

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 3 novembre 2016

N° de pourvoi: 15-24793

ECLI:FR:CCASS:2016:C301218

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Richard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 décembre 2014), que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 52 boulevard Barbès à Paris a assigné Mme X..., propriétaire de lots dans l'immeuble, en paiement de charges de copropriété et de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande en paiement de charges, alors, selon le moyen :

1°/ que le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; que l'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ; que les copropriétaires ne sont pas tenus de payer les charges appelées en fonction d'un état de répartition des charges figurant dans le règlement de copropriété qui n'aurait pas été adapté aux modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ; qu'en décidant que Mme X... ne pouvait invoquer le défaut d'adaptation du règlement de copropriété aux dispositions légales et réglementaires intervenues depuis son établissement pour se dispenser du paiement des charges, la cour d'appel a violé les articles 10 et 49 ancien de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le

statut de la copropriété des immeubles bâtis et 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de ladite loi ;

2°/ que l'approbation des comptes du syndicat des copropriétaires par l'assemblée générale n'interdit pas aux copropriétaires de contester leur décompte individuel ; qu'il appartient alors au syndicat des copropriétaires, qui poursuit le recouvrement de charges, de produire le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice, les documents comptables et le décompte de répartition des charges afin de justifier de la demande en paiement ; qu'il appartient au juge, saisi par un copropriétaire d'une contestation quant au décompte de charges produit par le syndicat des copropriétaires, de la trancher en s'assurant du bien-fondé du décompte produit ; qu'en se bornant, pour décider que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Mme X... était justifiée, à énoncer que les documents qu'il avait produits faisaient apparaître que les incohérences et anomalies énoncées par Mme X... procédaient de l'actualisation des charges au fur et à mesure de ses règlements, des régularisations intervenues après paiement des entreprises et de la prise en compte de sa quote-part de l'assurance dommages-ouvrages, sans analyser les décomptes des dépenses, les appels de fonds et les paiements invoqués par Mme X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de ladite loi ;

Mais attendu, d'une part, que, l'ancien article 49 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant une simple faculté d'adaptation du règlement de copropriété aux textes législatifs ou réglementaires intervenues depuis son établissement et n'édicte pas de sanction en cas d'absence de saisine de l'assemblée générale sur ce point, la cour d'appel a pu en déduire que Mme X... ne pouvait invoquer le défaut d'adaptation du règlement de copropriété pour se dispenser du paiement des charges ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les comptes du syndic correspondaient aux appels de fonds et travaux votés en assemblée générale ainsi qu'aux budgets provisionnels approuvés depuis 2007, que les incohérences et anomalies dénoncées par Mme X... provenaient de la nécessité de procéder à l'actualisation des comptes au fur et à mesure des règlements de celle-ci, des paiements aux entreprises chargées d'exécuter des travaux dans l'immeuble et de la régularisation de trop-perçus, et appréciant souverainement les éléments de preuve soumis à son examen, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu retenir que la demande en paiement de l'arriéré des charges dues au 12 octobre 2014 était justifiée par les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires de 2008 à 2012, les relevés individuels de charges, les comptes annuels de copropriété ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des dommages-intérêts

au syndicat des copropriétaires ;

Mais attendu qu'ayant relevé que Mme X... n'était pas en mesure de régler ses charges de copropriété, que ses contestations comme son opposition permanente au vote des travaux de réhabilitation d'un immeuble fortement dégradé et menaçant ruine obligeaient les copropriétaires à suppléer sa carence en avançant ses charges à sa place, qu'elle multipliait abusivement les procédures afin de retarder la vente sur saisie de son logement votée en assemblée générale, que son comportement faisait obstacle au versement des subventions publiques destinées à financer les travaux indispensables à la pérennité de l'immeuble ainsi qu'au paiement des entreprises mandatées par le syndic pour exécuter les travaux votés en assemblée générale et nuisait ainsi gravement à la collectivité des copropriétaires, privée d'une importante partie des fonds nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, ce préjudice financier étant certain et distinct de celui réparé par les intérêts moratoires, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCP Richard ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Madame Sylvie X... à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 52 boulevard Barbès à Paris 18ème la somme de 45.714,08 euros au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 12 octobre 2014, avec intérêts au taux légal à compter du 23 mai 2012 sur la somme de 42.696,63 euros, à compter du 17 juin 2013 sur celle de 43.462,79 euros et à compter du 24 octobre 2014 pour le surplus, outre 1.500 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE le défaut d'adaptation du règlement de copropriété aux dispositions légales et réglementaires intervenues depuis son établissement ne peut être invoqué par Mlle Sylvie X... pour se dispenser du paiement de ses charges de copropriété ; que quant

aux comptes du syndic, ils correspondent aux appels de fonds et travaux votés en assemblée générale, ainsi qu'aux budgets provisionnels approuvés depuis 2007, selon les justificatifs produits aux débats, procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires de 2008 à 2012, relevés individuels de charges, comptes annuels de copropriété, tous documents faisant apparaître que les incohérences et anomalies énumérées par l'appelante procèdent de l'actualisation desdites charges au fur et à mesure de ses règlements (le dernier en date remontant au 27 octobre 2009 avant celui de 50 du 6 mars 2013) des paiements finalement affectés aux entreprises après annulation des appels initialement comptabilisés aux copropriétaires de la différence entre la somme finalement due après prise en compte de sa quote-part de l'assurance dommages-ouvrages obligatoire, déterminée postérieurement au vote des budgets en assemblée générale, et sa quote-part desdits travaux calculée selon ses millièmes de parties communes, alors que le syndicat justifie avoir porté au crédit de son compte de copropriété les trop-versés sur les travaux après paiement des entreprises (écritures comptables de novembre 2009 portant au crédit de son compte la somme de 7.854,44 € et au débit celle de 1.277,53 €) ; qu'au vu de ces éléments, le jugement sera confirmé et, y ajoutant et actualisant, la Cour condamnera Mlle Sylvie X... à payer au syndicat des copropriétaires du 52 boulevard Barbés à Paris 18ème la somme de 45.714,08 € au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 12 octobre 2014, avec intérêts au taux légal à compter du 23 mai 2012 sur la somme de 42.696,63 €, à compter du 17 juin 2013 sur celle de 43.462,79 € et à compter du 24 octobre 2014 pour le surplus, avec capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du Code civil ;

1°) ALORS QUE le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; que l'assemblée générale adopte à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ; que les copropriétaires ne sont pas tenus de payer les charges appelées en fonction d'un état de répartition des charges figurant dans le règlement de copropriété qui n'aurait pas été adapté aux modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ; qu'en décidant que Madame X... ne pouvait invoquer le défaut d'adaptation du règlement de copropriété aux dispositions légales et réglementaires intervenues depuis son établissement pour se dispenser du paiement des charges, la Cour d'appel a violé les articles 10 et 49 ancien de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de ladite loi ;

2°) ALORS QUE l'approbation des comptes du syndicat des copropriétaires par l'assemblée générale n'interdit pas aux copropriétaires de contester leur décompte individuel ; qu'il appartient alors au syndicat des copropriétaires, qui poursuit le recouvrement de charges, de produire le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice, les documents comptables et le décompte de répartition des charges afin de justifier de la demande en paiement ; qu'il appartient au juge, saisi par un copropriétaire d'une contestation quant au décompte de charges produit par le syndicat des copropriétaires, de la trancher en s'assurant du bien-fondé du décompte produit ; qu'en se bornant, pour décider que la créance du Syndicat des copropriétaires à l'encontre de Madame X... était justifiée, à énoncer que les documents qu'il avait produits faisaient apparaître que les incohérences et anomalies énoncées par Madame X... procédaient de l'actualisation des charges au fur et à mesure de ses règlements, des régularisations intervenues après paiement des entreprises et de la prise

en compte de sa quote-part de l'assurance dommages-ouvrages, sans analyser les décomptes des dépenses, les appels de fonds et les paiements invoqués par Madame X..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de ladite loi.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Madame X... à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 52 boulevard Barbès à Paris 18ème la somme de 1.500 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QU'il apparaît des écritures des parties et des pièces produites aux débats que Mlle Sylvie X..., sans profession, sans ressources, ne subsistant que grâce aux aides issues de la solidarité nationale, n'est pas en mesure de régler ses charges de copropriété, que ses contestations comme son opposition permanente au vote des travaux de réhabilitation d'un immeuble fortement dégradé et menaçant ruine obligent les copropriétaires à suppléer sa carence en avançant ses charges à sa place alors qu'elle est débitrice de près de 50.000 euros, qu'elle multiplie abusivement les procédures afin de retarder la vente sur saisie de son logement votée en assemblée générale, que son comportement fait obstacle au versement des subventions publiques destinées à financer les travaux indispensables à la pérennité de l'immeuble, ainsi qu'au paiement des entreprises mandatées par le syndic pour exécuter les travaux votés en assemblée générale, et nuit ainsi gravement à la collectivité des copropriétaires, privée d'une importante partie des fonds nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, ce préjudice financier étant certain et distinct de celui réparé par les intérêts moratoires, d'où il suit que le jugement sera confirmé en ce qu'il l'a condamnée au paiement de la somme de 1.500 € à titre de dommages-intérêts ;

ALORS QUE le créancier d'une obligation de paiement ne peut se voir allouer des dommages-intérêts distinct des intérêts moratoires résultant du retard dans l'exécution que si son débiteur, en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard ; que si la mauvaise foi peut être caractérisée par le fait, pour le débiteur de s'opposer abusivement au paiement demandé en multipliant des procédures, il faut que soit caractérisée à son encontre une faute faisant dégénérer en abus son droit d'agir et de se défendre en justice ; qu'en se bornant à affirmer que le refus de Madame X... de payer les charges qui lui étaient réclamées et la multiplication abusive des procédures avait pour effet de nuire aux copropriétaires, qui devaient suppléer sa carence dans l'avance des fonds, ainsi qu'à la pérennité de l'immeuble, la Cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs impropres à caractériser une faute de Madame X... faisant dégénérer en abus son droit d'agir et de se défendre en justice, et partant, sa mauvaise foi, a violé les articles 1153 et 1382 du Code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 17 décembre 2014