

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-26.921

ECLI:FR:CCASS:2016:C300118

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Gaschignard, SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 5, 10, alinéa 2, et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que tout copropriétaire peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 mai 2014), que M. X... est propriétaire de deux lots faisant partie d'un immeuble régi par un règlement de copropriété établi le 11 octobre 1956 et modifié par acte du 22 décembre 1999 ayant procédé à la création de quatre nouveaux lots provenant de la division et de la transformation de parties communes ; que ces lots ont été cédés à M. et Mme Y... qui ont procédé à une division de l'un d'eux en deux lots constitués de combles ; que M. et Mme Y... ont transformé leur appartement situé au cinquième étage de l'immeuble en un duplex comportant plusieurs pièces supplémentaires ; que M. X... a fait porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 6 mai 2009 un projet de résolution visant à obtenir la nomination d'un géomètre-expert aux fins d'établir un modificatif au règlement de copropriété puis, après le rejet de la résolution, a assigné le syndicat des copropriétaires ainsi que M. et Mme Y... afin que soient réputées non écrites les clauses de répartition des charges générales, d'ascenseur et d'escalier ;

Attendu que, pour rejeter la demande tendant à voir déclarer non écrite la clause de répartition des charges générales, l'arrêt retient qu'il résulte des termes de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 que l'estimation de la valeur relative des parties privatives s'opère « lors de l'établissement de la copropriété » et que la clause de répartition des charges générales ne peut pas être déclarée non écrite sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la transformation de l'appartement de M. et Mme Y... avait eu des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation de leurs lots en augmentant la valeur relative de ceux-ci par rapport à celle de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu les articles 10, alinéa 1er , et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes 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, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions ;

Attendu que, pour rejeter la demande tendant à voir déclarer non écrite la clause de répartition des charges d'ascenseur, l'arrêt retient que la demande de modification de la répartition des charges relève, le cas échéant, des articles 25 f et 42 de la loi du 10 juillet 1965 et non pas de l'article 43 de la même loi ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le premier moyen, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande tendant à voir déclarer non écrite la clause de répartition des charges d'escalier, l'arrêt retient que M. X... ne rapporte pas la preuve de l'illicéité de la clause de répartition des charges d'escalier ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. X... faisant valoir que la clause de répartition des charges n'était pas conforme au critère de l'utilité dès lors qu'elle ne tenait pas compte du changement d'usage des lots de M. et Mme Y..., la cour d'appel n'a

pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 mai 2014, 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 7 place de la Nation à Paris et M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 7 place de la Nation à Paris et M. et Mme Y... à payer à M. X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

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 vingt-huit janvier deux mille seize.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. Paul X... de ses demandes tendant à ce que les clauses du règlement de copropriété relatives à la répartition des charges générales, des charges d'escalier et des charges d'ascenseur soient réputées non écrites, ainsi que de sa demande d'expertise,

AUX MOTIFS PROPRES QUE les moyens invoqués par M. X... au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont le premier juge a connu et auxquels il a répondu par des motifs pertinents et 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, sauf pour ce qui concerne les charges d'ascenseur et l'expertise ordonnée ; que M. X... ne peut valablement soutenir, sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, que la répartition des charges d'ascenseur devrait être réputée non écrite au motif que la clé de répartition de ces charges n'aurait pas été modifiée pour tenir compte de la transformation de l'appartement des époux Y... en duplex par réunion de lots comportant trois ou quatre

pièces supplémentaires alors qu'il n'établit pas en quoi ladite clé de répartition serait contraire aux dispositions impératives de l'article 10 alinéa 1er de la loi édictant le principe d'utilité, la modification de la répartition des charges qu'il demande pour changement d'usage relevant le cas échéant des articles 25 f) et 42 de la loi précitée, mais non de l'article 43 de la même loi ; que dans ces conditions, sa demande ne peut prospérer et sera rejetée ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le critère de répartition des charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes est celui de la valeur relative des parties privatives des lots par rapport à celle de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble, cette valeur relative devant obligatoirement être calculée comme il est dit à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire en tenant compte de la consistance, de la superficie et de la situation de chaque lot ; que cette règle est posée par l'article 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ; que toute répartition des charges de copropriété contraire aux règles posées à cet article 10, parce qu'effectuée sans avoir égard aux critères posés par l'article 5, consistance, superficie et situation de chaque lot, est illicite et réputée non écrite ; qu'en l'espèce, la transformation de l'appartement de M. Y... a effectivement eu des répercussions à la fois sur la consistance, la superficie et la situation de ses lots en augmentant la valeur relative des parties privatives de son lot par rapport à celle de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble ; que toutefois, il résulte de l'article 5 que l'estimation de la valeur relative des parties privatives s'opère lors de l'établissement de la copropriété ; qu'il n'est donc pas possible de modifier les quotes-parts de charges générales pendant le cours de la vie de la copropriété, même si la valeur relative des lots vient elle-même à changer, indépendamment naturellement de la prise en compte de l'événement qui est décidée par l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'il en résulte que les travaux effectués par M. Y... au début des années 2000 ne peuvent être pris en compte pour modifier la clef de répartition des charges générales ; que par ailleurs, il n'est pas démontré ni même allégué par le demandeur que la clef de répartition des charges générales serait, indépendamment des travaux réalisés par M. Y..., non conforme à l'article 5 ; que l'escalier ne constitue pas un élément d'équipement mais une partie essentielle de l'immeuble faisant partie du gros oeuvre ; que les charges le concernant constituent, de ce fait, des charges générales, réparties au prorata des tantièmes dévolues à chaque lot ; qu'il n'en va différemment que pour les frais relatifs aux éléments d'équipement de l'escalier (tapis, revêtement) qui doivent être répartis conformément au critère d'utilité ; que M. X... qui ne rapporte pas la preuve de l'illicéité de la répartition des charges d'escalier sera débouté de sa demande ;

1° ALORS QUE tout copropriétaire intéressé peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions légales des règles de répartition des charges, qu'elles soient issues du règlement originaire, de tout acte modificatif ultérieur, ou de toute décision prise en assemblée générale, et faire établir une répartition des charges conforme à ces dispositions ; que, pour rejeter la demande de M. X... tendant à ce que soient déclarées non écrites les clauses de répartition de charges du règlement de copropriété résultant de l'acte modificatif du 22 décembre 1999, la cour d'appel retient, par motifs expressément adoptés du premier juge, que si ces clauses ne tiennent pas compte de la valeur relative actuelle des parties privatives des lots des cinquième et sixième étages de l'immeuble, elles ne peuvent être modifiées pendant le cours de la vie de la copropriété indépendamment d'une décision de l'assemblée générale ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 5, 10 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2° ALORS QUE tout copropriétaire intéressé peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions légales des règles de répartition des charges, qu'elles soient issues du règlement originaire, de tout acte modificatif ultérieur, ou de toute décision prise en assemblée générale, et faire établir une répartition des charges conforme à ces dispositions ; que, pour rejeter la demande de M. X... tendant à ce que soient déclarées non écrites les règles de répartition de charges relatives à l'ascenseur, la cour d'appel retient que cette demande ne relève pas de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, mais seulement des articles 42 et 25-f de ladite loi relatifs à l'action en nullité des délibérations de l'assemblée générale de la copropriété en matière de travaux ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 5, 10 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, M. X... faisait valoir que la répartition des frais d'entretien des éléments d'équipements liés à l'escalier de l'immeuble, particulièrement du tapis installé sur l'escalier entre le rez-de-chaussée et le sixième étage, n'était pas conforme au critère de l'utilité dès lors qu'il ne tenait pas compte du changement d'usage des lots situés au sixième étage (conclusions, page 19, § 10 à 12) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement entrepris et d'avoir débouté M. Paul X... de sa demande tendant à ce qu'il soit procédé à une nouvelle répartition des charges d'ascenseur et de sa demande d'expertise,

AUX MOTIFS QUE les moyens invoqués par M. X... au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont le premier juge a connu et auxquels il a répondu par des motifs pertinents et 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, sauf pour ce qui concerne les charges d'ascenseur et l'expertise ordonnée ; que M. X... ne peut valablement soutenir, sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, que la répartition des charges d'ascenseur devrait être réputée non écrite au motif que la clé de répartition de ces charges n'aurait pas été modifiée pour tenir compte de la transformation de l'appartement des époux Y... en duplex par réunion de lots comportant trois ou quatre pièces supplémentaires alors qu'il n'établit pas en quoi ladite clé de répartition serait contraire aux dispositions impératives de l'article 10 alinéa 1er de la loi édictant le principe d'utilité, la modification de la répartition des charges qu'il demande pour changement d'usage relevant le cas échéant des articles 25 f) et 42 de la loi précitée, mais non de l'article 43 de la même loi ; que dans ces conditions, sa demande ne peut prospérer et sera rejetée ;

ALORS QUE lorsqu'une modification des bases de répartition des charges, rendue nécessaire par suite de l'exécution de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition, ou bien de l'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, a été soumise à l'assemblée générale qui n'a pris aucune décision, tout copropriétaire peut saisir le juge à l'effet de faire procéder à une nouvelle répartition de ces charges ; que M. X... demandait

la confirmation du jugement en tant qu'il avait décidé de faire procéder à une nouvelle répartition des charges d'ascenseur en constatant que, par suite de l'aliénation de parties communes et de travaux d'aménagement, ayant conduit à un changement d'usage des lots du sixième étage, la répartition de ces charges ne respectait plus le critère de l'utilité et qu'appelée à prononcer sur une nouvelle répartition de ces charges le 6 mai 2009, l'assemblée générale n'avait pris aucune décision ; qu'en infirmant le jugement sur ce point et en rejetant les demandes de M. X..., sans même rechercher si celui-ci n'était pas fondé à demander une nouvelle répartition des charges sur le fondement de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de ce texte.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 14 mai 2014