que "le syndicat de copropriété justifie également avoir adressé une mise en demeure de payer à Mme [O], par courrier en date du 11 juin 2021, lequel fait état du décompte de ses charges au 4 juin 2021" sans rechercher, ainsi que l'y invitait l'exposante, si cette mise en demeure indiquait avec précision la provision due au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours qui n'aurait pas été payée, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 14-1, 14-2 I et 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ qu'en se fondant sur la seule circonstance inopérante que Mme [O] ne s'était pas acquittée du versement des charges de copropriété exigibles pour la somme de 77 128,51 euros sans caractériser le défaut de paiement d'une ou plusieurs provisions dues au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 14-1, 14-2 I 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 celle issue de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 :

3. Selon 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.

4. La Cour de cassation a dit pour avis (3e Civ., 12 décembre 2024, avis n° 24-70.007, publié) que la mise en demeure visée à l'article précité, qui constitue le préalable nécessaire à l'introduction de l'instance sur le fondement de ce texte, doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées, à peine d'irrecevabilité de la demande.

5. Pour condamner Mme [O] au paiement de la somme réclamée par le syndicat des copropriétaires au titre des charges de copropriété, décompte arrêté au 1er janvier 2022, comprenant les arriérés échus au 31 décembre 2021 et la provision sur budget prévisionnel du premier trimestre 2022, l'arrêt retient que le syndicat des copropriétaires produit les procès-verbaux d'assemblées générales de 2008 à 2019 portant approbation des comptes de l'exercice écoulé, du budget prévisionnel de l'exercice suivant et adoption de travaux, le décompte de la créance au 1er janvier 2022 et la mise en demeure explicite du 11 juin 2021.

6. Il en conclut que Mme [O] ne s'est pas acquittée des charges exigibles pour un montant de 77 128,51 euros.

7. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la mise en demeure du 11 juin 2021 détaillait le montant des provisions dues au titre de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 restées impayées, ni

constater la défaillance de Mme [O] dans le règlement desdites sommes dans le mois suivant la mise en demeure, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Et sur le moyen, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

8. Mme [O] fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement d'une certaine somme au titre des frais de déménagement de ses meubles, alors « que sont irrecevables dans le cadre de la procédure accélérée au fond, laquelle n'est ouverte au syndicat des copropriétaires qu'afin obtenir le paiement des provisions non encore échues de l'exercice en cours et des sommes restant dues au titre d'exercices précédents, des conclusions indemnitaires tendant au remboursement de frais exposés pour le compte du copropriétaire ; qu'en confirmant la condamnation de Mme [O] à payer au syndicat des copropriétaires une indemnisation au titre de frais de déménagement de ses meubles pour la réalisation de travaux, la cour d'appel a violé les articles 14-1, 14-2 I et 19-2 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 481-1 et 839 du code de procédure civile et 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

9. Il résulte des deux premiers de ces textes 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.

10. Selon le troisième, 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.

11. 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 qui n'entre pas dans le champ d'application de la procédure accélérée au fond.

12. Pour condamner Mme [O] au paiement d'une certaine somme correspondant aux frais de déménagement de ses meubles, l'arrêt retient que cette demande entre dans le cadre des rapports financiers entre le syndicat des copropriétaires et la copropriétaire, ce qui caractérise un lien suffisant avec la demande principale au sens de l'article 70 du code de procédure civile.

13. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à établir que ces sommes entraient dans le champ d'application des dispositions de l'article 19-2 susvisé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Portée et conséquences de la cassation

14. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation des chefs de dispositif de l'arrêt condamnant Mme [O] au paiement des sommes réclamées par le syndicat des copropriétaires au titre des charges de copropriété et des frais de déménagement entraîne la cassation du chef de dispositif la condamnant au paiement de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1231-6 du code civil, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 juin 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Angers ;

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 Mme [O] 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-huit juin 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.