

RÉSUMÉ :

La mise en demeure visée à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, à peine d'irrecevabilité de la demande présentée devant le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement de ce texte

Texte intégral

Avis

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:AV15013

Formation de diffusion : PB

numéros de diffusion : 15013

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Demande d'avis

n°R 24-70.007

Juridiction : le tribunal judiciaire de Marseille

VL6

Avis du 12 décembre 2024

n° 15013 P+B

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COUR DE CASSATION

Troisième chambre civile

Vu les articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile ;

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le présent avis sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, et les observations écrites et orales de M. Sturlèse, avocat général ;

Énoncé de la demande d'avis

1. La Cour de cassation a reçu, le 19 septembre 2024, une demande d'avis formée le 11 septembre 2024 par le tribunal judiciaire de Marseille, en application des articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile, dans une instance opposant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] à la société Marabou, société civile immobilière.

2. La demande est ainsi formulée :

« La mise en demeure visée par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 doit-elle distinguer les provisions dues au titre de l'article 14-1 de la même loi, des charges échues impayées des exercices antérieurs ? »

Examen de la demande d'avis

3. Aux termes de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa version issue de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues

appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles. Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

4. Il résulte de ce texte que le syndicat des copropriétaires ne peut saisir le président statuant selon la procédure accélérée au fond en paiement des provisions non encore échues de l'exercice en cours et des sommes restant dues au titre d'exercices précédents que lorsque le copropriétaire a été vainement mis en demeure de payer une ou plusieurs provisions dues au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget.

5. La mise en demeure visée à l'article 19-2 précité, qui constitue le préalable nécessaire à l'introduction de l'instance sur le fondement de ce texte, doit donc indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées, à peine d'irrecevabilité de la demande.

EN CONSEQUENCE, la Cour :

EST D'AVIS QUE la mise en demeure visée à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, à peine d'irrecevabilité de la demande présentée devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond sur le fondement de ce texte.

Fait à Paris et mis à disposition au greffe de la Cour le 12 décembre 2024 après examen de la demande d'avis lors de la séance du 10 décembre 2024 où étaient présents, conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire : Mme Teiller, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic,

Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre ;

Le présent avis est signé par le conseiller rapporteur, le président et le greffier de chambre.

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.