

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 27 novembre 2013

N° de pourvoi: 12-25824 12-27385

ECLI:FR:CCASS:2013:C301392

Publié au bulletin

Irrecevabilité

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, SCP Boulloche, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Joint les pourvois n° T 12-25.824 et n° Q 12-27.385 ;

Sur la recevabilité du pourvoi n° T 12-25.824 :

Vu l'article 613 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le délai de pourvoi en cassation ne court, à l'égard des décisions par défaut, même pour les parties qui ont comparu devant les juges du fond, qu'à compter du jour où l'opposition n'est plus recevable ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier du Parc Kalliste s'est pourvu en cassation, le 13 septembre 2012, contre l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 juin 2012), rendu par défaut et susceptible d'opposition ; qu'il n'est pas justifié de l'expiration du délai d'opposition à la date de ce pourvoi ;

Que le pourvoi est irrecevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° Q 12-27.385 :

Vu l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967

et l'article 2374, 1° bis du code civil ;

Attendu, selon ce texte, que lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété ; qu'avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ; que cette opposition, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance ; que les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé ; que l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi susvisée ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 juin 2012) que la société Arevian (la société) a vendu deux lots de copropriété de l'ensemble immobilier du Parc de Kalliste à la société Ishan par acte du 25 février 2008 ; que le syndicat des copropriétaires (le syndicat) a fait opposition au versement du prix de vente pour un montant de 28 840,57 euros ; que la société l'a assigné en mainlevée de l'opposition ; que la procédure a été dénoncée à la société Ishan et à M. X..., notaire chargé de la vente ;

Attendu que, pour annuler l'opposition du syndicat, l'arrêt retient que celle-ci a été faite pour une somme globale de 28 840,57 euros résultant d'un décompte informatique commençant par une reprise de solde antérieur pour 13 227,58 euros et n'opérant aucune distinction entre les différents chefs de créance ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence de distinction entre les quatre types de créances du syndicat prévue à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, qui constitue un manquement à une condition de forme, a pour seul effet de faire perdre aux créances bénéficiant de l'article 2374 1° bis du code civil leur caractère de créances privilégiées et superprivilégiées, celles-ci ne pouvant alors valoir que comme créances hypothécaires ou chirographaires, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'aucun grief n'est dirigé contre l'arrêt rendu le 2 mars 2012 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare IRRECEVABLE le pourvoi n° T 12-25.824 ;

Rejette le pourvoi n° Q 12-27.385 en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt rendu le 2 mars 2012 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 juin 2012 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires Ensemble Immobilier Parc Kalliste aux dépens du pourvoi n° T 12-25.824 ;

Condamne la société Arevian aux dépens du pourvoi n° Q 12-27.385;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Arevian à payer au syndicat des copropriétaires Ensemble Immobilier Parc Kalliste la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

Dit qu'à la diligence de M. le Procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit sur les registres de la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept novembre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° Q 12-27.385 par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour le syndicat des copropriétaires Ensemble Immobilier Parc Kalliste

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué du 8 juin 2012, D'AVOIR annulé l'opposition du Syndicat des copropriétaires du PARC KALLISTE ;

AUX MOTIFS QU'en droit, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil ; en vertu de ce texte, les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : 1° le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ; 1° bis conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 susvisés, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues ; toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues ; qu'à cet effet, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété ; avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire,

opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ; que cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance ; les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé ; pour l'application de ces dispositions, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation ; l'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise : 1° le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ; 2° le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ; 3° le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ; 4° le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus ; qu'en l'espèce, l'opposition du Syndicat des copropriétaires du PARC KALLISTE du 25 février 2008 a été faite pour une somme globale de 28 840,57 euros, résultant d'un décompte informatique commençant par un «report» de solde antérieur d'un montant de 13 227,58 euros, et n'opérant aucune distinction entre les divers chefs de créance susvisés ; que la sanction de l'irrégularité d'une opposition ne faisant pas apparaître avec précision le montant et les causes des créances du syndicat étant sa nullité, et partant la perte du privilège susmentionné, le jugement entrepris sera infirmé, et l'opposition du Syndicat des copropriétaires du PARC KALLISTE annulée ;

ALORS D'UNE PART QUE dans son acte d'opposition en date du 25 février 2008, le syndicat des copropriétaires du Parc KALLISTE énonçait en détail la cause et le montant de différents appels de fonds demeurés impayés pour l'année courante et les deux dernières années échues (2006 et 2007), desquels pouvait être déduit le montant des créances bénéficiant du super privilège de l'article 2374, 1° bis du code civil ; qu'en prononçant l'annulation de l'opposition, dès lors que l'acte mentionnait par ailleurs un report des charges antérieures n'opérant pas de distinction entre les divers chefs de créances correspondants aux deux années antérieures aux deux dernières années échues, quand bien même l'opposition restait régulière quant aux créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues, la Cour d'appel a violé les articles 19, 19-1 et 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

ALORS D'AUTRE PART ET EN TOUTE HYPOTHESE QUE la distinction entre les quatre types de créances prévues à l'article 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 constitue une condition de forme déterminant le caractère de celles bénéficiant de l'article 2374 du code civil, et qu'à défaut de respect des conditions de forme les créances concernées ne cessent pas d'exister mais perdent seulement leur caractère de créances occultes privilégiées ou super-privilégiées et peuvent constituer des créances hypothécaires ou chirographaires ; qu'en annulant toutefois, pour non respect de conditions de forme, l'opposition effectuée par le syndicat des copropriétaires du Parc KALLISTE, la cour d'appel a violé les articles 19, 19-1 et 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 8 juin 2012