

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 8 octobre 2015

N° de pourvoi: 14-19.245

ECLI:FR:CCASS:2015:C301026

Publié au bulletin

Cassation sans renvoi

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles 15, 18, 41-3 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 31 mars 2014), que M. X... et Mme X... (les consorts X...) sont propriétaires d'un appartement faisant partie d'une résidence avec services soumise au statut de la copropriété ; que l'association Résidence Bocage Parc (l'association), à qui l'assemblée générale des copropriétaires avait confié la fourniture des services spécifiques, a assigné les consorts X... en paiement d'un arriéré de charges de fonctionnement ; que les consorts X... ont soulevé l'irrecevabilité de l'action ;

Attendu que, pour déclarer l'action recevable, l'arrêt relève que les charges dont le recouvrement est poursuivi sont des charges de copropriété telles que visées à l'article 41-3 de la loi du 10 juillet 1965 et non pas des dépenses afférentes à des prestations individualisées et retient que l'article 10 de la loi, qui donne qualité pour agir au syndicat, n'empêche pas cet organe de donner une délégation au tiers qui fournit les services spécifiques pour agir en paiement des charges correspondantes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, a seul qualité pour agir en recouvrement des charges de copropriété, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 mars 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Orléans ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Déclare irrecevable l'action de l'association Résidence Bocage Parc ;

Condamne l'association Résidence Bocage Parc aux dépens d'appel et de cassation ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne l'association Résidence Bocage Parc à payer aux consorts X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de l'association Résidence Bocage Parc ;

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 octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré l'association RESIDENCE BOCAGE PARC recevable en ses demandes et D'AVOIR, en conséquence, condamné Madame Anne X... et Monsieur Jean-Alain X... à lui payer la somme de 6.543,15 euros au titre des charges de fonctionnement des services pour la période du 1er avril 2009 au 31 décembre 2011, ainsi que toutes sommes facturées par ladite association à compter du 1er janvier 2012 au titre des charges de fonctionnement approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

AUX MOTIFS QUE « la loi du 13 juillet 2006 modifiant la loi du 10 juillet 1965, a introduit dans ce texte l'article 41-1 selon lequel le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat des copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble de services

spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs ; que, en vertu du même texte, ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec un tiers ; que l'assemblée générale des copropriétaires a approuvé le 12 décembre 2008 le contrat qui devait être régularisé le 24 mars 2009, qui comporte un article 5 par lequel l'association RÉSIDENCE BOCAGE PARC recevait délégation pour recouvrer au nom du syndicat des copropriétaires les charges de fonctionnement afférentes aux services fournis ; que les consorts X... ne rapportant pas la preuve de ce que cette assemblée générale aurait été l'objet d'un recours dans le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, sa délibération s'impose de façon définitive à l'ensemble des copropriétaires, pour l'approbation de ce contrat comme pour toutes les résolutions critiquées par les consorts X... dans leurs écritures ; que l'argumentation invoquée par les consorts X... relativement à la validité de cette convention et au défaut de mise en concurrence, de même que l'absence d'avis du conseil syndical devient inopérante du fait de cette approbation ; que la convention de service du 24 mars 2009 entre dans le cadre des conventions qui peuvent être conclues avec des tiers au sens de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; que c'est en vertu de la délégation qui lui est donnée par le syndicat des copropriétaires de la résidence à l'article 5-1 de cette convention qu'agit aujourd'hui l'association RESIDENCE BOCAGE PARC ; qu'il résulte des pièces versées aux débats que cette association, régulièrement déclarée, remplit les critères qui lui confèrent la personnalité morale et la capacité à agir ; que l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui donne qualité pour agir au syndicat des copropriétaires n'empêche aucunement cet organe de donner délégation pour agir au tiers qui fournit les services spécifiques pour se faire payer desdits services ; que du fait d'une telle délégation, l'argumentation relative aux dispositions de l'Art. 55 du décret du 17 mars 1967 est inopérante ; que les consorts X... sont de toute façon forclos pour contester la délibération du 12 décembre 2008 qui, en application de l'article 1134 du Code civil s'impose comme étant la loi des parties ; que leur qualité d'adhérents ou non de l'association est indifférente en la cause, puisque ladite association fonde sa demande sur leur qualité de copropriétaires tenus au paiement des charges de fonctionnement ; que, de même, l'argumentation qu'ils fondent sur l'article 1275 du Code civil pour affirmer que, pour être valable, chaque copropriétaire aurait dû personnellement approuver la délégation de créance, est inopérante ; que, pour la même raison, l'inopposabilité tirée de l'article 1165 du Code civil instaurant l'effet relatif des contrats ne peut être retenue, étant précisé que tout nouvel acquéreur consent, lors de son accession à la qualité de copropriétaire, à adhérer aux documents contractuels relatifs à la copropriété ; que cette obligation passe ensuite à ses ayants-droit ; que par ailleurs l'association présente chaque année un budget prévisionnel pour l'exécution des services ; que ces budgets ont été adoptés par les assemblées générales des copropriétaires en dates des 23 avril 2009, 5 mai 2010 et 5 mai 2011 ; que les procès-verbaux de ces assemblées générales sont aujourd'hui définitifs puisqu'aucun recours n'a été visiblement été engagé à leur encontre en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; que la violation alléguée de l'article 442-7 du Code de Commerce, qui a été édicté principalement pour protéger la liberté de la concurrence contre des pratiques de nature à en compromettre le jeu normal, ne saurait être retenue en la cause pour voir déclarer irrecevable la demande de l'association, puisque d'une part l'association RÉSIDENCE BOCAGE PARC n'a pas été créée dans un but lucratif de manière à contourner les règles, et en particulier les règles fiscales, régissant l'activité des sociétés civiles ou commerciales, mais qu'elle l'a été dans le cadre légal de la loi de 1965 modifiée ; que l'argumentation invoquée par les consorts X... n'est pas pertinente, la règle qu'ils invoquent ayant principalement pour objet de permettre aux autorités compétentes, en cas de fraude à la législation sur les sociétés, de demander ou de prononcer la requalification du contrat d'association en contrat de société, mais étant sans influence sur la validité des actes faits par cet organisme ; qu'il appartient également aux autorités compétentes, si elles en sont

saisies et si elles l'estiment utile, de prendre toutes mesures nécessaires pour faire défense à l'association de rendre certains services à la personne, en particulier le service d'infirmier (dont rien n'indique d'ailleurs que les prestations sont dispensées par des personnes qui ne remplissent pas les conditions légales), les copropriétaires ne pouvant de toute manière se faire justice eux-mêmes en considérant que de telles prestations sont illégales et qu'ils n'auraient pas à les prendre en charge ; que l'article 41-3 de la loi du 10 juillet 1965, issu des dispositions de la loi du 13 juillet 2006 relative aux résidences de services prévoit que « les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10 ; les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1 ; toutefois les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété » ; que le litige ne porte pas sur cette dernière catégorie de dépenses, qui ne concerne, effectivement que les usagers des services, qui seuls doivent payer, e.g. le prix des repas qu'ils prennent, du blanchissage qu'ils font faire ou des excursions qu'ils utilisent ; qu'il résulte du texte précité que les charges afférentes au fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes relevant de l'article 10 al.1r de la loi du 10 juillet 1965, et qu'elles obéissent aux critères de l'utilité objective que ces services collectifs ou équipements communs présentent pour chaque lot indépendamment de l'utilisation effective que le copropriétaire peut en faire ; que dès lors qu'il n'est pas contesté qu'en leur qualité de copropriétaires, les consorts X... peuvent profiter de ces services personnellement ou par le biais de tout locataire ou occupant qu'ils installent dans leur lot, et se trouvent débiteurs de ces charges ; que l'article 113 du règlement de copropriété, qui ne prévoit pas autre chose, doit donc recevoir application, puisqu'il stipule que « la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation » ; que l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 contraint les copropriétaires à participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; que l'article 14-1 de la même loi édicte que « pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel ; (...) les copropriétaires versent au syndicat des provision égale au quart du budget voté ; toutefois l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes » ; qu'il résulte de la combinaison de ces textes que les charges relatives aux services spécifiques de la résidence sont récupérables auprès des copropriétaires en fonction du critère de l'utilité que ces services collectifs et équipements communs présentent pour chaque lot, quelle que soit l'utilisation effective que peut en faire le copropriétaire concerné ; que la seule possibilité pour le copropriétaire de profiter personnellement, ou par le biais de toute tierce personne occupante à titre onéreux ou gratuit qui résiderait dans son lot, l'oblige à supporter ces charges, et ce même si son lot n'est pas occupé ; qu'en outre les griefs invoqués par les consorts X... concernant de prétendues lacunes dans le règlement de copropriété, en particulier le défaut de mise en concurrence pour le choix du tiers prestataire de services ne peuvent être opposés au prestataire lui-même, mais seulement au syndicat des copropriétaires qui n'est pas celui qui réclame paiement aujourd'hui ; que les griefs relatifs au fonctionnement de l'association ne remettent pas en cause le principe de la créance dont elle est titulaire sur les consorts X... ; que l'association appelante sera déclarée recevable à agir » (cf. arrêt, p.

4 § 3 à p. 7 § 6) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE seul le syndic a qualité pour agir en justice en recouvrement des charges de copropriété ; qu'en l'espèce, en déclarant recevable l'action engagée par l'association RESIDENCE BOCAGE PARC aux fins d'obtenir la condamnation de Madame Anne X... et de Monsieur Jean-Alain X... à lui verser diverses sommes au titre de charges demeurrées impayées, la Cour d'appel a violé les articles 15, 18, 41-3 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble, les articles 31 et 122 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE le mandataire ne peut rien faire au-delà de ce qui est porté dans son mandat ; que le mandat de recouvrer les charges ne confère pas au mandataire pouvoir d'agir en justice pour obtenir la condamnation de certains copropriétaires à les régler ; qu'en l'espèce, en retenant, pour déclarer recevable l'action de l'association RESIDENCE BOCAGE PARC aux fins d'obtenir la condamnation de Madame Anne X... et de Monsieur Jean-Alain X... à lui verser diverses sommes au titre de charges demeurrées impayées, que la convention de services du 24 mars 2009 comportait un article 5 indiquant qu'elle avait reçu délégation pour recouvrer, au nom du syndicat des copropriétaires, les charges de fonctionnement afférentes auxdits services, la Cour d'appel a violé l'article 1989 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Orléans , du 31 mars 2014