

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 8 juillet 2015

N° de pourvoi: 14-12.995

ECLI:FR:CCASS:2015:C300831

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Foussard et Froger, SCP Piwnica et Molinié, 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, 13 novembre 2013), que Mme X... a acquis par adjudication, suivant jugement du 29 mars 2007, des lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété ; que des travaux de réhabilitation avaient été décidés par l'assemblée générale du 16 décembre 2005, qui avait fixé un calendrier d'appels de fonds modifié successivement par les assemblées générales des 4 décembre 2006 et 7 décembre 2007, cette dernière ayant prévu le règlement du solde par trois appels de fonds en janvier, mars et juin 2008 ; que le syndicat des copropriétaires a assigné Mme X... en paiement d'un arriéré de charges pour la période du 20 septembre 2007 au 1er janvier 2012 ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 6 et 6-2 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires, qui oppose à l'acquéreur l'inopposabilité du transfert de propriété intervenu à défaut de notification de la mutation, ne peut lui réclamer le paiement des charges de copropriété ;

Attendu que pour condamner Mme X... à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 32 387 euros au titre des charges de copropriété entre le 20 septembre 2007 et

le 1er janvier 2012, la cour d'appel retient qu'elle est irrecevable à contester l'assemblée générale du 7 décembre 2007 dans la mesure où elle n'était pas connue du syndic puisque la mutation des lots ne lui avait pas été notifiée dans les formes requises par l'article 6 du décret du 17 mars 1967, en sorte qu'elle n'avait pas à être convoquée, que le calendrier des appels de fonds avait été modifié une première fois lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2006 puis une seconde fois lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2007 qui avait décidé de lancer trois appels de fonds fin janvier, fin mars et fin juin 2008, et que la date à laquelle la créance du syndicat devient liquide et exigible étant celle à laquelle l'appel de fonds est adressé aux copropriétaires, Mme X... est redevable des sommes appelées postérieurement à son acquisition, peu important que les dates initiales d'exigibilité fixées antérieurement à cette acquisition aient été modifiées ;

Qu'en statuant ainsi, tout en retenant qu'à défaut de notification au syndic de la mutation intervenue, le transfert de propriété n'était pas opposable au syndicat des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2007, et en constatant que le vendeur avait été condamné à payer les charges de copropriété jusqu'au 29 septembre 2008, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

Sur le second moyen :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le premier moyen entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par ce moyen ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 novembre 2013, 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 le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé... au Kremlin Bicêtre aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé... au Kremlin Bicêtre à payer une somme de 3 000 euros à Mme X... ;

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 huit juillet deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné Madame X... à payer au syndicat des copropriétaires 32 287 € au titre des charges restant dues entre le 20 septembre 2007 et le 1er janvier 2012 outre les intérêts au taux légal, 644, 64 € au titre des frais nécessaires, 1 500 € et 1 500 € supplémentaires à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur l'exigibilité des charges de copropriété, Mme Solange X... estime n'être pas redevable des appels de fonds afférents aux travaux de réhabilitation de l'immeuble (tranche B), au motif que ces travaux ont été votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 décembre 2005, antérieure à son acquisition par adjudication et que le calendrier des appels de fonds, voté lors de l'assemblée, fixait la date du dernier appel de fonds au 1er mars 2007 ; que ces moyens ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs 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'en effet, le calendrier initialement prévu pour les appels de fonds a été modifié une première fois lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 décembre 2008 qui a décalé les appels afférents à la réhabilitation de la tranche B de l'immeuble en les reportant entre les mois de janvier et décembre 2007, puis une seconde fois lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2007 qui a décidé de lancer trois appels sur la base de 155. 500 € restant à financer, selon le planning suivant : fin janvier 2008 52. 000 €, fin mars 2008 : 52. 000 €, fin juin 2008 : 52. 000 € ; que la date à laquelle la créance du syndicat des copropriétaires est liquide et exigible étant celle de l'appel de fonds adressé aux copropriétaires, Mme Solange X... est redevable des sommes appelées postérieurement à son acquisition, peu important que les dates initiales d'exigibilité fixées antérieurement à ladite acquisition aient été modifiées ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a condamné Mme Solange X... au paiement de la somme de 39. 553, 84 € au titre des charges de copropriété impayées entre le 20 septembre 2007 et le 1er janvier 2012, avec intérêts au taux légal à compter du 16 septembre 2008 ; que les sommes prélevées par le syndicat en vertu de l'exécution provisoire assortissant le jugement ne peuvent donner lieu à restitution, s'agissant de frais, intérêts, dommages-intérêts, dépens et condamnations au titre de l'article 700 du code de procédure civile exigibles, étant observé que le juge de l'exécution est exclusivement compétent pour contrôler l'exécution des décisions de justice ; que sur les frais nécessaires, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 disposant que « Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais

de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur », le jugement sera réformé en ce qu'il a rejeté la demande du syndicat des copropriétaires tendant à voir mettre ces frais nécessaires à la charge de Mme Solange X... et la Cour, statuant à nouveau, condamnera celle-ci au paiement de la somme de 644, 64 € correspondant auxdits frais justifiés (22, 72 € et 621, 92 €), le surplus des frais réclamés étant soit des dépens soit des frais irrépétibles relevant de l'article 700 du code de procédure civile ; que sur les dommages-intérêts, les manquements de Mme Solange X... à son obligation de régler ses charges de copropriété à échéance sans justifier de raisons pouvant expliquer cette carence sont constitutifs d'une faute causant gravement préjudice à la collectivité des copropriétaires, privés d'une 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 a condamné Mme Solange X... au paiement de la somme de 2. 500 € à titre de dommages-intérêts et que la Cour y ajoutera la somme complémentaire de 1. 000 € » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur les sommes dues au titre des charges, aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, le règlement de copropriété fixant la part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; que Madame X... a acquis les lots de copropriété ne°14, 21, 27 et 28, correspondant à deux appartements et deux caves, selon jugement d'adjudication de ce tribunal en date du 29 mars 2007 ; que Madame X... soutient que dans le décompte produit par le demandeur, figure au débit la somme de 29. 978, 66 euros correspondant à des appels de travaux de " réhabilitation tranché3 ", votés à l'assemblée générale des copropriétaires du 16 décembre 2005, soit plus d'un an avant son acquisition, et que l'ensemble des sommes engagées pour ces travaux étaient exigibles avant le 29 mars 2007 ; qu'en l'espèce l'assemblée générale des copropriétaires du 4 décembre 2006 a voté un échéancier des appels de fonds des travaux dits de la tranche B savoir cinq appels de janvier à décembre 2007 ; qu'à l'assemblée générale du 7 décembre 2007, il a été décidé de modifier ces dates et de fixer les trois appels de fonds restant à janvier, mars et juin 2008 ; qu'il résulte des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 que le Syndicat des Copropriétaires doit demander le paiement des travaux à celui qui est copropriétaire à la date où ces derniers sont liquides et exigibles, c'est à-dire à la date où les fonds sont appelés, et non pas au propriétaire des lots à la date où les travaux ont été votés ; qu'il en résulte que Madame X... est débitrice des quatre appels de travaux effectués postérieurement à l'acquisition des lots par adjudication ; qu'il est par ailleurs indifférent que Monsieur Y..., vendeur des lots ait été condamné par jugement de ce tribunal au paiement de charges de copropriété jusqu'au 29 septembre 2008, puisqu'il n'était plus redevable des charges appelées postérieurement à l'adjudication ; qu'au vu des pièces produites, appels de fonds, procès-verbaux d'assemblées générales approuvant les comptes et votant les budgets prévisionnels, il sera fait droit à la demande ; que sur les dommages et intérêts, la défaillance prolongée de la défenderesse qui s'abstient sans motif légitime de payer un montant important de charges de copropriété, a désorganisé la trésorerie du syndicat qui doit cependant assurer l'entretien de l'immeuble, et lui a causé un préjudice qu'il convient

de réparer par l'allocation de 1. 500 ₮ à titre de dommages et intérêts » ;

ALORS premièrement QUE les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et objets d'un calendrier arrêté par ladite assemblée, sont des créances liquides et exigibles à la charge du copropriétaire qui cède son lot, peu important que ce calendrier soit ensuite modifié par une décision de l'assemblée générale postérieure à la cession ; que les juges du fond ont constaté que l'assemblée générale des copropriétaires du 4 décembre 2006 a voté un échéancier des appels de fonds des travaux de la tranche B, et que Madame X... n'a acquis les lots de Monsieur Y... que par jugement d'adjudication du 29 mars 2007 ; qu'en mettant néanmoins les appels de fonds en question à la charge de l'exposante au prétexte que leur échéancier avait été modifié par l'assemblée générale du 7 décembre 2007 pour être fixé fin janvier, fin mars et fin avril 2008, la cour d'appel a violé les articles 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 6-2 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS deuxièmement QUE le copropriétaire qui cède son lot reste débiteur des charges tant que la cession n'a pas été notifiée au syndic et pour autant que le syndicat des copropriétaires invoque l'inopposabilité qui en découle ; que suivant en cela l'argumentation du syndicat des copropriétaires qui se prévalait de l'inopposabilité de l'acquisition des lots de Monsieur Y... par Madame X... faute d'avoir été notifiée au syndic, l'arrêt attaqué a retenu que pour cette raison, à la date du 7 décembre 2007, l'exposante n'était pas encore copropriétaire ; qu'à supposer même que la créance de financement des travaux de la tranche B ne fût liquide et exigible qu'à compter de l'assemblée générale du 7 décembre 2007 ayant modifié le calendrier des appels de fonds, en mettant ceux-ci à la charge de Madame X... la cour d'appel a violé les articles 6 et 32 du décret du 17 mars 1967, ensemble les articles 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 6-2 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS troisièmement QUE à supposer, encore, que les appels de fonds litigieux ne fussent une créance liquide et exigible qu'à compter de chaque date qui leur avait été assignée lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2007, soit fin janvier, fin mars et fin juin 2008, en ne constatant pas qu'à ces dates l'acquisition des lots par Madame X... avait été notifiée au syndic de sorte que l'exposante aurait eu la qualité de copropriétaire, pour néanmoins mettre ces appels de fonds à sa charge, la cour d'appel a violé les articles 6 et 32 du décret du 17 mars 1967, ensemble les articles 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 6-2 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS quatrièmement QUE le cédant et le cessionnaire d'un lot ne peuvent être condamnés l'un et l'autre à payer les mêmes charges de copropriété, lesquelles sont imputables à l'un ou à l'autre selon leur date d'exigibilité ; qu'en considérant, par motif adopté, que n'était pas un obstacle à la condamnation de Madame X... à payer les appels de fonds litigieux le fait qu'un jugement ait déjà condamné Monsieur Y... à les régler jusqu'en septembre 2008 dès lors qu'ils n'incombaient pas à ce dernier depuis l'adjudication de ses lots, la cour d'appel a violé les articles 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 6-2 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS cinquièmement QUE la cour d'appel a retenu que c'était à juste titre que les premiers juges avaient condamné Madame X... à payer à la copropriété 2 500 ₮ de

dommages-intérêts, auxquels elle a dit ajouter 1 000 €, parce que l'exposante refusait sans raison de payer ses charges de copropriété ; que l'arrêt attaqué sera censuré de ce chef par voie de conséquence de la cassation de la condamnation de Madame à payer les appels de fonds litigieux, conformément à l'article 625 du code de procédure civile ;

ALORS sixièmement QUE en énonçant que Madame X... devait être condamnée à verser au syndicat des copropriétaires 1 000 € de dommages-intérêts supplémentaires tout en la condamnant à payer 1 500 € à ce titre, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif et violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de dommages-intérêts formée par Madame X... contre la société VASSILIADES ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Mme Solange X... reproche à la SA Cabinet Vassiliades d'avoir tardé à appeler les fonds votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires de décembre 2005, d'avoir continué à appeler les fonds auprès du précédent copropriétaire, M. Y..., jusqu'au 31 mai 2008, de n'avoir pas fait opposition sur le prix d'adjudication et d'avoir obtenu contre M. Y... un jugement de condamnation faisant double emploi avec celui dont appel, de mêmes charges ne pouvant être appelées deux, fois ; que ces moyens ne font encore que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs 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 suffit d'ajouter qu'il ressort des pièces produites (jugement du juge de l'exécution du 19 juin 2009) que les charges impayées par M. Y... n'ont pu être recouvrées que jusqu'au 19 septembre 2007 et qu'à supposer même que le syndicat des copropriétaires dispose d'un double titre de paiement et ait recouvré tant contre M. Y... que contre Mme Solange X... des charges afférentes aux mêmes appels de fonds, la SA Cabinet Vassiliades ne pourrait en être tenu pour responsable en sa qualité d'ancien syndic de la copropriété, remplacé par la SARL Cabinet Gestion Immobilière Dubourg lors de l'introduction de la présente procédure » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Madame X... qui succombe en ses prétentions, ne démontre pas l'existence de la faute qu'elle impute à l'ancien syndic, le Cabinet VASSILIADES, laquelle résulterait de ce qu'il n'a pas appelé les fonds finançant les travaux avant qu'elle n'acquiert les lots de copropriété ; qu'il doit être rappelé que les modifications des dates des appels de fonds ont été adoptées par des résolutions de l'assemblée générale que le syndic a l'obligation d'exécuter ; que Madame X... n'est débitrice des appels de fonds litigieux que par suite de l'application des dispositions légales sur l'exigibilité des charges ; que ses demandes formées à l'encontre du Cabinet VASSILIADES seront donc rejetées » ;

ALORS premièrement QUE l'arrêt attaqué a débouté Madame X... de son action indemnitaire contre la société VASSILIADES au motif adopté que la charge des appels de fonds litigieux lui incombait par application des règles légales sur l'exigibilité des charges ; que dès lors la cassation à intervenir, sur le premier moyen, de la condamnation de l'exposante à payer les charges en question entraînera, par voie de conséquence, la censure du chef rejetant sa demande de dommages-intérêts, conformément à l'article 625 du code de procédure civile ;

ALORS deuxièmement QUE le syndic qui, par son exécution défectueuse de son mandat le liant à la copropriété, cause un dommage à un copropriétaire engage sa responsabilité délictuelle envers ce dernier, dont il ne saurait être déchargé au prétexte qu'un tiers lui a succédé dans ses fonctions de syndic quand la victime a agi contre lui ; qu'en retenant que si même la copropriété disposait d'un double titre de paiement et avait recouvré les mêmes charges tant contre Monsieur Y... que contre Madame ATTIA la société VASSILIADES ne saurait en être responsable en sa qualité d'ancien syndic remplacé par un nouveau lors de l'introduction de la procédure, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 13 novembre 2013