

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 8 septembre 2016

N° de pourvoi: 15-17.000

ECLI:FR:CCASS:2016:C300910

Non publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, 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 10, alinéa 2, et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 janvier 2015), que le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Centre (le syndicat) a assigné la société de la Cité (la société), propriétaire de deux lots faisant partie de l'immeuble et correspondant à un local commercial à usage de dancing et une réserve-bar, en paiement d'un arriéré de charges de copropriété ;

Attendu que, pour condamner la société à payer au syndicat une certaine somme, l'arrêt relève que le règlement de copropriété stipule que l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties privatives et communes et que les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés et retient qu'en application de l'article 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, les primes d'assurance souscrites dans l'intérêt de la collectivité, y compris les surprimes liées à l'exercice de certaines activités dans les lots privatifs, constituent des charges générales concernant l'administration de l'immeuble, à moins qu'il n'existe une clause contraire dans le règlement de copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause du règlement de copropriété qui a pour effet de faire supporter la surprime d'assurance par un seul copropriétaire ou certains d'entre eux seulement doit être réputée non écrite, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 janvier 2015, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Centre aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Centre à payer à la société de la Cité la somme de 3 000 euros ;

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 septembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour la société de la Cité.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI de la Cité à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Centre la somme de 77.987,00 € avec intérêts au taux légal sur la somme de 64.773,46 € à compter du 26 novembre 2012 et à compter du jour de l'arrêt pour le surplus, au titre de charges de copropriété demeurrées impayées ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur les primes d'assurance, aux termes de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer 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 ; en application de cet article, les primes d'assurances souscrites dans l'intérêt de la collectivité, y compris les surprimes liées à l'exercice de certaines activités dans les lots privatifs, constituent des charges générales concernant l'administration de l'immeuble soumises au régime du 2ème alinéa de l'article 10 à moins qu'il n'existe une

clause contraire dans le règlement de copropriété prévoyant que ces surprimes doivent être supportées par le copropriétaire concerné ; dans le cas présent, le lot 1 appartenant à la SCI de la Cité correspond à un local commercial à usage de dancing ; l'article 117 du règlement de copropriété relatif aux assurances que doit souscrire le syndic dispose : « l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés » ; en application de cette clause du règlement de copropriété, la SCI de la Cité n'est pas fondée à contester devoir supporter la surprime relative aux risques liés à l'activité de discothèque exercée dans son lot (arrêt, page 4) ;

ET AUX MOTIFS, ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QU'il est communiqué aux débats les procès-verbaux d'assemblée générale des 12 décembre 2009, 7 mai 2001 et 31 mars 2012 dont ressort quitus donné au syndic de la copropriété, approbation des comptes des exercices précédents et approbation des comptes prévisionnels des exercices subséquents ; il est vert le relevé de compte de la défenderesse ouvert en les livres du syndic de copropriété dont découle que la SCI de la Cité restait à devoir au 6 septembre 2012 la somme de 64.773,46 € ; en considération des procès-verbaux susvisés, approuvant les comptes de la copropriété en demande, il y aura lieu d'allouer au syndicat des copropriétaires Le Centre la somme de 64.773,46 € sollicitée (jugement, page 2) ;

ALORS 1) QU'en application des dispositions de l'article 10 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui sont d'ordre public, les copropriétaires sont tenus de participer 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, de sorte que sont réputées non écrites les clauses du règlement de copropriété contraires à ces dispositions, notamment en ce qu'elles tendent à mettre à la charge d'un seul copropriétaire la surprime de l'assurance multirisques de l'immeuble en considération de la nature particulière de l'activité exploitée dans ce lot conformément à la destination de l'immeuble ; qu'en l'espèce, pour faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires en paiement de charges afférentes à la surprime d'assurance liée à l'exercice de l'activité de discothèque exploitée dans le lot appartenant à l'exposante, la Cour d'appel a relevé que la prise en charge de cette surprime est justifiée, au regard de la nature particulière de cette activité, par l'article 117 du règlement de copropriété qui déroge à la règle générale de l'article 10 alinéa 2 susvisé ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte précité ;

ALORS 2) ET SUBSIDIAIREMENT, QU'en se bornant à énoncer que l'article 117 du règlement de copropriété relatif aux assurances que doit souscrire le syndic stipule que les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés, pour en déduire qu'en application de cette clause du règlement de copropriété, la SCI de la Cité n'est pas fondée à contester devoir supporter la surprime relative aux risques liés à l'activité de discothèque exercée dans son lot, sans indiquer en quoi l'activité litigieuse caractérisait une utilisation ou une nature particulière de ces parties privatives, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article 1134 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 15 janvier 2015