

12 octobre 2023  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 22-18.723

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2023:C300671

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 12 octobre 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 671 F-D

Pourvoi n° F 22-18.723

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 12 OCTOBRE 2023

1°/ M. [N] [X],

2°/ Mme [S] [X],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° F 22-18.723 contre l'arrêt rendu le 8 février 2022 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre d'appel de Mamoudzou), dans le litige les opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Coelacanthé, dont le siège est [Adresse 1], représenté par son syndic la société Mayotte syndic,

2°/ à la société Mayotte syndic, société à responsabilité limitée,

tous deux ayant leur siège [Adresse 2],  
défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de M. et Mme [X], de la SARL Le Prado-Gilbert, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Coelacanthé et de la société Mayotte syndic, après débats en l'audience publique du 5 septembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Mamou, 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 (Saint-Denis, 8 février 2022), le 30 septembre 2019, M. et Mme [X] (les vendeurs) ont vendu les lots n°13, 23 et 39 de la résidence Le Coelacanthé, soumise au statut de la copropriété.
2. Le 10 octobre 2019, la société Mayotte syndic, syndic de la copropriété (le syndic) a signifié au notaire instrumentaire une opposition au prix de vente au titre de charges de copropriété restant dues.
3. Les vendeurs ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Coelacanthé (le syndicat des

copropriétaires) et le syndic en mainlevée de cette opposition.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche, et sur le second moyen, pris en ses première, quatrième et cinquième branches

## Motivation

4. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

5. Les vendeurs font grief à l'arrêt de déclarer l'opposition régulière en la forme et valable au fond et de les condamner à payer la somme y indiquée, alors « qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété ; qu'avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ; que cette opposition, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance ; que les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé ; que l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 la loi susvisée ; que pour déclarer régulière l'opposition du 10 octobre 2019 formé par le syndicat des copropriétaires de la résidence Coelacanthé, l'arrêt retient que la mention relative à la nature des créances constitue une condition de forme dont le manquement a pour seul effet de faire perdre aux créances bénéficiant de l'article 2374 1° bis du code civil leur caractère privilégié et superprivilégié ; qu'en statuant ainsi alors qu'il y a lieu de distinguer entre différentes natures de charges et de travaux pour les créances dues au titre de l'année courante et des deux dernières années échues, ainsi que pour celles dues au titre des deux années antérieures aux deux dernières années échues et que l'opposition doit comporter le détail des sommes réclamées selon leur nature et préciser chacun des lots auxquels ces sommes sont afférentes, la cour d'appel a violé l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 et l'article 2374 1° bis du code civil. »

## Motivation

## Réponse de la Cour

Vu les articles 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

6. Il résulte de la combinaison de ces textes, que l'absence de distinction, dans l'opposition formée par le syndic en application du premier, entre les quatre types de créances du syndicat prévue au second, si elle n'affecte pas la validité de cette opposition, constitue un manquement à une condition de forme de nature à faire perdre au syndicat le bénéfice de l'hypothèque légale spéciale prévue à l'article 2402 du code civil.

7. Pour déclarer l'opposition régulière en la forme, l'arrêt constate que l'opposition a été formée au titre d'une créance de « charges impayées » d'un certain montant et comporte, en annexe, un extrait de compte copropriétaire pour une période déterminée, en sorte que les exigences de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sont remplies.

8. En statuant ainsi, tout en constatant que l'opposition énonçait, sans aucune distinction, le seul montant total de la créance du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

## Moyens

Et sur le second moyen, pris en sa deuxième branche

Énoncé du moyen

9. Les vendeurs font le même grief à l'arrêt, alors « que, le syndicat des copropriétaires ne peut obtenir le versement des sommes retenues par le notaire que si ces sommes correspondent à des créances du syndicat liquides et exigibles au moment où la vente a été signifiée au syndic ; qu'en l'espèce, la cour a constaté que l'opposition au prix de vente formée par la société Mayotte Syndic, ès qualités de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence Coelacanthé, le 10 octobre 2019 à hauteur de 6 413,10 euros correspondait aux charges de copropriété impayées pour les appels de fonds pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2019 ; qu'elle a relevé que seuls les comptes et charges de l'exercice 2018 avaient été approuvés par l'assemblée générale du 10 septembre 2019 qui avait également adopté le budget prévisionnel des exercices 2019 et 2020 et approuvé les comptes et charges de l'exercice 2015 en conséquence de l'annulation par le jugement du 12 novembre 2018 de leur précédente approbation ; qu'en déclarant néanmoins valable sur le fond ladite opposition et en condamnant en tant que de besoin M. et Mme [X] au paiement de la somme de 6 413,10 euros sans constater que les comptes et charges notamment de 2016 et de 2017 dont le paiement était également réclamé avaient été approuvés par une décision d'assemblée générale, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 14-1 à 14-3, 19-1 et 20 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 5-1 et 6-2 du décret du 17 mars 1967. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 14-1 à 14-3 et 20, I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

10. Il résulte des trois premiers de ces textes que sont exigibles, dès l'appel de fonds, les charges approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires et les provisions sur le budget prévisionnel voté par elle.

11. Selon les deux suivants, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le syndic peut former opposition sur le prix de vente au titre des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

12. Pour déclarer valable l'opposition, l'arrêt, après avoir relevé qu'elle portait sur les charges de copropriété pour la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019, retient que les comptes et charges de l'exercice 2018 ont été approuvés par l'assemblée générale du 10 septembre 2019, qui a également adopté le budget prévisionnel des exercices 2019 et 2020 et approuvé les comptes et charges de l'exercice 2015 et que le syndicat des copropriétaires produit l'ensemble du décompte des charges pour la période considérée, en sorte que l'opposition porte sur une créance certaine, liquide et exigible.

13. En se déterminant ainsi, sans constater que les charges appelées au titre des exercices 2016 et 2017 avaient été approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 février 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Saint-Denis, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Coelacanthé et la société Mayotte syndic aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Coelacanthé et la société Mayotte syndic et les condamne à payer à M. et Mme [X] la somme globale 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 cassé ;

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

## Décision attaquée

Cour d'appel de saint denis de la réunion  
8 février 2022 (n°21/00001)

## Textes appliqués

Articles 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Articles 14-1 à 14-3 et 20, I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-10-2023

- Cour d'appel de Saint Denis de la Réunion 08-02-2022