

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 décembre 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 853 F-D

Pourvoi n° J 21-22.126

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 DÉCEMBRE 2022

La société Marloilaulucana, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° J 21-22.126 contre le jugement rendu le 21 juin 2021 par le tribunal judiciaire de Narbonne (service des contentieux de la protection), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires [Adresse 4] [Localité 1], dont le siège est c/o la société Catalane de Gestion, [Adresse 3], représenté par son syndic la société Catalane de Gestion, dont le siège est [Adresse 3], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Marloilaulucana, de la SCP Boullez, avocat du syndicat des copropriétaires [Adresse 4] [Localité 1], après débats en l'audience publique du 25 octobre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller

rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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.

Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (tribunal judiciaire de Narbonne, 21 juin 2021), rendu en dernier ressort, la société civile immobilière Marloilaulucana (la SCI) est propriétaire du lot n° 204 de la copropriété [Adresse 4], incluse dans l'assiette de l'association foncière urbaine libre de [Localité 1]

2. Le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4] (le syndicat des copropriétaires) a assigné la SCI en paiement d'un arriéré de charges de copropriété.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

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.

Mais sur le deuxième moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

4. La SCI fait grief au jugement de la condamner à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme au titre de l'arriéré de charges de copropriété, alors :

« 1°/ que, d'une part, la répartition des charges ne peut être modifiée que par une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix ; qu'en retenant, pour dire la créance du syndicat des copropriétaires [Adresse 4], arrêtée au 24 novembre 2020, établie pour la somme de 1 376,15 euros au titre des charges et des frais nécessaires, que « les charges de copropriété sont dues dès l'instant où elles ont été approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires », que « Chaque copropriétaire est tenu de régler sa quote-part de charges communes telle qu'elle résulte des comptes approuvés lors de l'assemblée générale » comme en l'espèce et que « le syndicat des copropriétaires [Adresse 4] produit aux débats pour justifier de sa créance : (...) le règlement de copropriété modifié », le juge des contentieux de la protection a statué par des motifs inopérants au regard du moyen, développé par la SCI Marloilaulucana, tenant à ce que les charges de copropriété qui lui étaient réclamées l'étaient sur la base d'une répartition des charges modifiée à son insu et ne résultant pas d'une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix ; par suite, ce juge a privé sa décision de base légale au regard des dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que, d'autre part, la répartition des charges ne peut être modifiée que par une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix ; qu'en retenant, pour dire la créance du syndicat des copropriétaires [Adresse 4], arrêtée au 24 novembre 2020, établie pour la somme de 1 376,15 euros au titre des charges et des frais nécessaires, que « la SCI Marloilaulucana (...) se plaint d'une erreur dans les tantièmes et demande notamment leur modification ce qui ne saurait être examiné dans le cadre de la présente instance », sans rechercher, comme il lui était en réalité demandé par la SCI Marloilaulucana, si les charges de copropriété réclamées ne l'étaient pas sur la base d'une répartition des charges modifiée à l'insu de cette copropriétaire et ne résultant pas d'une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix, le juge des contentieux de la protection a derechef privé sa décision de base légale au regard des dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 11, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

5. Il résulte de ce texte que la répartition des charges ne peut être modifiée que par une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires.

6. Pour accueillir la demande en paiement, le jugement retient, d'une part, que le syndicat des copropriétaires justifie sa créance en produisant le certificat de publicité foncière établissant la propriété de la SCI sur le lot n° 204, le règlement de copropriété modifié, les procès-verbaux des assemblées générales des exercices concernés, le décompte de charges de la SCI et un relevé de compte arrêté au 9 mars 2021, d'autre part, que la SCI, qui ne justifie pas du paiement ou du fait qui aurait entraîné l'extinction de son obligation, invoque une erreur dans les tantièmes qui ne saurait être examinée dans le cadre de l'instance.

7. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la modification de la quote-part de charges, invoquée par la SCI, résultait d'une délibération de l'assemblée générale, le tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 21 juin 2021, entre les parties, par le tribunal judiciaire de Narbonne ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ce jugement et les renvoie devant le tribunal judiciaire de Carcassonne ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4] et le condamne à payer à la société civile immobilière Marloilaulucana la somme de 3 000 euros ;

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 du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept décembre deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Marloilaulucana

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La SCI MARLOILAULUCANA fait grief au jugement attaqué de l'avoir condamnée à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] la somme de 1 376,15 euros au titre de l'arriéré de charges de copropriété et des frais nécessaires avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 avril 2019, la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts et la somme de 800 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile, et de l'avoir condamnée aux entiers dépens ;

Alors que le Tribunal judiciaire statue en formation collégiale, sous réserve des exceptions tenant à l'objet du litige ou à la nature des questions à juger ; que relèvent, non pas de la compétence matérielle du juge des contentieux de la

protection, mais de la seule compétence matérielle du Tribunal judiciaire statuant en formation collégiale, les litiges opposant un syndicat de copropriétaires à un copropriétaire assigné en paiement de charges de copropriété et contestées par celui-ci, a fortiori lorsque ce copropriétaire est une personne morale ; qu'en rejetant, implicitement mais nécessairement, l'exception d'incompétence soulevée par la SCI MARLOILAULUCANA et en se reconnaissant par conséquent, implicitement mais nécessairement, compétent pour statuer sur un tel litige, le Juge des contentieux de la protection a commis un excès de pouvoir et violé les dispositions de l'article L. 212-1 du Code de l'organisation judiciaire.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La SCI MARLOILAULUCANA fait grief au jugement attaqué de l'avoir condamnée à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] la somme de 1 376,15 euros au titre de l'arriéré de charges de copropriété et des frais nécessaires avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 avril 2019, outre les sommes de 500 euros à titre de dommages et intérêts et de 800 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile, et de l'avoir condamnée aux entiers dépens ;

1°) Alors que, d'une part, la répartition des charges ne peut être modifiée que par une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix ; qu'en retenant, pour dire la créance du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4], arrêtée au 24 novembre 2020, établie pour la somme de 1 376,15 euros au titre des charges et des frais nécessaires, que « les charges de copropriété sont dues dès l'instant où elles ont été approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires », que « Chaque copropriétaire est tenu de régler sa quote-part de charges communes telle qu'elle résulte des comptes approuvés lors de l'assemblée générale » comme en l'espèce et que « le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] produit aux débats pour justifier de sa créance : (...) le règlement de copropriété modifié », le Juge des contentieux de la protection a statué par des motifs inopérants au regard du moyen, développé par la SCI MARLOILAULUCANA, tenant à ce que les charges de copropriété qui lui étaient réclamées l'étaient sur la base d'une répartition des charges modifiée à son insu et ne résultant pas d'une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix ; par suite, ce Juge a privé sa décision de base légale au regard des dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) Et alors que, d'autre part, la répartition des charges ne peut être modifiée que par une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix ; qu'en retenant, pour dire la créance du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4], arrêtée au 24 novembre 2020, établie pour la somme de 1 376,15 euros au titre des charges et des frais nécessaires, que « La SCI MARLOILAULUCANA (...) se plaint d'une erreur dans les tantièmes et demande notamment leur modification ce qui ne saurait être examiné dans le cadre de la présente instance », sans rechercher, comme il lui était en réalité demandé par la SCI MARLOILAULUCANA, si les charges de copropriété réclamées ne l'étaient pas sur la base d'une répartition des charges modifiée à l'insu de cette copropriétaire et ne résultant pas d'une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix, le Juge des contentieux de la protection a derechef privé sa décision de base légale au regard des dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) Et alors que, de surcroît, il résulte de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 que, « par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné : a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur » ; que, pour dire la créance du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] arrêtée au 24 novembre 2020 établie pour la somme de 1 376,15 euros au titre des charges et des frais nécessaires, le jugement attaqué retient que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] produit aux débats les mises en demeure des 18 avril, 18 mai et 16 août 2019 et qu'il ressort de ces pièces que les frais de recouvrement facturés entrent dans le champs d'application de l'article 10-1 susvisé ; qu'en statuant ainsi, quand il résulte du relevé de compte au 24 novembre 2020 joint à l'assignation que la somme de 1 376,15 euros inclut des frais au titre de relances intervenues les 6 novembre 2017, 11 décembre 2017, 7 février 2018, 16 avril, 16 mai et 19 juin 2019, 3 août 2020, outre des frais de remise à l'avocat, frais par conséquent multipliés sans raison et de surcroît non démontrés pour l'essentiel, le Juge des contentieux de l'exécution a privé sa décision de base légale au regard de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, précité.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La SCI MARLOILAULUCANA fait grief au jugement attaqué, qui l'a condamnée à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] la somme de 1 376,15 euros au titre de l'arriéré de charges de copropriété et des frais nécessaires, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 avril 2019, de l'avoir également condamnée à verser audit SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts ;

1°) Alors que la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions de la décision cassée ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que pour condamner la SCI MARLOILAULUCANA à payer des dommages-intérêts au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4], le jugement attaqué, rendu par le Juge des contentieux de la protection, a reproché à la première d'avoir refusé de payer les charges réclamées par le second ; que dès lors, la cassation à intervenir sur le fondement soit du premier moyen, d'où il résultera que le juge des contentieux de la protection n'était pas compétent pour statuer sur ce litige, soit du deuxième moyen, d'où il résultera que les demandes en paiement formulées par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] à l'encontre de la SCI MARLOILAULUCANA n'étaient pas justifiées, entraînera la cassation par voie de conséquence du chef de dispositif attaqué par le présent moyen, par application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2°) Et alors que, en tout état de cause, le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire ; que pour condamner la SCI MARLOILAULUCANA à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts, le Juge des contentieux de la protection s'est borné à retenir que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4], dont la créance arrêtée au 24 novembre 2020 est établie pour la somme de 1 376,15 euros au titre des charges et des frais nécessaires, a dû, du fait du refus de la SCI MARLOILAULUCANA de régler ses charges, faire face à des absences de rentrées financières nécessaires à la gestion et l'entretien de l'immeuble, alors qu'il ne peut pas être considéré comme une banque et faire en quelque sorte crédit à cette dernière ; qu'en statuant ainsi, le juge, qui s'est abstenu de rechercher si le refus de paiement de la SCI MARLOILAULUCANA était inspiré par la mauvaise foi et qui a statué par des motifs impropres à caractériser l'existence, pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, d'un préjudice indépendant du retard apporté au paiement, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1231-6 du Code civil.