

chambre civile 3

Audience publique du 19 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-13.679 11-13789

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Defrenois et Levis, SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Jointes les pourvois n° W 11-13.679 et R 11-13.789 ;

Sur le premier moyen des pourvois n° W 11-13.679 et R 11-13.789 :

Vu l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la loi est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 novembre 2010), que la Ville de Paris a, par acte du 17 août 1988, consenti à la société civile immobilière Habitat Ramponeau (la SCI) un bail emphytéotique pour une durée de 55 ans, à charge pour cette dernière d'y édifier un bâtiment et de le remettre en fin de location à la Ville de Paris ; qu'un état descriptif de division a été établi par acte notarié du 31 mai 1990 qui divise l'immeuble en 24 lots de volumes, dont certains ont été placés sous le régime de la copropriété selon un règlement de copropriété du 3 juillet 1990 ; que par acte authentique des 9 et 14 mars 1995, la SCI a fait apport à l'association Or Thora éducation juive du 20e arrondissement (l'association) des droits qu'elle détenait du bail emphytéotique sur les locaux constituant le volume 4 ; que la SCI et le syndicat des copropriétaires 38-40 rue Ramponeau (le syndicat) ont assigné l'association en paiement de certaines sommes représentant la quote part des charges générales de l'ensemble immobilier incombant au lot n° 4 ;

Attendu que, pour débouter la SCI et le syndicat de leur demande, l'arrêt, qui constate que le lot n° 4 ne fait pas partie des lots de volumes soumis au règlement de copropriété du 3 juillet 1990, relève que l'état descriptif de division stipule que l'ensemble immobilier ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965 et qu'à cette fin, l'acte identifie des volumes immobiliers de pleine propriété dans le cadre du régime du droit de superficie, et énonce l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes qui permettent leur coexistence ainsi que l'attribution 3026/10.000èmes des charges générales au lot n° 4, retient que l'état descriptif de division constitue, relativement à ce lot, la convention contraire visée à l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater la création d'une organisation différente, au sens de la loi, pour la gestion des éléments communs de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne l'association Or Thora aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne l'association Or Thora à payer au syndicat coopératif 38-40 rue Ramponeau la somme de 2 500 euros et à la SCI Habitat Ramponeau la somme de 2 500 euros ; rejette les demandes de l'association Or Thora ;

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 par le président en son audience publique du dix-neuf septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi n° W 11-13.679 par la SCP Defrenois et Levis, avocat aux Conseils, pour le syndicat coopératif 38-40 rue Ramponeau 75020 Paris.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté le syndicat coopératif de ses demandes tendant à voir dire que l'association Or Thora est tenue aux charges générales

relatives à l'ensemble immobilier en volumes selon la répartition prévue à l'état descriptif de division en volumes du 31 mai 1990, soit 3026/10000èmes pour le lot 4 et 34/10000èmes pour le lot 78 et la condamner à payer au syndicat coopératif la somme de 39 169, 15 € avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2007 ;

AUX MOTIFS PROPRES (sur la demande en paiement des charges fondée sur l'état descriptif de division en volumes du 31 mai 1999) QUE le règlement de copropriété du 3 juillet 1990 qui régit les lots de volumes 3, 11, 12, 14, 15 et 16 consistant en des logements, caves et emplacements de parkings ne porte pas sur le lot de volume N° 4 auquel correspond l'école de l'association Or Thora, association à laquelle la SCI Habitat Ramponeau a fait apport des droits qu'elle détenait du bail emphytéotique, à elle consenti par la ville de Paris ; que l'association Or Thora n'est pas copropriétaire ; qu'en revanche le lot numéro 4 est porté dans l'état descriptif de division en volumes immobiliers dressé par acte du 31 mai 2010 de Maître X..., notaire ; que cet acte lui attribue 3026/10 000ème des charges générales ; que ledit état descriptif stipule, page 8, en son chapitre II que :

« (...)

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier, objet des présentes, ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965 en tant qu'elle institue le régime de la copropriété d'immeubles bâtis.

A cette fin, le présent acte descriptif identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes qui permettent leur coexistence

(...) » ;

que le lot N° 4 ne faisant pas partie des lots de volumes soumis au règlement de copropriété du 3 juillet 1990 régi par la loi du 10 juillet 1965, l'état descriptif de division précité constitue, relativement à ce lot, la "convention contraire" visée à l'article 1" alinéa 2 de ladite loi ; que la loi précitée n'est pas applicable dans ses rapports juridiques existant entre la SCI Habitat Ramponeau et l'association Or Thora qui dérivent seulement de l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995 ; qu'il convient de rechercher si cet acte d'apport, qui crée un lien contractuel entre les deux parties précitées, fait peser sur l'association Or Thora l'obligation de payer à la SCI ou à autrui la quote-part de "charges générales" prévue par l'état descriptif de division attribuée au lot N° 4 ; que la preuve de la souscription de cette obligation par le bénéficiaire de l'apport n'est nullement fournie par l'examen de cet acte dont les premiers juges ont fait une exacte analyse juridique alors que les obligations susceptibles de peser sur l'association Or Thora résultent du seul acte d'apport de mars 1995 et non des rapports juridiques entretenus par ailleurs entre la SCI précitée et le syndicat coopératif ; que l'opération juridique ayant abouti à la réalisation de l'immeuble et à la division de celui-ci en lots de volumes est à l'évidence incomplète, ce qui ressort des explications fournies par la SCI appelante et le syndicat coopératif en page 4 de leurs conclusions récapitulatives d'appel ; que ce montage juridique inachevé ne soumet pas l'association Or Thora à l'obligation de payer les charges générales du lot N° 4 comme l'ont retenu les premiers juges en page 5 de leur décision ; que l'absence de contrepartie à la charge de l'association prévue à l'acte d'apport ne porte pas uniquement sur le prix de cession de l'apport ; que cet acte détermine avec précision les obligations pesant sur l'association Or Thora ; qu'or, celle de régler la quote-part de charges générales affectée

au lot N° 4 ne fait pas partie de celles-là ; qu'en soutenant que l'absence de clause dans l'acte d'apport exonérant l'association en tout ou partie de l'obligation de payer des charges établit l'obligation de l'intimée au règlement de celle-ci, les appelants renversent la charge de la preuve ; que la loi du 10 juillet 1965 étant inapplicable, la seule existence de droits de l'association Or Thora sur le lot N°4 ne suffit pas à l'obliger au paiement des charges générales et ce d'autant plus que le lot de volume N° 4 ne dépend pas de la copropriété ; que quant au lot N° 17, il n'est pas l'objet de l'acte d'apport de mars 1995 qui ne porte que sur les "locaux de l'école construite", à savoir le lot N° 4 ; que le lot N° 17, resté la propriété de la SCI HABITAT, ne dépend pas de la copropriété régie par le règlement du 3 juillet 1990 ; que l'association Or Thora l'occupe en vertu d'une convention à titre gratuit qui n'ouvre pas droit au règlement des charges de la part de l'occupant ; que le jugement est confirmé de ces chefs (arrêt, p. 2 à 4) ;

ET (sur la demande en paiement de charges fondée sur l'enrichissement sans cause)
QUE les moyens invoqués à ce titre par les appelants ne font que réitérer sous une forme nouvelle mais sans justification complémentaire utile ceux dont les premiers juges ont connus et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'il sera seulement ajouté que les droits de l'association trouvent leur cause juridique dans un contrat - l'acte d'apport- qui ne soumet pas la partie bénéficiaire de l'apport au paiement des charges ; que telle était la commune intention des parties à cet acte opposable à la SCI ; que la théorie de l'enrichissement sans cause ne profite pas au syndicat coopératif même s'il a fait des règlements au titre du lot N° 4 puisqu'il ne s'agit pas d'un lot de copropriété ; qu'au demeurant, l'association Or Thora ne s'est pas enrichie au détriment du syndicat coopératif ; que l'enrichissement et l'appauvrissement allégués ne sont pas corrélatifs (arrêt, p. 4) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES (sur l'existence d'un contrat portant sur la répartition des charges) QU'en application de l'article 1101 du code civil, un contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou ne pas faire quelque chose ; que l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis 34 à 40 rue Ramponeau à Paris, qui a été établi le 31 mai 1990 à la requête de la ville de Paris et de la SCI Habitat Ramponeau, affecte le lot 4 d'une quote-part de 3.026 / 10.000ème dans les dépenses de l'ensemble en volumes ; que dans l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995, il est mentionné que cet apport est consenti par la S.C.I. Ramponeau sans contrepartie aucune en argent et donc sans aucun prix, ni frais, ni somme quelconque à régler à quelque titre que ce soit à la charge de l'association Or Thora ; que l'acte précise que la SCI Habitat Ramponeau souhaite ainsi contribuer à l'oeuvre poursuivie par cette association en lui affectant les droits résultant du bail emphytéotique et en se libérant de toutes obligations d'entretien et d'exécution des gros travaux ; que l'association Or Thora prend en charge l'entretien des locaux qui lui sont attribués mais l'acte d'apport ne stipule aucune participation aux charges relatives à l'ensemble immobilier en volumes ; qu'en outre, il y a lieu de souligner que suite à cet acte d'apport la SCI Habitat Ramponeau a payé spontanément et volontairement les charges dont elle demande le remboursement à l'association Or Thora ; qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la demande de remboursement des charges fondée sur les stipulations contractuelles ;

ET QUE (sur l'enrichissement sans cause) en application de l'article 1371 du Code civil,

les quasi-contrats sont les faits purement volontaires de l'homme, dont il résulte un engagement quelconque envers un tiers, et quelquefois un engagement réciproque des deux parties ; que l'action de in rem verso ne doit être admise que dans les cas où le Patrimoine d'une personne se trouvant, sans cause légitime, enrichi au détriment d'une autre personne qui ne jouirait, pour obtenir ce qui lui est dû, d'aucune action naissant d'un contrat ; qu'elle ne peut donc pas être intentée pour échapper aux règles par lesquelles la loi a expressément défini les effets d'un contrat déterminé ; qu'or en l'espèce les relations entre la SCI Habitat Ramponeau et l'association Or Thora ont été prévues lors de l'acte d'apport qui ne stipule aucune participation aux charges de l'ensemble immobilier en volumes ; que l'action de in rem verso ne peut donc pas être intentée pour échapper à l'absence de stipulations sur ce point définies dans l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995 ; que l'action fondée sur l'enrichissement sans cause ne peut être admise qu' à défaut de toute autre action ouverte au demandeur ; qu'elle ne peut pas suppléer une autre action que le demandeur ne peut pas intenter en raison du manque de preuves ; qu'en l'espèce le contrat ne stipulait pas la participation de l'association Or Thora aux charges de l'immeuble ; qu'en conséquence l'action de in rem verso ne peut pas suppléer la carence dans la charge de la preuve ; qu'en outre il y a lieu de souligner que depuis le 2 juin 2006, un compteur d'eau individuel a été posé pour l'association Or Thora ; que depuis le 2 février 2005, l'association Or Thora est exclue du contrat d'assurance conclu avec la société De Clarens ; qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la demande de paiement des charges fondée sur l'enrichissement sans cause (jugement, p. 5 et 6) ;

1°/ ALORS, d'une part, QU 'à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, aménagements et services communs, comportent des parcelles bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ; que seule constitue la convention contraire au sens de ce texte celle prévoyant la création d'une organisation présentant un caractère permanent, chargée de gérer les éléments et services communs de l'ensemble immobilier ; qu'il est constant et non contesté en l'espèce que si l'état descriptif de division en volumes immobiliers du 31 mai 1990 a écarté l'application de la loi du 10 juillet 1965, aucune organisation collective n'a cependant pu être mise en place pour gérer les éléments d'équipements communs de l'ensemble immobilier ; qu'en jugeant que l'état descriptif de division du 31 mai 1990 constituait la convention contraire prévue par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, de sorte que l'association Or Thora n'était pas tenue de s'acquitter des charges afférentes à la quote-part du lot n° 4 et du lot n° 17 en ce que ces lots ne dépendent pas de la copropriété, la cour d'appel a violé l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ ALORS, d'autre part, QUE la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services commun, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés, sauf à ce qu'une convention contraire ait créé une organisation différente ; qu'un état descriptif de division n'a pas de nature contractuelle et ne peut dès lors constituer la « convention contraire » visée à l'article 1er alinéa 2 de la loi susvisée ; qu'au cas d'espèce, en écartant l'application de la loi du 10 juillet 1965 à l'ensemble immobilier auquel appartenait l'immeuble qui avait été donné à bail emphytéotique à la SCI Habitat Ramponeau par la ville de Paris, et dont la première avait partiellement cédé les droits issus du bail à l'association Or Thora en ce qui concerne le lot n° 4, motif pris de ce que cet ensemble immobilier résultait d'une division en volumes dont seuls certains lots avaient été placés sous le régime de la copropriété, à

l'exclusion du lot n° 4, objet du bail emphytéotique et de la cession de droits, de sorte que l'état descriptif de division dressé le 31 mai 1990 (et non 2010 comme mentionné par erreur dans l'arrêt), qui prévoyait que l'ensemble immobilier ne serait pas régi par la loi du 10 juillet 1965, devait être considéré comme la « convention contraire » visée à l'article 1er alinéa 2 de cette loi, quand cet état descriptif de division, faute d'avoir une nature contractuelle, ne pouvait constituer cette convention contraire et que la loi du 10 juillet 1965 était dès lors applicable, les juges du fond ont violé l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble les articles 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, ensemble l'article 1134 du code civil ;

3°/ Et ALORS, en toute hypothèse, QU'en relevant, pour débouter le syndicat coopératif de sa demande de remboursement de charges, qu'à la suite de l'acte d'apport, la SCI Habitat Ramponeau avait payé spontanément et volontairement les charges de l'association Or Thora, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, impropre à justifier sa décision au regard des dispositions des articles 1134 du code civil et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION, subsidiaire

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté le syndicat coopératif de ses demandes tendant à voir dire que l'association Or Thora est tenue aux charges générales relatives à l'ensemble immobilier en volumes selon la répartition prévue à l'état descriptif de division en volumes du 31 mai 1990, soit 3026/10000èmes pour le lot 4 et 34/10000èmes pour le lot 78 et la condamner à payer au syndicat coopératif la somme de 39 169, 15 € avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2007 ;

AUX MOTIFS PROPRES (sur la demande en paiement des charges fondée sur l'état descriptif de division en volumes du 31 mai 1999) QUE le règlement de copropriété du 3 juillet 1990 qui régit les lots de volumes 3, 11, 12, 14, 15 et 16 consistant en des logements, caves et emplacements de parkings ne porte pas sur le lot de volume N° 4 auquel correspond l'école de l'association Or Thora, association à laquelle la SCI Habitat Ramponeau a fait apport des droits qu'elle détenait du bail emphytéotique, à elle consenti par la ville de Paris ; que l'association Or Thora n'est pas copropriétaire ; qu'en revanche le lot numéro 4 est porté dans l'état descriptif de division en volumes immobiliers dressé par acte du 31 mai 2010 de Maître X..., notaire ; que cet acte lui attribue 3026/10 000ème des charges générales ; que ledit état descriptif stipule, page 8, en son chapitre II que :

« (...)

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier, objet des présentes, ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965 en tant qu'elle institue le régime de la copropriété d'immeubles bâtis.

A cette fin, le présent acte descriptif identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes qui permettent leur coexistence

(...) » ;

que le lot N° 4 ne faisant pas partie des lots de volumes soumis au règlement de copropriété du 3 juillet 1990 régi par la loi du 10 juillet 1965, l'état descriptif de division précité constitue, relativement à ce lot, la "convention contraire" visée à l'article 1" alinéa 2 de ladite loi ; que la loi précitée n'est pas applicable dans ses rapports juridiques existant entre la SCI Habitat Ramponeau et l'association Or Thora qui dérivent seulement de l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995 ; qu'il convient de rechercher si cet acte d'apport, qui crée un lien contractuel entre les deux parties précitées, fait peser sur l'association Or Thora l'obligation de payer à la SCI ou à autrui la quote-part de "charges générales" prévue par l'état descriptif de division attribuée au lot N° 4 ; que la preuve de la souscription de cette obligation par le bénéficiaire de l'apport n'est nullement fournie par l'examen de cet acte dont les premiers juges ont fait une exacte analyse juridique alors que les obligations susceptibles de peser sur l'association Or Thora résultent du seul acte d'apport de mars 1995 et non des rapports juridiques entretenus par ailleurs entre la SCI précitée et le syndicat coopératif ; que l'opération juridique ayant abouti à la réalisation de l'immeuble et à la division de celui-ci en lots de volumes est à l'évidence incomplète, ce qui ressort des explications fournies par la SCI appelante et le syndicat coopératif en page 4 de leurs conclusions récapitulatives d'appel ; que ce montage juridique inachevé ne soumet pas l'association Or Thora à l'obligation de payer les charges générales du lot N° 4 comme l'ont retenu les premiers juges en page 5 de leur décision ; que l'absence de contrepartie à la charge de l'association prévue à l'acte d'apport ne porte pas uniquement sur le prix de cession de l'apport ; que cet acte détermine avec précision les obligations pesant sur l'association Or Thora ; qu'or, celle de régler la quote-part de charges générales affectée au lot N° 4 ne fait pas partie de celles-là ; qu'en soutenant que l'absence de clause dans l'acte d'apport exonérant l'association en tout ou partie de l'obligation de payer des charges établit l'obligation de l'intimée au règlement de celle-ci, les appelants renversent la charge de la preuve ; que la loi du 10 juillet 1965 étant inapplicable, la seule existence de droits de l'association Or Thora sur le lot N°4 ne suffit pas à l'obliger au paiement des charges générales et ce d'autant plus que le lot de volume N° 4 ne dépend pas de la copropriété ; que quant au lot N° 17, il n'est pas l'objet de l'acte d'apport de mars 1995 qui ne porte que sur les "locaux de l'école construite", à savoir le lot N° 4 ; que le lot N° 17, resté la propriété de la SCI HABITAT, ne dépend pas de la copropriété régie par le règlement du 3 juillet 1990 ; que l'association Or Thora l'occupe en vertu d'une convention à titre gratuit qui n'ouvre pas droit au règlement des charges de la part de l'occupant ; que le jugement est confirmé de ces chefs (arrêt, p. 2 à 4) ;

ET (sur la demande en paiement de charges fondée sur l'enrichissement sans cause)
QUE les moyens invoqués à ce titre par les appelants ne font que réitérer sous une forme nouvelle mais sans justification complémentaire utile ceux dont les premiers juges ont connus et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'il sera seulement ajouté que les droits de l'association trouvent leur cause juridique dans un contrat - l'acte d'apport- qui ne soumet pas la partie bénéficiaire de l'apport au paiement des charges ; que telle était la commune intention des parties à cet acte opposable à la SCI ; que la théorie de l'enrichissement sans cause ne profite pas au syndicat coopératif même s'il a fait des règlements au titre du lot N° 4 puisqu'il ne s'agit pas d'un lot de copropriété ; qu'au demeurant, l'association Or Thora ne s'est pas enrichie au détriment du syndicat coopératif ; que l'enrichissement et l'appauvrissement allégués ne sont pas corrélatifs (arrêt, p. 4) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES (sur l'existence d'un contrat portant sur la répartition des charges) QU'en application de l'article 1101 du code civil, un contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou ne pas faire quelque chose ; que l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis 34 à 40 rue Ramponeau à Paris, qui a été établi le 31 mai 1990 à la requête de la ville de Paris et de la SCI Habitat Ramponeau, affecte le lot 4 d'une quote-part de 3.026 / 10.000ème dans les dépenses de l'ensemble en volumes ; que dans l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995, il est mentionné que cet apport est consenti par la S.C.I. Ramponeau sans contrepartie aucune en argent et donc sans aucun prix, ni frais, ni somme quelconque à régler à quelque titre que ce soit à la charge de l'association Or Thora ; que l'acte précise que la SCI Habitat Ramponeau souhaite ainsi contribuer à l'oeuvre poursuivie par cette association en lui affectant les droits résultant du bail emphytéotique et en se libérant de toutes obligations d'entretien et d'exécution des gros travaux ; que l'association Or Thora prend en charge l'entretien des locaux qui lui sont attribués mais l'acte d'apport ne stipule aucune participation aux charges relatives à l'ensemble immobilier en volumes ; qu'en outre, il y a lieu de souligner que suite à cet acte d'apport la SCI Habitat Ramponeau a payé spontanément et volontairement les charges dont elle demande le remboursement à l'association Or Thora ; qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la demande de remboursement des charges fondée sur les stipulations contractuelles ;

ET QUE (sur l'enrichissement sans cause) en application de l'article 1371 du Code civil, les quasi-contrats sont les faits purement volontaires de l'homme, dont il résulte un engagement quelconque envers un tiers, et quelquefois un engagement réciproque des deux parties ; que l'action de in rem verso ne doit être admise que dans les cas où le Patrimoine d'une personne se trouvant, sans cause légitime, enrichi au détriment d'une autre personne qui ne jouirait, pour obtenir ce qui lui est dû, d'aucune action naissant d'un contrat ; qu'elle ne peut donc pas être intentée pour échapper aux règles par lesquelles la loi a expressément défini les effets d'un contrat déterminé ; qu'or en l'espèce les relations entre la SCI Habitat Ramponeau et l'association Or Thora ont été prévues lors de l'acte d'apport qui ne stipule aucune participation aux charges de l'ensemble immobilier en volumes ; que l'action de in rem verso ne peut donc pas être intentée pour échapper à l'absence de stipulations sur ce point définies dans l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995 ; que l'action fondée sur l'enrichissement sans cause ne peut être admise qu'à défaut de toute autre action ouverte au demandeur ; qu'elle ne peut pas suppléer une autre action que le demandeur ne peut pas intenter en raison du manque de preuves ; qu'en l'espèce le contrat ne stipulait pas la participation de l'association Or Thora aux charges de l'immeuble ; qu'en conséquence l'action de in rem verso ne peut pas suppléer la carence dans la charge de la preuve ; qu'en outre il y a lieu de souligner que depuis le 2 juin 2006, un compteur d'eau individuel a été posé pour l'association Or Thora ; que depuis le 2 février 2005, l'association Or Thora est exclue du contrat d'assurance conclu avec la société De Clarens ; qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la demande de paiement des charges fondée sur l'enrichissement sans cause (jugement, p. 5 et 6) ;

ALORS QUE le bail emphytéotique de bien immeuble confère au preneur un droit réel et l'oblige au paiement de toutes les contributions et charges afférentes à ce bien ; que l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995 stipule que la SCI Habitat Ramponeau apporte à l'association Or Thora, sur les locaux scolaires constituant le volume 4 de l'état descriptif de division, les droits qu'elle détient du bail emphytéotique consenti par la Ville de Paris ;

qu'il en résulte que cet apport, constitutif d'une cession partielle de droit au bail, a transféré à l'association bénéficiaire les droits et obligations de l'emphytéote relativement au volume 4, et notamment l'obligation, identique à celle des autres propriétaires de l'ensemble immobilier, de s'acquitter des charges de gestion des équipements communs, selon la quote-part définie pour ce volume ; qu'en jugeant que cet acte d'apport ne mettait nullement à la charge de l'association l'obligation de payer les charges afférentes à la quote-part de charges générales prévue par l'état descriptif de division attribuée au lot n° 4, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

Moyens produits au pourvoi n° R 11-13.789 par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Habitat Ramponeau.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a repoussé la demande en paiement formée par la SCI HABITAT RAMPONEAU contre l'association OR THORA ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT DES CHARGES FONDE SUR L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES DU 31 MAI 1999 : Le règlement de copropriété du 3 juillet 1990 qui régit les lots de volumes 3, 11, 12, 14, 15 et 16 consistant en des logements, caves et emplacements de parkings ne porte pas sur le lot de volume N° 4 auquel correspond l'école de l'association OR THORA, association à laquelle la SCI HABITAT RAMPONEAU a fait apport des droits qu'elle détenait du bail emphytéotique, à elle consenti par la ville de Paris ; que l'association OR THORA n'est pas copropriétaire ; qu'en revanche le lot numéro 4 est porté dans l'état descriptif de division en volumes immobiliers dressé par acte du 31 mai 2010 de Me X..., notaire ; que cet acte lui attribue 3026/10 000ème des charges générales ; que ledit état descriptif stipule, page 8, en son chapitre II que : « (...) Il est ici précisé que l'ensemble immobilier, objet des présentes, ne sera pas régi par la loi du juillet 1965 en tant quelle institue le régime de la copropriété d'immeubles bâtis. A cette fin, le présent acte descriptif identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes qui permettent leur coexistence (...) » ; que le lot n°4 ne faisant pas partie des lots de volumes soumis au règlement de copropriété du 3 juillet 1990 régi par la loi du 10 juillet 1965, l'état descriptif de division précité constitue, relativement à ce lot, la « convention contraire » visée à l'article 1er alinéa 2 de ladite loi ; que la loi précitée n'est pas applicable dans ses rapports juridiques existant entre la SCI HABITAT RAMPONEAU et l'association OR THORA qui dérivent seulement de l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995 ; qu'il convient de rechercher si cet acte d'apport, qui crée un lien contractuel entre les deux parties précitées, fait peser sur l'association OR THORA l'obligation de payer à la SCI ou à autrui la quote-part de "charges générales" prévue par l'état descriptif de division attribuée au lot N° 4 ; que la preuve de la souscription de cette obligation par le bénéficiaire de l'apport n'est nullement fournie par l'examen de cet acte dont les premiers juges ont fait une exacte analyse juridique alors que les obligations susceptibles de peser sur l'association OR THORA résultent du seul acte d'apport de mars 1995 et non des rapports juridiques entretenus par ailleurs entre la SCI précitée et le syndicat coopératif ;

que l'opération juridique ayant abouti à la réalisation de l'immeuble et à la division de celui-ci en lots de volumes est à l'évidence incomplète, ce qui ressort des explications fournies par la SCI appelante et le syndicat coopératif en page 4 de leurs conclusions récapitulatives d'appel ; que ce montage juridique inachevé ne soumet pas l'association OR THORA à l'obligation de payer les charges générales du lot N°4 comme l'ont retenu les premiers juges en page 5 de leur décision ; que l'absence de contrepartie à la charge de l'association prévue à l'acte d'apport ne porte pas uniquement sur le prix de cession de l'apport ; que cet acte détermine avec précision les obligations pesant sur l'association OR THORA ; or, celle de régler la quote-part de charges générales affectée au lot N° 4 ne fait pas partie de celles-là ; qu'en soutenant que l'absence de clause dans l'acte d'apport exonérant l'association en tout ou partie de l'obligation de payer des charges établit l'obligation de l'intimée au règlement de celle-ci, les appelants renversent la charge de la preuve ; que la loi du 10 juillet 1965 étant inapplicable, la seule existence de droits de l'association OR THORA sur le lot N°4 ne suffit pas à l'obliger au paiement des charges générales et ce d'autant plus que le lot de volume N° 4 ne dépend pas de la copropriété ; que, quant au lot N° 17, il n'est pas l'objet de l'acte d'apport de mars 1995 qui ne porte que sur les "locaux de l'école construite", à savoir le lot N°4. Le lot N° 17, resté la propriété de la SCI HABITAT, ne dépend pas de la copropriété régie par le règlement du 3 juillet 1990 ; que l'association OR THORA l'occupe en vertu d'une convention à titre gratuit qui n'ouvre pas droit au règlement des charges de la part de l'occupant » (arrêt p. 4-5) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur l'existence d'un contrat portant sur la répartition des charges ; qu'en application de l'article 1101 du Code civil, un contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou ne pas faire quelque chose ; que l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis 34 à 40 rue ramponeau à Paris,, qui a été établi le 31 mai 1990 à la requête de la ville de Paris et de la SCI HABITAT RAMPONEAU, affecte le lot 4 d'une quote part de 3.026 /10.000ème dans les dépenses de l'ensemble en volumes ; que dans l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995, il est mentionné que cet apport est consenti par la SCI RAMPONEAU sans contrepartie aucune en argent et donc sans aucun prix, ni frais, ni somme quelconque à régler à quelque titre que ce soit à la charge de l'association OR THORA. L'acte précise que la SCI HABITAT RAMPONEAU souhaite ainsi contribuer à l'oeuvre poursuivie par cette association en lui affectant les droits résultant du bail emphytéotique et en se libérant de toutes obligations d'entretien et d'exécution des gros travaux. L'association OR THORA prend en charge l'entretien des locaux qui lui sont attribués mais l'acte d'apport ne stipule aucune participation aux charges relatives à l'ensemble immobilier en volumes ; qu'en outre, il y a lieu de souligner que suite à, cet acte d'apport la SCI HABITAT RAMPONEAU a payé spontanément et volontairement les charges dont elle demande le remboursement à l'association OR THORA ; qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la demande de remboursement des charges fondée sur les stipulations contractuelle » ;

ALORS QUE la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés, sauf à ce qu'une convention contraire ait créé une organisation différente ; qu'un état descriptif de division n'a pas de nature contractuelle et ne peut dès lors constituer la « convention contraire » visée à l'article 1er alinéa 2 de la loi susvisée ; qu'au cas d'espèce, en repoussant l'application de la loi du 10 juillet 1965 à l'ensemble immobilier auquel appartenait l'immeuble qui avait été donné à bail

emphytéotique à la SCI HABITAT RAMPONEAU par la ville de PARIS, et dont la première avait partiellement cédé les droits issus du bail à l'association OR THORA en ce qui concerne le lot n° 4, motif pris de ce que cet ensemble immobilier résultait d'une division en volumes dont seuls certains lots avaient été placés sous le régime de la copropriété, à l'exclusion du lot n° 4, objet du bail emphytéotique et de la cession de droits, de sorte que l'état descriptif de division dressé le 31 mai 1990 (et non 2010 comme mentionné par erreur dans l'arrêt), qui prévoyait que l'ensemble immobilier ne serait pas régi par la loi du 10 juillet 1965, devait être considéré comme la « convention contraire » visée à l'article 1er alinéa 2 de cette loi, quand cet état descriptif de division, faute d'avoir une nature contractuelle, ne pouvait constituer cette convention contraire et que la loi du 10 juillet 1965 était dès lors applicable, les juges du fond ont violé l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble les articles 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, ensemble l'article 1134 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a repoussé la demande en paiement formée par la SCI HABITAT RAMPONEAU contre l'association OR THORA ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT DES CHARGES FONDE SUR L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES DU 31 MAI 1999 : Le règlement de copropriété du 3 juillet 1990 qui régit les lots de volumes 3, 11, 12, 14, 15 et 16 consistant en des logements, caves et emplacements de parkings ne porte pas sur le lot de volume N° 4 auquel correspond l'école de l'association OR THORA, association à laquelle la SCI HABITAT RAMPONEAU a fait apport des droits qu'elle détenait du bail emphytéotique, à elle consenti par la ville de Paris ; que l'association OR THORA n'est pas copropriétaire ; qu'en revanche le lot numéro 4 est porté dans l'état descriptif de division en volumes immobiliers dressé par acte du 31 mai 2010 de Me X..., notaire ; que cet acte lui attribue 3026/10 000ème des charges générales ; que ledit état descriptif stipule, page 8, en son chapitre II que : « (...) Il est ici précisé que l'ensemble immobilier, objet des présentes, ne sera pas régi par la loi du juillet 1965 en tant quelle institue le régime de la copropriété d'immeubles bâtis. A cette fin, le présent acte descriptif identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes qui permettent leur coexistence (...) » ; que le lot n°4 ne faisant pas partie des lots de volumes soumis au règlement de copropriété du 3 juillet 1990 régi par la loi du 10 juillet 1965, l'état descriptif de division précité constitue, relativement à ce lot, la « convention contraire » visée à l'article 1er alinéa 2 de ladite loi ; que la loi précitée n'est pas applicable dans ses rapports juridiques existant entre la SCI HABITAT RAMPONEAU et l'association OR THORA qui dérivent seulement de l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995 ; qu'il convient de rechercher si cet acte d'apport, qui crée un lien contractuel entre les deux parties précitées, fait peser sur l'association OR THORA l'obligation de payer à la SCI ou à autrui la quote-part de "charges générales" prévue par l'état descriptif de division attribuée au lot N° 4 ; que la preuve de la souscription de cette obligation par le bénéficiaire de l'apport n'est nullement fournie par l'examen de cet acte dont les premiers juges ont fait une exacte analyse juridique alors que les obligations susceptibles de peser

sur l'association OR THORA résultent du seul acte d'apport de mars 1995 et non des rapports juridiques entretenus par ailleurs entre la SCI précitée et le syndicat coopératif ; que l'opération juridique ayant abouti à la réalisation de l'immeuble et à la division de celui-ci en lots de volumes est à l'évidence incomplète, ce qui ressort des explications fournies par la SCI appelante et le syndicat coopératif en page 4 de leurs conclusions récapitulatives d'appel ; que ce montage juridique inachevé ne soumet pas l'association OR THORA à l'obligation de payer les charges générales du lot N°4 comme l'ont retenu les premiers juges en page 5 de leur décision ; que l'absence de contrepartie à la charge de l'association prévue à l'acte d'apport ne porte pas uniquement sur le prix de cession de l'apport ; que cet acte détermine avec précision les obligations pesant sur l'association OR THORA; or, celle de régler la quote-part de charges générales affectée au lot N° 4 ne fait pas partie de celles-là ; qu'en soutenant que l'absence de clause dans l'acte d'apport exonérant l'association en tout ou partie de l'obligation de payer des charges établit l'obligation de l'intimée au règlement de celle-ci, les appelants renversent la charge de la preuve ; que la loi du 10 juillet 1965 étant inapplicable, la seule existence de droits de l'association OR THORA sur le lot N°4 ne suffit pas à l'obliger au paiement des charges générales et ce d'autant plus que le lot de volume N° 4 ne dépend pas de la copropriété ; que, quant au lot N° 17, il n'est pas l'objet de l'acte d'apport de mars 1995 qui ne porte que sur les "locaux de l'école construite", à savoir le lot N°4. Le lot N° 17, resté la propriété de la SCI HABITAT, ne dépend pas de la copropriété régie par le règlement du 3 juillet 1990 ; que l'association OR THORA l'occupe en vertu d'une convention à titre gratuit qui n'ouvre pas droit au règlement des charges de la part de l'occupant » (arrêt p. 4-5) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur l'existence d'un contrat portant sur la répartition des charges ; qu'en application de l'article 1101 du Code civil, un contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou ne pas faire quelque chose ; que l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis 34 à 40 rue ramponeau à Paris,, qui a été établi le 31 mai 1990 à la requête de la ville de Paris et de la SCI HABITAT RAMPONEAU, affecte le lot 4 d'une quote part de 3.026 /10.000ème dans les dépenses de l'ensemble en volumes ; que dans l'acte d'apport des 9 et 14 mars 1995, il est mentionné que cet apport est consenti par la SCI RAMPONEAU sans contrepartie aucune en argent et donc sans aucun prix, ni frais, ni somme quelconque à régler à quelque titre que ce soit à la charge de l'association OR THORA. L'acte précise que la SCI HABITAT RAMPONEAU souhaite ainsi contribuer à l'oeuvre poursuivie par cette association en lui affectant les droits résultant du bail emphytéotique et en se libérant de toutes obligations d'entretien et d'exécution des gros travaux. L'association OR THORA prend en charge l'entretien des locaux qui lui sont attribués mais l'acte d'apport ne stipule aucune participation aux charges relatives à l'ensemble immobilier en volumes ; qu'en outre, il y a lieu de souligner que suite à, cet acte d'apport la SCI HABITAT RAMPONEAU a payé spontanément et volontairement les charges dont elle demande le remboursement à l'association OR THORA ; qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la demande de remboursement des charges fondée sur les stipulations contractuelle » ;

ALORS QUE le cessionnaire d'un bail emphytéotique est tenu, comme l'emphytéote, des charges grevant le bien concerné ; qu'au cas d'espèce, à supposer que les juges du fond aient retenu à bon droit que le lot n° 4, compris dans l'objet du bail emphytéotique consenti par la ville de PARIS à la SCI HABITAT RAMPONEAU, dont cette dernière avait cédé les droits à l'association OR THORA, ne pouvait être soumis à la loi du 10 juillet 1965 dès lors que l'état descriptif de division des volumes, comprenant le lot concerné, devait être

considéré comme la « convention contraire » visée à l'article 1er alinéa 2 de la loi susvisée, il en résultait que la SCI HABITAT RAMPONEAU était contractuellement tenue de contribuer aux charges attachées au lot n° 4 dans les termes de l'état descriptif de division, en sa qualité d'emphytéote de ce lot, ce qui impliquait que l'association OR THORA en soit également tenue en qualité de cessionnaire du bail emphytéotique, dès lors que ces charges grevaient le lot dont elles étaient l'accessoire ; qu'en repoussant au contraire la demande en paiement dirigée contre l'association au titre des charges, motif pris de ce que l'acte de cession du bail emphytéotique ne le prévoyait pas, quand cette obligation avait été transmise de plein droit par la SCI HABITAT RAMPONEAU à l'association OR THORA accessoirement à la cession du bail emphytéotique, les juges du fond ont violé les articles 1134 et 1122 du code civil, ensemble l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 10 novembre 2010