

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 février 2019

N° de pourvoi: 17-31.101

ECLI:FR:CCASS:2019:C300078

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Me Balat, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Ohl et Vexliard, 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 :

Vu l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 6 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que l'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 3 octobre 2017), que, par acte du 31 janvier 2007, dressé par Mme X..., notaire, la SCI GRM (la SCI), propriétaire du lot n° 309, dans un groupe d'immeubles soumis au statut de la copropriété, a divisé son lot ; que, le 12 mars 2012, l'administrateur provisoire de la copropriété a reçu du notaire la notification de la cession des lots issus de cette division ; qu'assignée en paiement d'un arriéré de charges de copropriété par le syndicat des copropriétaires l'[...], la SCI a appelé en garantie Mme X... ;

Attendu que, pour accueillir la demande en paiement d'un arriéré de charges, l'arrêt retient

que la SCI ne pouvait diviser le lot n° 309 et vendre les nouveaux lots ainsi constitués sans respecter les dispositions combinées de l'article 11, deuxième alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 et 74 du règlement de copropriété selon lesquelles, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, de sorte que, la SCI n'ayant pas fait inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale la demande de nouvelle répartition des charges, la division du lot n° 309 était inopposable au syndicat et la SCI reste débitrice de la totalité des charges dues par le propriétaire de ce lot avant sa division ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la notification au syndic du transfert de propriété de fractions d'un lot divisé le rend opposable au syndicat des copropriétaires et donne ainsi aux acquéreurs la qualité de copropriétaires, tenus au paiement des charges de la copropriété à compter de la notification, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

DIT n'y avoir lieu de mettre hors de cause Mme X... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la SCI GRM à payer au syndicat des copropriétaires l'[...] la somme de 32 000,06 euros, au titre de l'actualisation des charges incluant la répartition de l'ajustement du 1er octobre 2016 au 1er juillet 2017 ainsi que les appels provisionnels des exercices 2015/2016 et 2016/2017, le tout avec intérêts de retard au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 mai 2010 sur 9 522,10 euros et à compter de l'assignation du 17 mars 2011 pour le solde, ainsi que la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 3 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; 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 Lyon ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 partiellement cassé ;

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

Moyens produits par la SCP Ohl et Vexliard, avocat aux Conseils, pour la SCI GRM

PREMIER MOYEN DE CASSATION

En ce que l'arrêt infirmatif attaqué a condamné la SCI GRM à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble l'[...] bâtiments B et C la somme de 32 000,06 euros au titre de l'actualisation des charges incluant la répartition de l'ajustement du 1er octobre 2016 au 1er juillet 2017 ainsi que les appels provisionnels des exercices 2015/2016 et 2016/2017, le tout avec intérêts de retard au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 mai 2010 sur 9 522,10 euros et à compter de l'assignation du 17 mars 2011 pour le solde ;

Aux motifs sur le principe de la créance du syndicat des copropriétaires, que la SCI GRM avait le droit de diviser le lot 309 et de vendre les nouveaux lots ainsi constitués mais elle ne pouvait le faire sans respecter les dispositions combinées de l'article 11 deuxième alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 et 74 du règlement de copropriété selon lesquelles, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale ; qu'il est constant que la SCI GRM n'a pas fait inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale la demande de nouvelle répartition des charges, de sorte que les premiers juges en ont déduit à juste titre que la division du lot 309 était inopposable au syndicat, et que la SCI GRM restait débitrice de la totalité des charges dues par le propriétaire de ce lot avant sa division (arrêt attaqué, p. 7, § 4 et 5) ;

Alors que l'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession des fractions d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation préalable par l'assemblée générale de la répartition des charges entre ces fractions ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait pour condamner la SCI GRM en paiement de charges de copropriété relatives à un lot dont elle avait vendu toutes les fractions au lieu de rechercher si les cessions intervenues avaient été notifiées au syndic de la copropriété de manière à rendre opposable ces cessions au syndicat, la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant, a violé l'article 11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 par fausse application et l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 par refus d'application, ensemble l'article 74 du règlement de copropriété du 22 octobre 1999.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION, subsidiaire

En ce que l'arrêt infirmatif attaqué a condamné la SCI GRM à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble l'[...] bâtiments B et C la somme de 32 000,06 euros au titre de l'actualisation des charges incluant la répartition de l'ajustement du 1er octobre 2016 au 1er juillet 2017 ainsi que les appels provisionnels des exercices 2015/2016 et 2016/2017, le tout avec intérêts de retard au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 mai 2010 sur 9 522,10 euros et à compter de l'assignation du 17 mars 2011 pour le solde ;

Aux motifs sur le montant des sommes dues par la SCI GRM au syndicat des copropriétaires que la SCI GRM fait valoir qu'il n'existe aucun tableau de répartition des tantièmes de copropriété des parties communes, mais uniquement un tableau de

quote-part de chaque lot dans la propriété du sol.

Le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'une simple règle de trois sur une base totale de 5 780/10 000 permettrait de calculer les charges dues par chacun des copropriétaires d'une manière exacte.

En toute hypothèse, la nouvelle répartition des charges qui pourrait éventuellement être ordonnée par application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ne pourrait jouer que pour l'avenir.

(hypothèse comparable, d'un règlement de copropriété incomplet - Civ 3 - 7 avril 2004 n° 02-13.976).

La SCI GRM ne donne pas d'explications justifiant le recours à la mesure d'expertise qu'elle sollicite et qui en toute hypothèse serait inutile pour l'avenir, puisqu'il faudra bien qu'elle fasse répartir les charges entre les lots qu'elle a créés.

Il convient donc de faire application de la règle de répartition des charges telle que proposée par le syndicat des copropriétaires.

La SCI GRM fait valoir d'autre part que le montant des sommes réclamées par le syndicat serait incertain en faisant état des doutes manifestés par M. A....

Il est vrai que celui-ci a fait état des difficultés qu'il a rencontrées pour établir un décompte des charges dues par la SCI GRM.

Il conclut cependant son courrier par le paragraphe suivant,

« Pour autant à partir de l'ensemble document adressé à tous copropriétaires et avec les annexes comptables jointes avec toute convocation d'assemblée générale, je n'ai pas constaté d'anomalie et qu'il n'existe pas dans les .sommes qui ont été réclamées au titulaire du lot 309, de charges de chauffage, d'eau ou autre charges propres au bâtiment B. »

« Dans ces conditions, suite à l'analyse réalisée à la vue du compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (1er avril 2009 au 31 mars 2010, et du budget prévisionnel de l'exercice N +2 (du 1er avril 2000 11 au 31 mars 2012- annexe 3, peut aussi être validé pour l'exercice N -1. »

« Consécutivement, les sommes que réclamées dans l'assignation du 17 mars 2011, titulaire du lot 30 au titulaire du lot n° 309 sont effectivement dues par ce dernier » (pièce n° 70 du syndicat).

Compte tenu de son statut, l'administrateur provisoire doit être considéré comme un tiers impartial, et qui n'est pas moins compétent qu'un expert dont la SCI GRM demande la désignation.

La demande du syndicat est donc chiffrée de manière exacte (arrêt attaqué, p. 7 et 8) .

1°/ Alors que les copropriétaires sont tenus de participer, d'une part, 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, d'autre part, 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, telles que visées à l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cependant que le règlement de copropriété doit fixer la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; que la cour d'appel, qui a condamné la SCI GRM à régler des charges au syndicat des copropriétaires de l'immeuble l'[...] (bâtiments B et C) en refusant de tirer les conséquences de l'absence de tableau de répartition entre chaque lot des charges, notamment afférentes aux services collectifs et équipements communs, concernant l'ensemble de ces deux bâtiments, a violé l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°/ Et alors que la SCI GRM faisait valoir que par acte du 31 janvier 2007, Me X... avait dressé un acte dénommé "état descriptif de division et règlement de copropriété de la résidence [...]", que le syndicat des copropriétaires ne supportait aucune charge, notamment d'assurance, de chauffage, relative au bâtiment C dit [...], son syndic ne gérant rien de ce bâtiment, de sorte que les charges qui lui était demandées au titre de l'ancien lot n° 309 ne concernaient que le bâtiment B et étaient faussées, et invoquait l'insuffisance des décomptes produits par le syndicat ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans s'expliquer sur les conséquences de la gestion séparée des bâtiments à la suite de l'établissement d'un règlement de copropriété du bâtiment C, ni sur les décomptes qu'elle n'a pas analysés, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire au premier)

En ce que l'arrêt attaqué par confirmation du jugement dont appel, a rejeté les demandes formées contre Me Hélène X... ;

Aux motifs sur les demandes contre Me X... qu'il est permis de reprocher au notaire d'avoir établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété de la résidence « [...] » alors que cette opération ne pouvait avoir lieu avant la décision de scission de la copropriété selon l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

Les premiers juges ont considéré à juste titre que la SCI GRM ne pouvait rendre responsable son notaire qu'à hauteur du coût d'un acte inutile, et dont elle ne demande pas le remboursement, puisque la faute de celui-ci n'avait aucun effet sur le montant des charges dues.

Il est par ailleurs constant que le litige trouve son origine dans le refus persistant de cette société de soumettre à l'assemblée générale une demande de nouvelle répartition des charges selon l'article 11 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Me X... a gravement manqué à son devoir de conseil en établissant le règlement de copropriété de « [...] ».

Cependant, la société GRM ne donne pas d'explication pour caractériser le préjudice qui a pu en résulter au-delà du coût de l'acte inutile, et notamment parce qu'elle n'explique pas

si elle a tenté de répartir les charges du lot 309 entre les acquéreurs des lots qu'elle avait créés.

Le syndicat des copropriétaires reproche également à Me X... d'avoir omis de lui signifier les ventes des lots issus de la division du lot 309 au mépris des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967.

Il est vrai que Me X..., rédacteur de tous les actes de vente, n'a donné aucun avis au syndicat, privant celui-ci de la possibilité de faire opposition sur le prix de vente des lots.

Cependant, d'une part, le syndicat a toujours eu la possibilité de faire payer les charges par la SCI GRM et n'en a fait usage que tardivement, et d'autre part, il n'aurait pu se servir de la notification des ventes, faute d'avoir pu répartir les charges entre les nouveaux lots.

Les différentes fautes du notaire n'ont donc pu causer aucun préjudice, ni à la SCI GRM, ni au syndicat des copropriétaires.

Il convient donc de confirmer les dispositions du jugement qui ont rejeté les demandes contre Me X... (arrêt attaqué, p. 9) ;

Et aux motifs du jugement confirmé que Me Hélène X... n'a pas privé la copropriété de l'exercice de ses droits de recouvrer ses charges sur les copropriétaires, de sorte que les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble L'[...] Bâtiment B et C à son encontre sont sans fondement, nonobstant l'imprécision de son état de répartition, exécuté par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble l'[...] bâtiment b et c, et le caractère fantaisiste de l'établissement d'une copropriété au sein du lot 309, dénué d'effet.

Celles de la SCI GRM ne sont fondées sur aucune faute de Me Hélène X... à l'origine de son obligation personnelle de paiement des charges normalement dues et la faute commise tendant à l'établissement d'une copropriété insusceptible d'effet sur son lot ne justifierait que le remboursement des frais de l'acte inutile en cause, qui n'est pas demandé.

Seule l'impossibilité éventuelle de la SCI GRM de recouvrer contre ses acquéreurs leur quote-part de charges au fur et à mesure des transferts de propriété pourrait être causée par un défaut de conseil et de diligence de son notaire, mais la SCI GRM ne démontre ni n'allègue d'ailleurs une telle impossibilité, pas plus qu'elle ne liquide les parts successivement dues et ne met en cause ses acquéreurs ;

1°/ Alors que dans ses conclusions d'appel (p. 37 et 38), la SCI GRM faisait valoir qu'elle n'avait pas été informée par le notaire de la nécessité de soumettre à l'assemblée générale du SDC l'[...] B et C la nouvelle répartition des charges résultant de la division du lot 309, que si les actes n'étaient pas réguliers ou portaient une quelconque confusion pour le SDC l'[...], elle ne pouvait en être responsable puisqu'elle avait fait appel à un professionnel pour la rédaction de ces actes, que la faute de son notaire était alors bien établie par un défaut de conseil et que son préjudice était constitué par les réclamations du syndicat des copropriétaires à son encontre, qui la considérait comme propriétaire des lots subdivisés ; qu'en statuant par les seuls motifs ci-dessus reproduits, après avoir pourtant retenu que faute pour la SCI GRM d'avoir fait inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale la demande de nouvelle répartition des charges, la division du lot 309

était inopposable au syndicat et que ladite SCI restait débitrice de la totalité des charges dues par le propriétaire de ce lot avant sa division, sans répondre au moyen tiré de l'absence d'information fautive à cet égard du notaire, dès lors de nature à influencer sur la solution du litige, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé :

2°/ Et alors que la responsabilité des professionnels du droit ne présente pas un caractère subsidiaire et que doit être réparé par le notaire qui a failli à son devoir de conseil le dommage directement causé par sa faute ; qu'en sanctionnant le fait que la SCI GRM ne démontrait pas l'impossibilité de recouvrer contre ses acquéreurs leur quote-part de charges, pas plus qu'elle ne liquidait les parts de charges respectivement dues ni ne mettait en cause ses acquéreurs, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

En ce que l'arrêt attaqué, par confirmation du jugement dont appel, a condamné SCI GRM à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble l'[...] bâtiments B et C la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Aux motifs sur la demande dommages et intérêts du syndicat contre la SCI GRM que le comportement de celle-ci est empreint de mauvaise foi, puisqu'en effet, dans le même temps qu'elle s'obstinait à soutenir que le nouveau bâtiment devait constituer une copropriété distincte et qu'elle refusait de payer les charges du lot 309, elle a entravé le fonctionnement de la copropriété, mettant celle-ci dans une situation difficile, et entraînant sa désorganisation, au point de rendre nécessaire la désignation d'un administrateur.

Ce comportement fautif a donc entraîné un préjudice pour le syndicat des copropriétaires, dont les premiers juges ont estimé l'indemnisation de façon exacte (arrêt attaqué, p. 10) ;

Et aux motifs du jugement confirmé que le droit d'agir ou de se défendre en justice ne constitue une faute qu'en cas d'abus caractérisé par la mauvaise foi manifeste révélant l'intention de nuire ou l'erreur grossière équipollente.

En l'espèce, la faute de la S.C.I. GRM apparaît bien puisque dès avant l'instance, elle était informée des bases de répartition applicables et de l'absence d'effet possible de sa pseudo copropriété [...] et n'a jamais contesté les sommes dues que par obstination à imposer la scission de son lot en dehors des cas légaux pour ne pas payer les charges d'administration commune à la copropriété intégrant son lot principal.

Ce faisant, elle a contribué aux difficultés financières de la copropriété à l'origine de frais bancaires répartis entre tous et de la procédure de redressement du syndicat ainsi qu'à un préjudice moral commun justifiant qu'elle soit condamnée à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble L'[...] Bâtiments B et C une somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts ;

1°/ Alors que la cassation à intervenir sur l'un ou l'autre des trois premiers moyens du pourvoi, entraînera, par voie de conséquence, en application des dispositions de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de l'arrêt ayant condamné la SCI GRM à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble l'[...] Bâtiments B et C une somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts en raison du lien de dépendance nécessaire existant entre cette condamnation fondée sur l'abus prétendu de la SCI GRM de son droit d'agir en justice et l'appréciation du bien fondé de ses prétentions ;

2°/ Et alors en tout état de cause que la résistance à une action ou l'exercice d'une voie de recours ne peut engager la responsabilité du défendeur qu'en présence d'une faute de nature à faire dégénérer en abus la résistance aux prétentions adverses ; que la cour d'appel, qui a imputé à la SCI GRM le fait d'avoir, de mauvaise foi, soutenu l'existence d'une copropriété distincte et entraîné la désorganisation de la copropriété, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les fautes commises par le notaire à raison tant de l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de la résidence « [...] » alors que cette opération ne pouvait avoir lieu, que de son grave manquement à son devoir de conseil, fautes dont elle a reconnu la réalité, n'étaient pas à tout le moins à l'origine pour la SCI GRM d'une situation inextricable, exclusive de toute mauvaise foi de sa part, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 3 octobre 2017