

Arrêt n° 46 du 22 janvier 2014 (12-29.368) - Cour de cassation - Troisième chambre civile- ECLI:FR:CCASS:2014:C300046

Copropriété

Cassation

Demandeur(s) : M. X... ; et autres

Défendeur(s) : syndicat des copropriétaires Y...

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1601-3 du code civil et R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble les articles 1er et 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 octobre 2012) rendu sur renvoi après cassation (3e civ., 10 février 2009, n° 08-12.131), que la société Y... (la société) a fait édifier un immeuble sur un terrain lui appartenant qu'elle a placé sous le régime de la copropriété et vendu par lots en l'état futur d'achèvement ; que par acte des [...] et [...] février 1975, M. et Mme X... ont acquis les lots [...] et [...] de l'immeuble dont la livraison était prévue [en] août 1975 ; que la société a été condamnée par arrêt du [...] mars 1983 à délivrer les lots aux acquéreurs ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence Y... a assigné M. et Mme X... en paiement de l'arriéré de charges de copropriété ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient qu'un immeuble vendu par lots en l'état futur d'achèvement se trouve soumis au statut de la copropriété dès qu'il est pour partie habitable et qu'il appartient à deux copropriétaires au moins et que la défaillance du vendeur dans son obligation d'achever les parties privatives d'un lot n'exonère pas l'acquéreur de celui-ci du paiement des charges de copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acquéreur n'est tenu des charges de copropriété qu'à partir de l'achèvement des lots acquis et sans rechercher si les lots étaient achevés à la date d'exigibilité des charges, 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 second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 octobre 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Lyon ;

Président : Mme Fossaert, conseiller le plus ancien faisant office de président

Rapporteur : Mme Masson-Daum, conseiller

Avocat général : M. Charpenel premier avocat général

Avocat(s) : Me Blondel ; SCP Nicolay, de Lanouvelle et Hannotin
