

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 16 mars 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 212 F-D

Pourvoi n° G 22-11.756

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 16 MARS 2023

Le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A, du [Adresse 1], dont le siège est [Adresse 1], représenté par son syndic [E] [F], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° G 22-11.756 contre l'arrêt rendu le 14 décembre 2021 par la cour d'appel de Reims (chambre civile, section instance), dans le litige l'opposant à M. [G] [L], domicilié [Adresse 2], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jobert, conseiller, les observations de la SCP L. Poulet-Odent, avocat du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A, du [Adresse 1], après débats en l'audience publique du 7 février 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jobert, conseiller rapporteur, Mme Andrich, conseiller, et Mme Besse, 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 l'arrêt attaqué (Reims, 14 décembre 2021), le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A du [Adresse 1] (le syndicat secondaire) a assigné, M. [L], copropriétaire, en paiement d'un arriéré de charges.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

2. Le syndicat secondaire fait grief à l'arrêt de limiter la condamnation de M. [L] à la somme de 2 586,16 euros au titre des charges de copropriété, comportant seulement la somme de 283,85 euros au titre des frais d'huissier et de justice, alors :

« 1°/ que les frais de justice et de procédure constituent, par principe, des charges générales de copropriété imputables sur tous les copropriétaires ; qu'en ayant refusé de faire droit à la demande en paiement présentée par le syndicat secondaire, motif pris de ce que les frais de justice et de procédure dont il demandait sa quote-part de pour paiement à M. [L], concernaient, pour la plus grande part, des instances entre les deux syndicats, d'une part, et le syndicat secondaire et d'autres copropriétaires, d'autre part, la cour d'appel a violé les articles 10 et 10-1 de la loi du 16 juillet 1965 ;

2°/ que les frais de justice et de procédure constituent, par principe, des charges générales de copropriété imputables sur tous les copropriétaires ; qu'en ayant refusé de faire droit à la demande en paiement présentée par le syndicat secondaire, motif pris de ce que l'exposant ne pouvait réclamer à M. [L] que les frais d'instance dans lesquelles celui-ci était partie et opposé au syndicat secondaire, la cour d'appel a violé les articles 10 et 10-1 de la loi du 16 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 10 et 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

3. Selon le premier de ces textes, les copropriétaires 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.

4. Selon le second, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

5. Pour limiter la condamnation de M. [L] au paiement de sa contribution aux charges communes de frais de justice engagées par le syndicat secondaire à une certaine somme, l'arrêt retient que ce dernier ne saurait lui réclamer sa quote-part pour l'ensemble des procédures judiciaires dans lesquelles le syndicat secondaire était partie mais seulement pour celles initiées à l'encontre de M. [L], à l'exclusion des autres procédures qui ne le concernent pas directement.

6. En statuant ainsi, alors que les frais de procédure constituent des charges de copropriété auxquels les copropriétaires sont tenus de participer et que seul le copropriétaire ayant vu sa prétention déclarée bien-fondée peut en être dispensé, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. [L] à payer au syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A du [Adresse 1] la somme de 2 586,16 euros au titre des charges de copropriété du bâtiment A arrêtées au 31 août 2019, l'arrêt rendu le 14 décembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Reims, autrement composée ;

Condamne M. [L] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [L] à payer au syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A du [Adresse 1] 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 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 seize mars deux mille vingt-trois.

Moyen produit par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour le syndicat secondaire de copropriété du bâtiment A du [Adresse 1]

Le syndicat secondaire de copropriété du bâtiment A du [Adresse 1] fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné M. [L] à lui régler la somme de 2 586,16 € au titre des charges de copropriété du bâtiment A arrêtées au 31 août 2019, comportant seulement 283,85 € de frais d'huissier et de justice ;

1°) ALORS QUE les frais de justice et de procédure constituent, par principe, des charges générales de copropriété imputables sur tous les copropriétaires ; qu'en ayant refusé de faire droit à la demande en paiement présentée par le syndicat secondaire, motif pris de ce que les frais de justice et de procédure dont il demandait sa quote-part de paiement à M. [L], concernaient, pour la plus grande part, des instances entre les deux syndicats, d'une part, et le syndicat secondaire et d'autres copropriétaires, d'autre part, la cour d'appel a violé les articles 10 et 10-1 de la loi du 16 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE les frais de justice et de procédure constituent, par principe, des charges générales de copropriété imputables sur tous les copropriétaires ; qu'en ayant refusé de faire droit à la demande en paiement présentée par le syndicat secondaire, motif pris de ce que l'exposant ne pouvait réclamer à M. [L] que les frais d'instance dans lesquelles celui-ci était partie et opposé au syndicat secondaire, la cour d'appel a violé les articles 10 et 10-1 de la loi du 16 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE les frais de justice et de procédure constituent, par principe, des charges générales de copropriété ; qu'en relevant, pour refuser de faire droit à la demande du syndicat secondaire, que « certaines factures remontaient à 2015 », quand seulement l'une d'entre elles – datée en outre du 1er juin 2015 – était antérieure au 30 juin 2015, en sorte qu'elles ne pouvaient être englobées dans l'arrêté des charges fait à cette date, la cour d'appel a violé les articles 10 et 10-1 de la loi du 16 juillet 1965 ;

4°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent dénaturer les pièces du dossier ; qu'en ayant énoncé que les arrêtés de compte de charges de M. [L] produits en pièces n° 31 et 32 ne permettaient pas précisément de faire le lien entre chaque ligne de réclamation et la facture correspondante, la cour d'appel a dénaturé les pièces n° 31 et 32 de l'exposant, qui visaient précisément, pour chaque ligne de réclamation, le n° de la facture correspondante (pièce n° 31), ou comportaient la date et l'objet de la ligne de réclamation permettant de la rattacher à la facture de frais correspondante (pièce n° 32), en méconnaissance du principe selon lequel le juge ne peut dénaturer les documents de la cause.