

6 juillet 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-17.474

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300554

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 6 juillet 2022

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 554 F-D

Pourvoi n° C 21-17.474

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

## ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 JUILLET 2022

Le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 3], dont le siège est [Adresse 2], représenté par son syndic le cabinet Citya Sogema, domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° C 21-17.474 contre l'arrêt rendu le 11 février 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant à Mme [D] [I], domiciliée [Adresse 4], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Richard, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 3], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de Mme [I], après débats en l'audience publique du 31 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

### Exposé du litige

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 février 2021), le 24 septembre 2015, Mme [I], soutenant avoir été destinataire d'appels de charges injustifiés, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 3] (le syndicat des copropriétaires) en annulation de ces appels et régularisation de son compte individuel.
2. Le 20 décembre 2016, lors de la cession des lots de Mme [I], le notaire a réglé au syndicat des copropriétaires une certaine somme à ce titre, dont elle a sollicité la restitution.

### Moyens

#### Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

### Motivation

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Mais sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'annuler la résolution n° 12 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2015, alors « que les actions en contestation des décisions des assemblées générales de copropriétaires doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée ; qu'en faisant néanmoins droit à la demande de Mme [I] tendant à voir annuler la résolution n° 12 adoptée lors de l'assemblée générale du 17 février 2015, formée plus de deux mois après la notification du procès-verbal d'assemblée, au motif inopérant que cette annulation n'était qu'une conséquence nécessaire du rejet de la demande formée par le syndicat des copropriétaires tendant à voir imputer à Mme [I] le montant de charges ayant été approuvées lors de l'assemblée générale en question, la Cour d'appel a violé l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :

5. Selon ce texte, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic.

6. Pour annuler la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 17 février 2015, l'arrêt retient qu'il est indifférent que Mme [I] n'ait pas sollicité son annulation dans le délai de deux mois prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 puisqu'elle est la conséquence nécessaire du rejet de la demande en paiement du syndicat des copropriétaires.

7. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

8. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

9. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

10. La demande d'annulation de la résolution n° 12 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2015 n'ayant pas été introduite dans le délai de deux mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de la déclarer irrecevable.

## Dispositif

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il annule la résolution n° 12 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2015, l'arrêt rendu le 11 février 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Déclare irrecevable la demande d'annulation de la résolution n° 12 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2015 ;

Laisse inchangée la charge des dépens et des frais irrépétibles exposés devant les juges du fond ;

Condamne Mme [I] aux dépens du présent arrêt ;

En application de 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, prononcé par le président en son audience publique du six juillet deux mille vingt-deux et signé par lui et Mme Letourneur, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 3]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir annulé la résolution n°12 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2015 ;

ALORS QUE les actions en contestation des décisions des assemblées générales de copropriétaires doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée ; qu'en faisant néanmoins droit à la demande de Madame [I] tendant à voir annuler la résolution n° 12 adoptée lors de l'assemblée générale du 17 février 2015, formée plus de deux mois après la notification du procès-verbal d'assemblée, au motif inopérant que cette annulation n'était qu'une conséquence nécessaire du rejet de la demande formée par le Syndicat des copropriétaires tendant à voir imputer à Madame [I] le montant de charges ayant été approuvées lors de l'assemblée générale en question, la Cour d'appel a violé l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué de l'avoir condamné à restituer à Madame [I] la somme de 9.142,54 euros, détenue en l'étude de Maître [S] [T] ;

1°) ALORS QUE les désordres qui trouvent leur source dans des parties privatives d'un immeuble en copropriété sont présumés avoir pour cause une défectuosité d'origine privative ; qu'en décidant néanmoins qu'aucun élément ne permettant de conclure à une origine privative de la fuite d'eau survenue dans l'appartement de Madame [I], il ne pouvait être retenu qu'elle affectait une partie privative, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve, en violation des

2°) ALORS QUE le coût des travaux ayant pour objet de mettre un terme à des désordres ayant pour origine les parties privatives d'un copropriétaire est à la charge de celui-ci ; qu'en déboutant le Syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] de sa demande tendant à voir mettre à la charge de Madame [I] le montant des travaux qu'il avait, sur autorisation du juge des référés, entrepris et financés au sein des parties privatives de cette dernière, au motif qu'aucun élément ne permettait de conclure à une origine privative de la fuite d'eau, bien qu'il soit nécessairement résulté du fait que les travaux de réparation avaient été effectués sur des parties privatives et avaient permis de mettre un terme aux infiltrations d'eau, que la fuite avait une origine privative, la Cour d'appel a violé les articles 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

3°) ALORS QUE le coût des travaux ayant pour objet de mettre un terme à des désordres ayant pour origine les parties privatives d'un copropriétaire est à la charge de celui-ci ; qu'en déboutant le Syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] de sa demande tendant à voir mettre à la charge de Madame [I] le montant des travaux qu'il avait, sur autorisation du juge des référés, entrepris et financés au sein des parties privatives de cette dernière, au motif inopérant qu'il avait tenu cette dernière et son assureur dans l'ignorance des investigations et travaux entrepris et que Madame [I] n'avait obtenu aucun renseignement utile de la part des artisans étant intervenus, bien que ces circonstances aient été étrangères à la question de savoir si les désordres avaient une origine privative et devaient donc être supportés par Madame [I], la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

4°) ALORS QUE, sauf disposition contraire du règlement de copropriété, les radiateurs installés au sein d'un lot privatif d'un immeuble en copropriété, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, constituent des parties privatives, même s'ils sont alimentés par un système de chauffage collectif ; qu'en retenant cependant, pour débouter le Syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] de sa demande tendant à voir mettre à la charge de Madame [I] le montant des travaux qu'il avait financés afin de procéder au remplacement d'un radiateur défectueux au sein de son appartement, que cet équipement devait être qualifié de partie commune, la Cour d'appel, qui n'a pas constaté que le règlement de copropriété avait qualifié les radiateurs de partie commune, a violé les articles 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

## Décision attaquée

Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4a  
11 février 2021 (n°18/19257)

[VOIR LA DÉCISION](#)

## Textes appliqués

Article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

## Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 06-07-2022](#)
- [Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4A 11-02-2021](#)