

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 mai 2019

N° de pourvoi: 18-17.334

ECLI:FR:CCASS:2019:C300367

Publié au bulletin

Cassation partielle

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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 février 2018), que Mme Q..., propriétaire d'un lot composé d'un appartement situé au premier étage d'un immeuble, soumis au statut de la copropriété, en comportant cinq, a assigné le syndicat des copropriétaires du [...] en annulation tant de la clause du règlement de copropriété du 29 mai 1953 afférente aux charges d'ascenseur que de la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 16 novembre 2009 décidant d'une nouvelle répartition de ces charges et en fixation judiciaire d'une nouvelle répartition ; que, par un arrêt irrévocable, rendu dans la même instance, la demande en annulation de la résolution n° 20 a été accueillie ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que, pour rejeter la demande en « annulation » de la clause de répartition des charges d'ascenseur du règlement de copropriété, l'arrêt retient, par motifs adoptés, d'une part, que cette clause précise les motifs pour lesquels il a été décidé que ces charges seraient réparties en parts égales entre les copropriétaires et fait référence expressément au critère prévu par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et, d'autre part, que Mme Q... ne démontre pas que le critère d'utilité tel qu'il est précisé par le règlement est contraire à la réalité et aux dispositions de cet article ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'est contraire au critère d'utilité une répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots situés à des étages différents, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu les articles 10, 11 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que l'arrêt procède à une nouvelle répartition des charges d'ascenseur tout en rejetant la demande de Mme Q... en « annulation » de la clause de répartition de ces charges prévue par le règlement de la copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle ne pouvait procéder à cette nouvelle répartition sans réputer non écrite la clause du règlement relative à la répartition de ces charges, la cour d'appel, qui a excédé ses pouvoirs, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande en annulation de la clause de répartition des charges d'ascenseur stipulée au règlement de copropriété du 29 mai 1953, fixe une nouvelle répartition des charges spéciales relatives à l'ascenseur du bâtiment A du syndicat des copropriétaires du [...] et déboute Mme Q... de l'intégralité de ses demandes, l'arrêt rendu le 28 février 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 du [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires du [...] à payer à Mme Q... 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf mai deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour Mme A....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme Q... de sa demande d'annulation de la clause de répartition initiale des charges spéciales d'ascenseurs prévue par le règlement de copropriété du 29 mai 1953,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Mme Q... sollicite le remboursement du prétendu trop-perçu au titre des charges du lot n° 4 ;

Les sommes versées au syndicat des copropriétaires en application d'une clause ultérieurement annulée n'ont cependant pas à être remboursées ;

Ainsi une nouvelle répartition n'a d'effet que pour l'avenir, qu'elle ait été décidée par une nouvelle assemblée générale, ou par le juge, à l'occasion de l'annulation d'une clause réputée non écrite ;

En l'espèce, le tribunal a annulé la résolution de la nouvelle grille de répartition, néanmoins l'ancienne grille a été jugée conforme par le tribunal ;

En conséquence, Mme Q... sera déboutée de sa demande » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE « Sur la clause du règlement de copropriété et les demandes de nouvelle répartition et de remboursement de trop perçu :

Le fait pour le syndicat des copropriétaires d'envisager une nouvelle répartition des charges et la mise en oeuvre de critères plus modernes n'impliquent pas que la clause originelle de répartition prévue au règlement de copropriété est nécessairement non conforme.

La clause du règlement de copropriété du 29 mai 1953 explicite, aux termes d'un exposé détaillé, les motifs pour lesquels il a été décidé que les charges d'ascenseur seraient réparties en parts égales entre les copropriétaires d'un même escalier. Elle fait référence expressément au critère prévu par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Il n'y est pas fait référence au coefficient d'usage qui, comme le précise Mme H... Q..., est apparu la première fois, dans la résolution ci-dessus annulée.

Mme H... Q... ne démontre pas que le critère d'utilité tel qu'il est précisé par le règlement de copropriété est contraire à la réalité et aux dispositions de l'article susvisé. Elle sera déboutée de sa demande en annulation de la clause du règlement de copropriété du 29 mai 1953 disant que les charges d'ascenseurs « seront réparties par parts égales entre tous les sociétaires nantis d'un droit d'usage concernant les lots situés dans chaque corps de bâtiment aux premier étage, deuxième étage, troisième étage, quatrième étage,

cinquième étage ou par les propriétaires de ceux-ci ».

Ladite clause n'étant pas réputée non écrite, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle répartition des charges et Madame H... Q... sera déboutée de sa demande de ce chef » ;

1°) ALORS QUE tout copropriétaire peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 de la clause de répartition des charges d'ascenseur qui résulte du règlement de copropriété et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions ; que la répartition en parts égales des charges d'ascenseurs pour les copropriétaires du 1er au 5ème étage ne répond pas au critère d'utilité objective de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en refusant de faire droit à la demande d'annulation de Mme Q... portant sur la clause du règlement de copropriété du 29 mai 1953 qui prévoit que les charges d'ascenseur seront réparties par parts égales entre les lots situés aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage en contravention évidente avec le critère d'utilité objective, la cour a violé l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la nouvelle répartition des charges spéciales relatives à l'ascenseur du bâtiment A sera la suivante :

N° lot

Nature

Nbre de pièces

Niveau

Coeff. Coeff.

d'habitabilité d'usage

Coeff. d'étage

Valeur absolue

Tantièmes

4

Profession libérale

1

1

2 2

1

4

2233

6

Appartement

1

2

2 1

2,34

1307

22

Profession libérale

1

3

2 2

1,34

5,36

2993

26

Appartement

1

4

2 1

1,51

3,02

1686

18

Appartement

1

4,5

2 1

1,595

3,19

1781

TOTAL

17,91

10 000

et a débouté Mme Q... de l'intégralité de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la grille répartition des charges spéciales du bâtiment A

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « les copropriétaires sont tenus de 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 » ;

L'arrêt du 2 juillet 2014 a confirmé le jugement du 28 juin 2011 en ce qu'il a annulé la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 16 novembre 2009 ;

La grille de répartition des charges spéciales appliquée dès lors est celle établie par le règlement de copropriété ;

La question est de savoir si l'usage ou la destination d'un lot lorsqu'il n'est pas expressément fixé par le règlement de copropriété peut être un des critères de la répartition des charges d'ascenseurs ;

Sur ce point, Mme Q... soutient que :

- lorsque le règlement de copropriété fixe la destination de l'immeuble de manière restrictive, le changement d'usage d'un lot est soumis à l'unanimité. Dans ce cas, la répartition initiale des charges d'ascenseurs ne pourrait tenir compte de l'usage de chaque lot, celui-ci étant de toute façon de même pour chaque copropriétaire,
- lorsque le règlement de copropriété fixe la destination de l'immeuble et ceux des lots, le changement d'usage est possible en application de l'article 25 f),
- lorsque le règlement de copropriété fixe plusieurs destinations à l'immeuble mais non il n'y a pas de changement d'usage, ce qui serait le cas en l'espèce ; l'usage d'un lot ne pouvant, selon elle, être un critère de répartition que lorsque la destination du lot est fixée dans le règlement de copropriété ;

Selon le syndicat des copropriétaires, le changement d'usage au sens de l'article 25 f) doit être conforme au règlement de copropriété ; en effet, lorsque le règlement de copropriété fixe la destination de l'immeuble et celle de chaque lot, un changement conforme de la destination du lot suppose l'unanimité des copropriétaires ;

Lorsqu'il y a plusieurs destinations prévues au règlement de copropriété (mais non fixée pour chaque lot), même si l'une est simplement tolérée, il y a changement d'usage au sens de l'article 25 f) ;

Dans ces conditions, l'usage du lot n'a pas à être expressément prévu par le règlement de copropriété pour être un critère de répartition des charges d'ascenseurs ;

En l'espèce, l'assemblée générale du 16 novembre 2009 a modifié le règlement de copropriété comme suit : « la copropriété est principalement à usage d'habitation, de professions libérales et de bureaux » ;

En conséquence, il est donc admissible que la grille proposée au vote de l'assemblée générale du 16 novembre 2009 comporte un coefficient d'usage ;

Sur le coefficient d'étage

Mme Q... expose que le critère de l'utilité impose qu'il doit être tenu compte de la progressivité de l'étage pour l'établissement de la grille de répartition des charges ; elle indique encore que ni le règlement de copropriété d'origine, ni la grille adoptée par l'assemblée générale du 16 novembre 2009 ne tiennent compte de la progressivité de l'étage de sorte que les deux répartitions seraient contraires à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

L'ascenseur qui démarre par demi-palier présente une utilité objective pour les lots non directement desservis puisque leurs propriétaires peuvent l'emprunter en montant ou descendant quelques marches ;

En application de l'article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les éléments d'équipement commun, tel l'ascenseur, en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot, le critère de l'utilité étant satisfait dès lors que le propriétaire a la possibilité objective, juridique et matérielle, de bénéficier de l'équipement pour son lot ;

En l'espèce, l'ascenseur démarrant au rez-de-chaussée, son utilité est loin d'être réduite pour le premier étage ;

Mme Q... ne démontre pas en quoi l'application d'un coefficient d'étage serait contraire au principe de l'utilité ;

Le syndicat des copropriétaires a, en faisant voter la modification de la répartition des charges, décidé de mettre en oeuvre des critères plus modernes, sans pour autant que l'ancienne répartition soit entachée de nullité ;

Dans son rapport, l'expert retient pour élaborer sa grille le coefficient de progressivité par étage qui est déterminé par les frais fixes d'entretien de l'appareil, sa consommation au démarrage et la puissance nécessaire pour l'élévation de l'appareil une fois le démarrage effectué ; à ce coefficient de progressivité, elle applique un coefficient de pondération compte tenu du fait que l'ascenseur s'arrête à demi-étage : il reste donc quelques marches à monter ou descendre selon où l'on s'arrête, sauf au dernier étage où il faut nécessairement monter des marches ;

L'expert applique un coefficient de 0,80 pour le 1er étage et applique ensuite l'échelle suivante :

- 0,80 pour le 1er étage,
- 1,20 pour le 2ème étage,
- 1,40 pour le 3ème étage,
- 1,60 pour le 4ème étage,
- 1,70 pour le 5ème étage (afin de tenir compte de sa situation particulière) ;

Le coefficient retenu par l'expert est identique à celui que le syndicat des copropriétaires

avait retenu dans la grille attachée, laquelle tenait compte, contrairement au règlement de copropriété d'origine, d'une pondération par étage ;

Toutefois, l'expert propose une pondération par demi-étage pour le seul premier étage ;

Cependant, la pondération par étage suffit à prendre en compte le fait que l'ascenseur est plus utile plus on monte dans les étages sans qu'il soit besoin d'y ajouter une pondération tenant compte de l'arrêt de l'ascenseur entre deux étages ;

Ainsi seule une pondération à 1 pour le premier étage avec + 0,17 par étage sauf pour le 5ème (=0,085) sera retenue comme apparaissant équitable ;

En conséquence, la grille de répartition de charges figurant dans le dispositif ci-après sera retenue. »,

1°) ALORS QUE tout arrêt doit être motivé à peine de nullité et qu'un motif inintelligible équivaut à un défaut de motifs ; qu'en constatant pour retenir un coefficient d'usage comme critère de répartition de la nouvelle grille de répartition des charges d'ascenseurs que « Lorsqu'il y a plusieurs destinations prévues au règlement de copropriété (mais non fixée pour chaque lot), même si l'une est simplement tolérée, il y a changement d'usage au sens de l'article 25 f) ; Dans ces conditions, l'usage du lot n'a pas à être expressément prévu par le règlement de copropriété pour être un critère de répartition des charges d'ascenseurs ; En l'espèce, l'assemblée générale du 16 novembre 2009 a modifié le règlement de copropriété comme suit : « la copropriété est principalement à usage d'habitation, de professions libérales et de bureaux ; en conséquence, il est donc admissible que la grille proposée au vote de l'assemblée générale du 16 novembre 2009 comporte un coefficient d'usage » quand la grille de répartition issue de l'assemblée générale du 16 novembre 2009 a été annulée par l'arrêt du 2 juillet 2014, la cour a statué par des motifs inintelligibles et violé l'article 455 du code de procédure civile.

2°) ALORS QU'en retenant, pour fixer la nouvelle grille de répartition des charges d'ascenseurs, le doublement du coefficient d'usage pour le lot n° 4 appartenant à Mme Q... quand l'arrêt du 2 juillet 2014 a annulé la résolution n° 20 de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 novembre 2009 et, partant, la grille de répartition des charges d'ascenseur annexée faisant corps avec cette résolution qui prévoyait le doublement du coefficient d'usage pour les locaux affectés à un usage professionnel au motif que ce doublement est tant abusif qu'illicite, la cour a méconnu l'autorité de la chose jugée et violé les articles 1351 du code civil (devenu 1355) et 480 du code de procédure civile.

3°) ALORS QU' en constatant l'existence d'un changement d'usage au sens de l'article 25 f) pour retenir le coefficient d'usage comme un critère de répartition de la nouvelle grille quand l'arrêt du 2 juillet 2014 avait annulé la résolution n° 20 de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 novembre 2009 et, partant, la grille de répartition des charges d'ascenseur annexée faisant corps avec cette résolution, au motif que le lot n° 4 de Mme Q... ne changeait pas d'usage, la cour a méconnu l'autorité de la chose jugée et violé les articles 1351 du code civil (devenu 1355) et 480 du code de procédure civile.

4°) ALORS (subsidiativement) QU' en se contentant, pour retenir une modification de la répartition des charges d'ascenseur avec un coefficient d'usage, de constater que « lorsqu'il y a plusieurs destinations prévues au règlement de copropriété (mais non fixée pour chaque lot) même si l'une est simplement tolérée, il y a changement d'usage au sens de l'article 25 f) », la cour a statué par un motif impropre à caractériser un changement d'usage matériel et a privé sa décisions de base légale au regard de l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965.

5°) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en relevant, pour fixer la pondération par étage, que le coefficient retenu par l'expert est identique à celui que le syndicat des copropriétaires avait retenu dans la grille annulée et qu'il propose une pondération pour demi-étage pour le seul premier étage quand le rapport d'expertise de Mme G... propose un coefficient d'étage différent de celui de la grille annulée ainsi qu'une réduction de coefficient à la fois pour le premier étage et pour le cinquième étage, la cour a dénaturé les termes clairs et précis de ce rapport et violé la règle précitée.

6°) ALORS QU'en se contentant d'affirmer péremptoirement que la pondération par étage est suffisante sans qu'il soit besoin d'ajouter une pondération tenant compte de l'arrêt de l'ascenseur entre deux étages sans rechercher, comme l'y invitait Mme Q... dans ses conclusions, si l'ascenseur n'était pas inutile pour le premier étage en raison de sa particularité d'être situé à demi-palier et de l'implantation de l'escalier principal, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 28 février 2018