

UNIVERSITE DU SUD TOULON VAR

FACULTE DE DROIT

I.E.J.

Année universitaire 2012/2013

**Droit patrimonial**

Commentaire de l'arrêt rendu par la 3<sup>ème</sup> Chambre civile de la Cour de cassation le 10 juillet 2013

## Références

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du mercredi 10 juillet 2013**  
**N° de pourvoi: 12-14569**  
Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**  
Me Foussard, Me Haas, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 30 janvier 2012), que la société Alhel et la société Alhelsamic (les sociétés), propriétaires de lots dans un groupe d'immeubles en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Vercingétorix (le syndicat) en contestation de leur compte individuel de charges, remboursement des sommes facturées au titre des charges d'eau, afin de faire déclarer non écrite la clause du règlement de copropriété relative à la répartition des charges communes spéciales d'entretien et d'étanchéité de la toiture des bâtiments A et B et qu'une mesure d'instruction soit ordonnée pour l'établissement d'une nouvelle répartition de ces charges ;

Sur le troisième et le quatrième moyens, réunis :

Attendu que les sociétés font grief à l'arrêt de dire que la décision des premiers juges de réputer non écrite la clause de répartition des charges d'entretien et d'étanchéité des toitures des bâtiments A et B ne vaut que pour l'avenir, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsqu'une disposition d'un règlement de copropriété est réputée non écrite, elle est censée n'avoir jamais existé et ne peut dès lors produire effet, même pour le passé ; qu'en décidant, pour cantonner dans le temps les effets de la décision, les juges du fond ont violé l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°/ que dans leurs conclusions d'appel, les SCI faisaient valoir qu'eu égard à l'assemblée générale du 22 septembre 2010, qui ne s'est pas prononcée, et à l'assemblée générale du 24 mai 2011, qui a missionné un expert géomètre sur le fondement de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, elles étaient en droit, sur le fondement de l'article 5 et 11 de la loi, de solliciter du juge qu'il procède à la nouvelle répartition des charges communes générales ; qu'en omettant de se prononcer sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 5 et 11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1967 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement relevé que lorsqu'il répute non écrite une clause de répartition de charges, le juge doit procéder à une nouvelle répartition, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la décision de réputer non écrite une telle clause ne peut valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel n'était tenue, ni de répondre à des conclusions ni de procéder à une recherche relative à l'application des articles 5 et 11 de la loi du 10 juillet 1965 que ses constatations rendaient inopérantes ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes relatives aux charges d'eau, l'arrêt retient qu'à supposer que les sociétés ne disposent pas d'arrivée d'eau dans leurs locaux, cela ne saurait les exonérer de toute participation aux charges d'eau froide nécessaires aux services communs de tous les lots, sans distinction entre lots à usage ou non d'habitation et ce au prorata des tantièmes généraux de copropriété attachés à ces lots ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le règlement de copropriété prévoyait que « les dépenses d'eau froide pour les services communs, et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels seront réparties entre tous les propriétaires des lots à usage d'habitation au prorata des tantièmes généraux de copropriété attachés à ces lots », la cour d'appel, qui a dénaturé ce document, a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen qui ne serait pas de nature à entraîner l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande relative aux dépenses d'eau froide, l'arrêt rendu le 30 janvier 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble Immobilier Vercingétorix sis 4 boulevard Vercingétorix à 95100 Argenteuil aux dépens ;

Vu 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, et prononcé par le président en son audience publique du dix juillet deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Alhel et autre

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a refusé d'annuler l'article 14 de la délibération du 29 mai 2008 et décidé que les deux SCI devaient supporter le coût des travaux effectués en façade ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires du 29 mai 2008 dans sa résolution 14 concernant le gros oeuvre dès lors qu'il s'agit d'intervenir non pas en surface des façades, les travaux de ravalement devant constituer une deuxième étape non encore envisagée à la date du 29 mai 2008, mais sur la structure même des façades, sur les fers et maçonneries » (arrêt p.6, avant dernier alinéa) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur l'annulation de la résolution n°14, le 29 mai 2008, l'Assemblée Générale des copropriétaires a voté la résolution suivante : "14. RÉALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ DES FAÇADES Majorité nécessaire : article 24 ; que l'Assemblée Générale décide de l'exécution de travaux de mise en sécurité des façades, selon le descriptif joint à la convocation ; que l'Assemblée Générale vote, pour ce faire un budget s'élevant à 35 .520,006 TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise PEINTECO ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du Syndicat des Copropriétaires dans la limite du budget voté ; que l'Assemblée Générale confie la mission de maîtrise d'oeuvre à l'architecte ATELIER 11 dont le coût de la mission est fixé à 10% TTC du montant des travaux TTC ; que l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition «charges générales» aux appels de provisions exigibles comme suit : le 15 septembre 2008 pour 50 % le 15 novembre 2008 pour 50 % ; que l'assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du Syndicat des Copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance ; que l'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles" ; que les S.C.I demanderesse font valoir qu'elles sont propriétaires de lots situés dans le bâtiment K, lequel est situé en sous-sol sous le bâtiment A et le bâtiment B pour partie, qu'il n'a de ce fait pas de façade, et n'est donc pas concerné par les façades, mais aussi, que le règlement de copropriété prévoit des parties communes générales à tous les copropriétaires ainsi que des parties communes qui comprennent notamment le «gros oeuvre du bâtiment», les frais incombant alors aux parties spéciales de chaque bâtiment, étant répartis en fonction des tantièmes attachés à chaque bâtiment ; que selon le règlement de copropriété, constituent notamment des parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception "l'ensemble du gros oeuvre de façade et de refend, les murs pignons, la clôture mitoyenne ou non, sauf ce qui sera dit ci-après

pour les parties communes spéciales" ; que les parties communes spéciales comprennent "le gros oeuvre du bâtiment, les coffres, gaines et têtes de cheminée, les éléments assurant le clos (portes et fenêtres des parties communes, le couvert (toiture verrières) et l'étanchéité" ; que les travaux votés sont des travaux de "mise en sécurité des façades" ; que l'étude effectuée par l'architecte du Syndicat des Copropriétaires, L'ATELIER 11, précise : " Les façades de la copropriété subissent dans dégradations qui ont nécessité des purges et interventions ponctuelles comme au bâtiment D ; que plusieurs visites ont montré le caractère généralisé de l'apparition de fers à béton et de dégradations largement visibles sur l'auvent du bâtiment B ; que ce travail ne peut être qu'une première étape vers un ravalement qu'il faudra bien étudier à moyen terme ; que l'objectif est de supprimer les risques actuels réels de chute par des travaux qui, bien que partiels, resteront nécessaires quelque soit le ravalement qui pourra être fait dans les années futures" ; que l'ATELIER 11 décrit les désordres ainsi : "Bâtiment B : les dégradations sont liées à l'état des bétons et l'abaissement de son PH ne permettant plus de protéger efficacement les fers qui en rouillant font éclater les angles et les dessous des poutres. Les risques de chute sont réels..." ; que s'agissant du bâtiment A, il est indiqué que l'on retrouve peut-être de manière moins soutenue la poussée de rouille et les éclats du béton ; que les prestations retenues, à savoir le travail de remise en sécurité des façades, consistent à "éviter la chute de morceaux de béton et à protéger la structures", avec notamment un piochage des maçonneries et bétons, passivation des fers, reconstitution des maçonneries et bétons par mortiers epoxy ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments, que les travaux de mise en sécurité votés par l'Assemblée Générale concernent le gros oeuvre de façade, dès lors qu'il s'agissait d'intervenir non pas en surface, les travaux de ravalement devant constituer une deuxième étape, non encore envisagée à la date du 29 mai 2008, mais des travaux sur la structure même des façades, fers et maçonnerie, lesquels constituent des charges communes générales ; qu'il n'y avait donc pas lieu de ventiler les travaux entre les différents bâtiments de la copropriété » (jugement p.5 et p.6) ;

ALORS QUE, dans ses conclusions d'appel (conclusions du 13 septembre 2011, p.5 et 6) les SCI faisaient valoir que le règlement de copropriété distinguait les parties communes générales et les parties communes spéciales en soulignant que les parties communes spéciales comprenaient notamment le gros oeuvre du bâtiment et que les frais incombant aux parties communes spéciales de chaque bâtiment devaient être répartis en fonction des tantièmes entre les différents lots de chaque bâtiment ; qu'en s'abstenant de se prononcer sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 10 et 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a rejeté les demandes des SCI s'agissant des dépenses d'eau, ensemble rejeté les demandes des deux SCI concernant ces dépenses ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « à la demande de la SCI ALHEL, les copropriétaires ont été appelés à se prononcer lors de leur assemblée générale du septembre 2005 sur la résolution suivante : "l'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la SCIALHEL et la SCI ALHEL SAMIC à procéder à la pose de compteurs divisionnaires d'eau froide dans les lots leur appartenant et à leurs frais exclusifs ; que les consommations d'eau relevées seront imputées directement à ces copropriétaires. Les consommations seront déduites de la consommation générale qui sera répartie entre les autres lots en proportion de leurs tantièmes de charges générales." ; que cette résolution a été rejetée (3204 millièmes pour, représentant 11 copropriétaires / 5469 millièmes contre, représentant 46 copropriétaires) ; que, par une lettre du 7 décembre 2005, le gérant de la SOI ALHEL a demandé au syndic que soit à nouveau porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée une résolution concernant la mise en place de sous-compteurs d'eau ; qu' il justifie sa demande dans les termes suivants ; qu'en effet, en raison de l'augmentation du prix de l'eau et de la différence de consommation entre les entrepôts et les logements, nous aimerions que, conformément à ce qui avait été prévu dans le règlement de copropriété, page 78, il soit possible de ne payer sa consommation d'eau qu'en fonction de la quantité consommée." ; que l'assemblée générale du 18 mai 2006 n'a pu statuer sur cette demande, faute de majorité ; que les demandes du gérant de la SOI ALHEL et de la SCI ALHEL SAMIC formulées lors des assemblées générales des 13 septembre 2005 et 18 mai 2006 ne remettent pas en cause le principe de la participation de ces deux SOI aux dépenses d'eau froide de l'ensemble Immobilier mais avaient seulement pour but d'obtenir la pose de compteurs individuels de manière à ne payer que leur propre consommation, observation étant faite qu'en tout état de cause, si de tels compteurs devaient être installés, les SCI devraient payer non seulement leur consommation individuelle mais aussi participer aux dépenses d'eau froide pour les services communs ; que la SOI ALHEL et la SOI ALHEL SAMIC se refusent aujourd'hui à payer quelque somme que ce soit afférente aux dépenses d'eau froide au motif que leurs lots ne sont pas à usage d'habitation et qu'ils ne disposent pas d'arrivée d'eau ; qu'à supposer que les SCI ne disposent pas d'arrivée d'eau dans leurs locaux - ce qui est en contradiction avec la position précédente de leur gérant -, cela ne saurait les exonérer de toute participation aux charges d'eau froide nécessaire aux services communs de tous les lots, sans distinction entre lots à usage ou non d'habitation et ce au prorata des tantièmes généraux de copropriété attachés à ces lots » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « les demanderesse font valoir que leurs lots ne sont pas à usage d'habitation et ne disposent même pas d'une arrivée d'eau, qu'en conséquence, et conformément aux dispositions du règlement de copropriétaire, ils n'ont pas à participer aux dépenses d'eau, qu'ils sont donc fondés à solliciter le remboursement de ce qu'ils ont payé à tort selon eux depuis dix ans ; qu'elles indiquent que leur demande tendant à être dotées d'un compteur individuel n'a jamais été acceptée ; que le règlement

prévoit en page 78, que "les dépenses d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels seront réparties entre tous les propriétaires des lots à usage d'habitation au prorata des tantièmes généraux de copropriété attachés à ces lots" ; que le fait que les S.C.I ALHEL et S.C.I ALHELSAMIC ne disposent pas d'arrivée d'eau froide dans leurs locaux, ne les exonèrent pas de leur participation aux charges d'eau froide nécessaires aux services communs de tous les lots, sans distinction entre lots à usage ou non d'habitation, tel que le prévoit le règlement de copropriété ; qu'il convient de les débouter de leur demande respective de remboursement des sommes réglées par elles au titre des dépenses d'eau commune à tous les copropriétaires » ;

ALORS QUE, premièrement, dans leurs conclusions d'appel (conc. du 13 septembre 2011, pp. 7 et 8) les SCI faisaient valoir que les dépenses d'eau relevaient, non pas des charges communes générales, mais des charges communes spéciales devant être réparties, au prorata des tantièmes, bâtiment par bâtiment ; qu'en s'abstenant de se prononcer sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, deuxièmement, le règlement de copropriété dispose : « les dépenses d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles en cas d'absence de compteur individuel seront réparties entre tous les copropriétaires de lots à usage d'habitation au prorata des tantièmes généraux de copropriété attachés à ces lots » (p.78, § EAU FROIDE) ; qu'en estimant qu'il importait peu de savoir si les lots des SCI étaient ou non à usage d'habitation, les juges du fond ont dénaturé le règlement de copropriété.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' après avoir déclaré non écrites certaines dispositions relatives aux charges communes spéciales, il rejette les demandes en remboursement des deux SCI en décidant que la décision des premiers juges relatives aux dispositions non écrites ne vaut que pour l'avenir ;

AUX MOTIFS QUE « la décision des premiers juges de dire que les dispositions du § B de l'article VII du règlement de copropriété sont réputées non écrites ne saurait valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date où la décision qui l'a ordonnée a acquis l'autorité de chose jugée ; qu'il convient, sur ce point, de réformer le jugement entrepris » ;

ALORS QUE lorsqu'une disposition d'un règlement de copropriété est réputée non écrite, elle est censée n'avoir jamais existé et ne peut dès lors produire effet même pour le passé ; qu'en décidant le contraire, pour cantonner dans le temps les effets de la décision, les juges du fond ont violé l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a rejeté la demande des SCI concernant la répartition des charges communes générales, ensemble rejeter les demandes de remboursement des SCI ;

AUX MOTIFS QUE « Qu' à supposer que les SCI ne disposent pas d'arrivée d'eau dans leurs locaux - ce qui est en contradiction avec la position précédente de leur gérant - , cela ne saurait les exonérer de toute participation aux charges d'eau froide nécessaire aux services communs de tous les lots, sans distinction entre lots à usage ou non d'habitation et ce au prorata des tantièmes généraux de copropriété attachés à ces lots ; que les parties sont désormais d'accord pour convenir que les dispositions du § B de l'article VII du règlement de copropriété intitulé "parties communes spéciales à certains copropriétaires"(pages 60 et 61 du règlement de copropriété) relatives à l'entretien et à l'étanchéité de la toiture des bâtiments A et B soient réputées non écrites ; que, lors de l'assemblée générale du 29 mai 2008, la 12<sup>e</sup> résolution aux termes de laquelle " l'assemblée générale après avoir entendu les explications données en séance par le syndic sur le caractère illicite des clauses du règlement de copropriété visant la répartition des charges, dites "charges spéciales à certains copropriétaires" et après en avoir délibéré, constate le caractère non écrit de ces clauses et décide de les retrancher purement et simplement du règlement de copropriété " a été rejetée ; que la SCI ALHEL et la SCI ALHELSAMIC ont voté contre cette résolution alors que dans la présente procédure elles en demandent finalement l'application ; qu'il est vrai que cette résolution ne prévoyait pas de remboursement de sommes versées à tort, ce qui peut expliquer le revirement des SCI ; que, par sa 13<sup>e</sup> résolution, l'assemblée générale du 29 mai 2008 a décidé de faire établir une nouvelle grille de répartition portant sur les charges communes spéciales à certains copropriétaires et a confié la réalisation de cette étude à un cabinet spécialisé ; que cette résolution a été adoptée mais que la SCI ALHEL et la SCI ALHELSAMIC ont voté contre ; que, désormais, les SCI sollicitent de la cour la désignation d'un expert dont la mission est globalement identique à celle confiée au cabinet BURTIN par l'assemblée générale du mai 2008 ; qu'il n'y a donc pas lieu de procéder à la nomination d'un expert judiciaire d'autant que, lors de l'assemblée générale du 24 mai 2011, les copropriétaires ont décidé, par leur 14<sup>e</sup> résolution, de missionner un géomètre-expert pour établir un projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ; que, certes, lorsque le

juge réputé non écrite une clause relative à la répartition des charges, il doit procéder à une nouvelle répartition ; que, cependant, cette nouvelle répartition ne pourra que s'appuyer sur les travaux du cabinet BERTIN et du géomètre-expert ; qu'il est donc prématuré de procéder à cette nouvelle répartition ; qu'il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir la juridiction de première instance dès que la copropriété sera en possession des travaux de ces deux professionnels que les parties pourront critiquer contradictoirement » ;

ALORS QUE, dans leurs conclusions d'appel (conc. du 13 septembre 2011, pp. 13 et 14), les SCI faisaient valoir qu'en regard de l'assemblée générale du 22 septembre 2010, qui ne s'est pas prononcée, et de l'assemblée générale du 24 mai 2011, qui a missionné un expert géomètre sur le fondement de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, elles étaient en droit, sur le fondement des articles 5 et 11 de la loi, de solliciter du juge qu'il procède à la nouvelle répartition des charges communes générales ; qu'en omettant de se prononcer sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 5 et 11 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

**ECLI:FR:CCASS:2013:C300907**

### **Analyse**

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 30 janvier 2012