

4 juillet 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-21.758

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300402

## Titres et sommaires

COPROPRIETE - Parties communes - Charges - Répartition - Conservation, entretien et administration - Cotisation au fonds de travaux

La cotisation au fonds de travaux prévue par l'article 14-2, II, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, est appelée au même rythme que le budget prévisionnel et n'est pas répartie à proportion des provisions de ce budget incombant à chaque copropriétaire, mais comme les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 juillet 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 402 FS-B

Pourvoi n° E 22-21.758

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 4 JUILLET 2024

M. [B] [S], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° E 22-21.758 contre l'arrêt rendu le 7 juin 2022 par la cour d'appel de Grenoble (2e chambre civile), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [2], représenté par son syndic, la société Foncia immobilière des Hautes-Alpes, dont le siège est [Adresse 3], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de M. [S], de Me Haas, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [2], et l'avis de Mme Compagnie, avocat général, après débats en l'audience publique du 28 mai 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, Mme Grandjean conseiller faisant fonction de doyen, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Proust, Pic, Mmes Aldigé, Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Grenoble, 7 juin 2022), M. [S] est propriétaire d'un lot situé dans le bâtiment D d'un ensemble immobilier, soumis au statut de la copropriété, qui comprend plusieurs bâtiments. A ce lot sont attachés 20/10 000e des parties communes générales et 285/10 000e des parties communes spéciales du sous-sol du bâtiment D.
2. M. [S] a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [2] (le syndicat des copropriétaires) en annulation de la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 25 septembre 2018, qui avait décidé d'alimenter un fonds de travaux par une cotisation annuelle égale à cinq pour cent du budget prévisionnel, répartie à proportion des tantièmes généraux de charges.

## Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

## 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 grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Et sur le moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

4. M. [S] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en annulation de la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 25 septembre 2018, alors « que l'appel de cotisations destinées à alimenter le fonds de travaux ne doit pas avoir pour effet d'obliger le copropriétaire à participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun n'ayant aucune utilité pour son lot ; qu'à défaut d'avoir recherché, comme elle y était invitée, si le budget prévisionnel de la copropriété [2] n'avait pas été ventilé en dépenses générales, dépenses bâtiments A, B, C et dépenses garages bâtiment D et si la résolution litigieuse ne conduisait pas à faire supporter à M. [S] les dépenses afférentes aux bâtiments A, B et C, cependant que M. [S] n'était titulaire que d'un garage implanté sur le bâtiment D, lequel ne pouvait bénéficier des services collectifs et autres éléments d'équipement commun propres aux autres bâtiments, tels le chauffage, d'équipement en eau et le raccordement à l'égout, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. »

## Motivation

Réponse de la Cour

5. Selon l'article 14-2, II, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de cette cotisation ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

6. Selon l'article 10, alinéa 2, de cette loi, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au

même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

7. Il résulte du premier de ces textes que cette cotisation est appelée au même rythme que le budget prévisionnel et du second qu'elle n'est pas répartie à proportion des provisions de ce budget incombant à chaque copropriétaire, mais comme les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales.

8. Sans être tenue d'effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante, la cour d'appel a exactement retenu que la délibération litigieuse, qui avait décidé d'une répartition des cotisations en fonction des « millièmes » généraux, ne contrevenait pas à la loi et a ainsi légalement justifié sa décision de rejeter la demande d'annulation.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [S] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [S] et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [2] la somme de 3 000 euros ;

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

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de grenoble 02  
7 juin 2022 (n°20/01066)

## Textes **appliqués**

Article 14-2, II, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 04-07-2024
- Cour d'appel de Grenoble 02 07-06-2022