

9 juin 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-15.112

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2016:C300690

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 juin 2016

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 690 F-D

Pourvoi n° M 15-15.112

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Réaux, dont le siège est [...], représenté par Mme M... Q..., agissant en qualité d'administrateur provisoire, domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 26 mars 2014 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant à M. E... U..., domicilié [...],

défendeur à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 mai 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Brenot, conseiller rapporteur, Mme Fossaert, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Brenot, conseiller, les observations de la SCP Nicolaj, de Lanouvelle et Hannotin, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Réaux représenté par Mme Q... ès qualités, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 mars 2014), que le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Réaux (le syndicat) a assigné M. U..., propriétaire d'un lot de box à usage de garage, en paiement de charges échues au 31 janvier 2012 ; que M. U... a contesté devoir certaines des charges qui lui étaient imputées ;

Moyens

Sur le premier moyen :

Motivation

Vu les articles 10 et 42 de la loi du 10 juillet 1965,

Attendu que les décisions d'assemblée générale doivent recevoir application tant que leur caractère illicite n'a pas été reconnu par le juge ;

Attendu que, pour dire qu'en application des critères de répartition des charges communes applicables à la copropriété et retenus par l'expert, seules les charges relatives à l'administration des parties communes peuvent être réclamées à M. U... , à l'exclusion des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes, l'arrêt relève que l'approbation annuelle des comptes par les assemblées générales successives tenues pendant les années considérées n'emporte pas approbation du compte individuel de chaque copropriétaire et retient que les grilles de répartition des charges approuvées par la copropriété et appliquées par le syndic ne sont pas conformes aux propositions de l'expert ni aux jugements des 21 décembre 2006, 29 mars et 28 juin 2007 disant non écrite la clause du règlement de copropriété et qu'une nouvelle répartition devra, sur la base des propositions de l'expert, faire la part entre les charges entraînées par les services collectifs et les charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndicat se prévalait de l'approbation des comptes par des décisions d'assemblées générales définitives et alors que les grilles de répartition des charges adoptées par la copropriété et utilisées par le syndic étaient les seules applicables, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette le moyen tiré de l'irrégularité des décisions prises par M. N... pris en sa qualité d'administrateur provisoire de la copropriété, l'arrêt rendu le 26 mars 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur les autres 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 de la résidence Les Réaux représenté par Mme Q... ès qualités aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Réaux représenté par Mme Q... ès qualités ;

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 juin deux mille seize.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Réaux représenté par Mme Q... , ès qualités.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement du 13 novembre 2012 ayant dit qu'en application des critères de répartition des charges communes applicables à la copropriété de la Résidence Les Réaux et retenus pour les box par Mme O... dans son rapport du 12 octobre 2005 rectifié le 1er février 2006, seules les charges relatives à l'administration des parties communes peuvent être réclamées à M. U... à l'exclusion des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes et ordonné une expertise visant à déterminer la nature et le montant par poste des charges administratives stricto sensu dues par M. U... du 22 juin 2007 au 31 janvier 2012, à l'exclusion de

toute autre charge ;

AUX MOTIFS, propres, QU' « au soutien de son appel, le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'il est constitué d'une résidence services régies par la loi du 10 juillet 1965, par son règlement de copropriété du 12 février 2004 modifiant le règlement initial du 14 avril 1971 et son modificatif du 21 septembre 1984, qu'en égard à ses graves difficultés financières, il a été placé sous l'administration provisoire de M. N... suivant ordonnances des 31 mai 2010, 30 mai 2011 et 8 juin 2012, que l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mars 2007 a adopté les grilles et règles de répartition proposées par l'expert O... à laquelle il avait été demandé de faire la part entre les charges entraînées par les services collectifs, notamment les services à la personne, et les charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes en fixant les règles de répartition de ces deux catégories de charges conformément aux prescriptions légales ; qu'à ce jour toutes les assemblées générales de copropriétaires ayant approuvé les comptes sont définitives, en sorte que M. E... U... , dont le lot est assorti des 25/100 000èmes des parties communes et de 45/10 000èmes des charges administratives, n'est appelé que pour les charges administratives et non au titre des grilles de services collectifs ; Ces moyens ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs 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 ; A ces motifs exacts il suffit d'ajouter que les décisions d'assemblées générales citées par le syndicat des copropriétaires, de même que les différentes décisions de justice invoquées n'ont pas pour effet de régir le cas particulier de l'intimé qui n'est propriétaire que d'un box dans l'immeuble ni de priver d'efficacité les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, suivant lesquelles « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils 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, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 » alors que, comme l'a relevé le tribunal, les charges qualifiées d'administratives imputées à M. E... U... intègrent des charges d'électricité, d'entretien, de chauffage, de carburants, de combustibles pour le jardin, de consommation d'eau, de charges salariales, d'achats de produits d'entretien, de fournitures, de locations mobilières , dont son lot, box de garage, n'a pas l'utilité objective au regard du texte précité ; A cet égard, il est indifférent que les assemblées générales entérinant les nouvelles grilles de répartition soient définitives, les dispositions d'ordre public de l'article 10 pouvant être soulevée à tout moment par application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ; quant à l'approbation annuelle des comptes par les assemblées générales de copropriétaires successives tenues pendant les années considérées, elles n'emportent pas approbation du compte individuel de chaque copropriétaire ; Il s'ensuit que les grilles de répartition approuvées par la copropriété et appliquées par le syndic ne sont pas conformes aux propositions émises par Mme O... dans son rapport du 12 octobre 2005 rectifié le 1er février 2006 non plus qu'aux décisions successives du tribunal de grande instance d'Evry des 21 décembre 2006, 29 mars 2007 et 28 juin 2007 disant non écrit l'article 26 du règlement de copropriété et que le nouvel article 26 devrait, sur la base des grilles de répartition établies par Mme O..., faire la part entre les charges entraînées par les services collectifs, notamment, les services à la personne, et les charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes en fixant les règles de répartition de ces deux catégories de charges conformément aux prescriptions légales ; Le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions, sauf à remplacer l'expert désigné par Mme X... » ET, aux motifs adoptés, QUE « M. E... U... soutient que les grilles de répartition retenues pour les box ne sont pas conformes au rapport d'expertise dressé par Mme O... Selon les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, « 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. Ils 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, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ». Dans son rapport du 12 octobre 2005 rectifié le 1er février 2006, Mme C... O... indique en page 24 : « Il est d'ores et déjà possible de constater que la répartition ci-dessus ne peut être conforme aux dispositions de la loi puisqu'elle exclut toute une catégorie de lots (les boxes) de toute participation dans les charges. ». Elle poursuit page 25 : « Je préciserais toutefois qu'il est nécessaire de procéder à l'examen de deux grilles de répartition, l'une concernant les charges d'administration de l'ensemble immobilier dont les propriétaires de boxes ne peuvent être exclus et une grille de répartition concernant les charges d'entretien et de conservation des bâtiments d'habitation qui ne concernent pas les propriétaires de boxes. » Elle propose ensuite pour les box dans la grille de répartition page 39 l'affectation de 52/cent millièmes de charges d'administration et rien au titre des charges d'entretien et de conservation des bâtiments. Il en ressort que les box ne

peuvent être assujettis qu'aux charges relatives à l'administration des parties communes. Les charges d'administration comprennent notamment les impositions de toute nature, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et ceux des experts auxquels il est recouru, les primes d'assurances souscrites, les frais de téléphone, divers frais de procédure. Les charges relatives à la conservation en état des parties communes correspondent aux frais de réparation et de réfection des parties communes correspondent aux frais de réparation et de réfection des parties communes telles que définies au règlement de copropriété et le cas échéant, à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 et comprennent notamment le gros-oeuvre des bâtiments, la toiture, les voies de circulation intérieure, les canalisations, les rampes d'accès aux garages, le vide-ordures, le local-poubelles, le hall d'entrée, les vérandas, le raccordement au tout à l'égout, la conciergerie, les dépenses de digicode, le désamiantage, les frais de rénovation de l'immeuble, les frais d'installation de compteurs d'eau, la réfection des terrasses. Les charges relatives à l'entretien courant de l'immeuble sont les dépenses courantes et permanentes qui s'imposent pour maintenir l'immeuble en bon état de propreté, par opposition aux charges résultant des travaux excédant l'entretien habituel et comprennent notamment le coût du matériel et des produits nécessaires pour assurer la propreté et la sécurité de l'immeuble, les frais de nettoyage des parties communes, le coût d'achat et d'entretien des poubelles, le coût de la main d'oeuvre utilisée pour ces opérations, les dépenses de consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes, pour la loge du gardien et des copropriétaires s'il n'y a pas de compteur individuel, l'entretien des espaces verts et la main d'oeuvre y afférente, etc. Il apparaît en l'espèce que les charges réclamées à M. E... U... sont intitulées « charges administratives » et sont calculées en retenant une quote part de 52/100 000ème. Entre le mois de janvier 2010 et le mois de mai 2011 sont ajoutées des « charges de restauration » et des « charges de transport » pour un montant total sur la période de 46,60 euros. Ces charges de restauration et de transport sont réclamées en contradiction aux dispositions du rapport de Mme O... Il ressort par ailleurs du détail des charges administratives produites pour les années 2006 à 2009 que sont incluses dans les charges administratives des charges d'électricité, d'eau, de combustibles pour le jardin, de carburant pour les véhicules, de chauffage pour la piscine, de chauffage de l'eau chaude, d'achat de produit d'entretien et de petits équipements, de matériel, de fournitures, de fournitures d'hygiène des résidents, de locations mobilières, d'entretien général, de nettoyage général, etc.. Le détail des charges postérieures n'est pas produit aux débats. Il en résulte que sont réclamées à M. E... U... de très nombreuses charges qui ne relèvent pas de charges administratives stricto sensu telles qu'indiquées par Mme O... selon les grilles de répartition dont il est admis qu'elles sont désormais applicables, mais de charges relatives à la conservation et à l'entretien courant de l'immeuble. Ces charges ne pouvant être imputées à M. E... U... , elles doivent être déduites des sommes qui lui sont réclamées. Le Tribunal ne disposant pas des éléments suffisants pour statuer, il y a lieu d'ordonner une mesure d'instruction dans les termes prévus au présent dispositif aux frais avancés du syndicat des copropriétaires Les Réaux, représenté par Me P... N..., ès qualité d'administrateur provisoire de la copropriété Domaine des Réaux » ;

1°) ALORS QUE lorsque les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires, le copropriétaire qui n'a pas contesté l'assemblée qui a voté cette approbation n'est plus en droit de refuser de régler sa quote-part de charges ; qu'au cas présent, en faisant droit aux prétentions de M. U... refusant de payer sa quote-part de charges, cependant qu'il est constant que celui-ci n'avait pas contesté les décisions d'approbation des comptes des années considérées sur lesquelles était fondée la demande en paiement du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé les articles 10 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut refuser d'appliquer la clause de répartition des charges prévue dans le règlement de copropriété s'il ne la déclare pas non écrite en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'au cas présent, pour dire que seules les charges relatives à l'administration des parties communes pouvaient être réclamées à M. U... à l'exclusion des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes, la cour d'appel a écarté l'application des grilles de répartition des charges adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires le 30 mars 2007 en retenant que celles-ci seraient contraires au rapport d'expertise et aux jugements des 21 décembre 2006, 29 mars 2007 et 28 juin 2007 rendus par le tribunal de grande instance d'Evry ; qu'en refusant ainsi d'appliquer la clause de répartition des charges prévue au règlement de copropriété, sans toutefois la réputer non écrite, la cour d'appel a violé les articles 10 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS, en tout état de cause, QUE lorsque le juge déclare non écrite une clause de répartition des charges qu'il estime non-conforme aux règles impératives de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'ancienne répartition continue à s'appliquer tant qu'une nouvelle répartition ne l'a pas remplacée ; qu'au cas présent, pour dire que seules les charges

relatives à l'administration des parties communes pouvaient être réclamées à M. U... à l'exclusion des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes, la cour d'appel a écarté l'application des grilles de répartition des charges adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires le 30 mars 2007 en retenant que celles-ci seraient contraires au rapport d'expertise et aux jugements des 21 décembre 2006, 29 mars 2007 et 28 juin 2007 rendus par le tribunal de grande instance d'Evry ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'en toute hypothèse, le syndicat des copropriétaires était, bien fondé à agir en paiement des arriérés de charges sur la base des grilles de répartition adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires le 30 mars 2007 jusqu'à ce qu'une nouvelle répartition des charges soit ordonnée, la cour d'appel a violé les articles 10 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement du 13 novembre 2012 ayant dit qu'en application des critères de répartition des charges communes applicables à la copropriété de la Résidence Les Réaux et retenus pour les box par Mme O... dans son rapport du 12 octobre 2005 rectifié le 1er février 2006, seules les charges relatives à l'administration des parties communes peuvent être réclamées à M. U... à l'exclusion des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes et ordonné une expertise visant à déterminer la nature et le montant par poste des charges administratives stricto sensu dues par M. U... du 22 juin 2007 au 31 janvier 2012, à l'exclusion de toute autre charge ;

AUX MOTIFS, propres, QU' « au soutien de son appel, le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'il est constitué d'une résidence services régies par la loi du 10 juillet 1965, par son règlement de copropriété du 12 février 2004 modifiant le règlement initial du 14 avril 1971 et son modificatif du 21 septembre 1984, qu'eu égard à ses graves difficultés financières, il a été placé sous l'administration provisoire de M. N... suivant ordonnances des 31 mai 2010, 30 mai 2011 et 8 juin 2012, que l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mars 2007 a adopté les grilles et règles de répartition proposées par l'expert O... à laquelle il avait été demandé de faire la part entre les charges entraînées par les services collectifs, notamment les services à la personne, et les charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes en fixant les règles de répartition de ces deux catégories de charges conformément aux prescriptions légales ; qu'à ce jour toutes les assemblées générales de copropriétaires ayant approuvé les comptes sont définitives, en sorte que M. E... U... , dont le lot est assorti des 25/100 000èmes des parties communes et de 45/10 000èmes des charges administratives, n'est appelé que pour les charges administratives et non au titre des grilles de services collectifs ; Ces moyens ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs 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 ; A ces motifs exacts il suffit d'ajouter que les décisions d'assemblées générales citées par le syndicat des copropriétaires, de même que les différentes décisions de justice invoquées n'ont pas pour effet de régir le cas particulier de l'intimé qui n'est propriétaire que d'un box dans l'immeuble ni de priver d'efficacité les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, suivant lesquelles « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils 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, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 » alors que, comme l'a relevé le tribunal, les charges qualifiées d'administratives imputées à M. E... U... intègrent des charges d'électricité, d'entretien, de chauffage, de carburants, de combustibles pour le jardin, de consommation d'eau, de charges salariales, d'achats de produits d'entretien, de fournitures, de locations mobilières , dont son lot, box de garage, n'a pas l'utilité objective au regard du texte précité ; A cet égard, il est indifférent que les assemblées générales entérinant les nouvelles grilles de répartition soient définitives, les dispositions d'ordre public de l'article 10 pouvant être soulevée à tout moment par application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ; quant à l'approbation annuelle des comptes par les assemblées générales de copropriétaires successives tenues pendant les années considérées, elles n'emportent pas approbation du compte individuel de chaque copropriétaire ; Il s'ensuit que les grilles de répartition approuvées par la copropriété et appliquées par le syndic ne sont pas conformes aux propositions émises par Mme O... dans son rapport du 12 octobre 2005 rectifié le 1er février 2006 non plus qu'aux décisions successives du tribunal de grande instance d'Evry des 21 décembre 2006, 29 mars 2007 et 28 juin 2007 disant non écrit l'article 26 du règlement de copropriété et que le nouvel article 26 devrait, sur la base des grilles de répartition établies par Mme O..., faire la part entre les charges entraînées par les services collectifs, notamment, les services à la

personne, et les charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes en fixant les règles de répartition de ces deux catégories de charges conformément aux prescriptions légales ; Le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions, sauf à remplacer l'expert désigné par Mme X... » ET, aux motifs adoptés, QUE « M. E... U... soutient que les grilles de répartition retenues pour les box ne sont pas conformes au rapport d'expertise dressé par Mme O.... Selon les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, « 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. Ils 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, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ». Dans son rapport du 12 octobre 2005 rectifié le 1er février 2006, Mme C... O... indique en page 24 : « Il est d'ores et déjà possible de constater que la répartition ci-dessus ne peut être conforme aux dispositions de la loi puisqu'elle exclut toute une catégorie de lots (les boxes) de toute participation dans les charges. ». Elle poursuit page 25 : « Je préciserais toutefois qu'il est nécessaire de procéder à l'examen de deux grilles de répartition, l'une concernant les charges d'administration de l'ensemble immobilier dont les propriétaires de boxes ne peuvent être exclus et une grille de répartition concernant les charges d'entretien et de conservation des bâtiments d'habitation qui ne concernent pas les propriétaires de boxes. » Elle propose ensuite pour les box dans la grille de répartition page 39 l'affectation de 52/cent millièmes de charges d'administration et rien au titre des charges d'entretien et de conservation des bâtiments. Il en ressort que les box ne peuvent être assujettis qu'aux charges relatives à l'administration des parties communes. Les charges d'administration comprennent notamment les impositions de toute nature, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et ceux des experts auxquels il est recouru, les primes d'assurances souscrites, les frais de téléphone, divers frais de procédure. Les charges relatives à la conservation en état des parties communes correspondent aux frais de réparation et de réfection des parties communes correspondent aux frais de réparation et de réfection des parties communes telles que définies au règlement de copropriété et le cas échéant, à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 et comprennent notamment le gros-oeuvre des bâtiments, la toiture, les voies de circulation intérieure, les canalisations, les rampes d'accès aux garages, le vide-ordures, le local-poubelles, le hall d'entrée, les vérandas, le raccordement au tout à l'égout, la conciergerie, les dépenses de digicode, le désamiantage, les frais de rénovation de l'immeuble, les frais d'installation de compteurs d'eau, la réfection des terrasses. Les charges relatives à l'entretien courant de l'immeuble sont les dépenses courantes et permanentes qui s'imposent pour maintenir l'immeuble en bon état de propreté, par opposition aux charges résultant des travaux excédant l'entretien habituel et comprennent notamment le coût du matériel et des produits nécessaires pour assurer la propreté et la sécurité de l'immeuble, les frais de nettoyage des parties communes, le coût d'achat et d'entretien des poubelles, le coût de la main d'oeuvre utilisée pour ces opérations, les dépenses de consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes, pour la loge du gardien et des copropriétaires s'il n'y a pas de compteur individuel, l'entretien des espaces verts et la main d'oeuvre y afférente, etc. Il apparaît en l'espèce que les charges réclamées à M. E... U... sont intitulées « charges administratives » et sont calculées en retenant une quote part de 52/100 000ème. Entre le mois de janvier 2010 et le mois de mai 2011 sont ajoutées des « charges de restauration » et des « charges de transport » pour un montant total sur la période de 46,60 euros. Ces charges de restauration et de transport sont réclamées en contradiction aux dispositions du rapport de Mme O.... Il ressort par ailleurs du détail des charges administratives produites pour les années 2006 à 2009 que sont incluses dans les charges administratives des charges d'électricité, d'eau, de combustibles pour le jardin, de carburant pour les véhicules, de chauffage pour la piscine, de chauffage de l'eau chaude, d'achat de produit d'entretien et de petits équipements, de matériel, de fournitures, de fournitures d'hygiène des résidents, de locations mobilières, d'entretien général, de nettoyage général, etc.. Le détail des charges postérieures n'est pas produit aux débats. Il en résulte que sont réclamées à M. E... U... de très nombreuses charges qui ne relèvent pas de charges administratives stricto sensu telles qu'indiquées par Mme O... selon les grilles de répartition dont il est admis qu'elles sont désormais applicables, mais de charges relatives à la conservation et à l'entretien courant de l'immeuble. Ces charges ne pouvant être imputées à M. E... U... , elles doivent être déduites des sommes qui lui sont réclamées. Le Tribunal ne disposant pas des éléments suffisants pour statuer, il y a lieu d'ordonner une mesure d'instruction dans les termes prévus au présent dispositif aux frais avancés du syndicat des copropriétaires Les Réaux, représenté par Me P... N..., ès qualité d'administrateur provisoire de la copropriété Domaine des Réaux » ;

1°) ALORS QUE doivent être réputées non écrites les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions impératives de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il en résulte que le juge ne peut refuser d'appliquer l'état de répartition des charges sans relever en quoi celui-ci n'est pas conforme aux prescriptions légales impératives ; qu'au cas

présent, pour dire que seules les charges relatives à l'administration des parties communes pouvaient être réclamées à M. U... à l'exclusion des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes, la cour d'appel a considéré que les grilles de répartition approuvées par la copropriété et appliquées par le syndic n'étaient pas conformes au rapport d'expertise opérant une distinction au sein des charges d'administration, de conservation et d'entretien de l'immeuble au profit des lots constitués d'un box ; qu'en écartant ainsi l'application de l'état de répartition des charges fixé par le règlement de copropriété, sans expliquer en quoi celui-ci n'était pas conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant uniquement une distinction entre les charges entraînées par les éléments d'équipement commun et les services collectifs d'une part, et les charges d'administration, de conservation et d'entretien de l'immeuble d'autre part, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 10 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE doivent être réputées non écrites les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions impératives de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'au cas présent, il ressort des constatations des juges du fond que par jugements en date des 21 décembre 2006, 29 mars 2007 et 28 juin 2007, le tribunal de grande instance d'Evry a dit que le nouvel article 26 devrait faire part entre les charges entraînées par les services collectifs d'une part et les charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes d'autre part en fixant les règles de répartition de ces deux catégories de charges conformément aux prescriptions légales ; que pour dire que seules les charges relatives à l'administration des parties communes pouvaient être réclamées à M. U... à l'exclusion des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes, la cour d'appel a estimé que les grilles de répartition n'étaient pas conformes aux décisions du tribunal de grande instance d'Evry en date des 21 décembre 2006, 29 mars 2007 et 28 juin 2007 en ce qu'elles ne limitaient pas les charges imputables aux propriétaires de box aux charges administratives stricto sensu ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'il ressortait de ses propres constatations que ces jugements n'imposaient aucunement à l'assemblée générale des copropriétaires d'établir une telle distinction au sein des charges relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS 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 ; qu'ils 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, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ; qu'en retenant, pour dire que seules les charges relatives à l'administration des parties communes pouvaient être réclamées à M. U... à l'exclusion des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes, que « les charges qualifiées d'administratives imputées à M. E... U... intègrent des charges () dont son lot, box de garage, n'a pas l'utilité objective » (arrêt attaqué, p. 3), cependant que les charges d'administration, de conservation et d'entretien des parties communes sont réparties entre les copropriétaires en proportion de la valeur relative des parties privatives comprises dans leur lot, peu important l'utilité pour le lot concerné des parties communes afférentes à ces charges, la cour d'appel a violé l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4°) ALORS 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 ; qu'ils 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, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ; que le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; qu'en retenant, par motifs adoptés, que les grilles de répartition des charges établies par Mme O... dans son rapport d'expertise étaient applicables à la copropriété, cependant que seules les grilles de répartition adoptées par l'assemblée générale le 30 mars 2007 étaient applicables pour le calcul des charges dues par chaque copropriétaire, la cour d'appel a violé les articles 10 de la loi du 10 juillet 1965 et 1er du décret du 17 mars 1967.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris pôle 4 - chambre 2
26 mars 2014 (n°12/22375)

[VOIR LA DÉCISION](#)

Textes appliqués

Articles 10 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.