

Imputation des charges

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 29 novembre 2018

N° de pourvoi: 17-27526

Publié au bulletin **Rejet**

M. Chauvin (président), président

SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 12 novembre 2015), que M. et Mme Z... , propriétaires de deux lots dans une résidence services soumise au statut de la copropriété, soutenant que les charges qui leur étaient réclamées n'étaient imputables qu'aux copropriétaires ayant usage des services concernés, ont assigné le syndicat des copropriétaires en mainlevée de l'opposition, formée par le syndic, au paiement du prix de vente d'un de ces lots ;

Attendu que M. et Mme Z... font grief à l'arrêt de rejeter la demande, alors selon le moyen :

1°/ qu'à défaut d'extension de l'objet du syndicat des copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs, par une modification du règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires n'est pas habilité à fournir aux occupants de l'immeuble, des services spécifiques, ni de procéder au recouvrement de charges de cercle ayant pour objet ces services ; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété qui n'a pas été modifié, stipule seulement (article 35), que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ; que dès lors le syndicat des copropriétaires n'était pas habilité à fournir aux occupants de l'immeuble, des services spécifiques, ni à procéder au recouvrement de charges de cercle ayant pour objet ces services ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 14 et 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans leur rédaction applicable à la cause ;

2°/ que les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété ; qu'en entérinant les demandes du syndicat des copropriétaires sans s'expliquer ainsi qu'elle y était invitée sur la nature des « charges de cercle » dont le paiement était demandé, et sans vérifier notamment si ces charges ne comprenaient pas des dépenses afférentes à des prestations individualisées ne constituant pas des charges de copropriété, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 41-3 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable à la cause ;

3°/ que dans une résidence service soumise au statut de la copropriété, les copropriétaires dont les lots sont restés inoccupés et qui par conséquent n'ont pas confié l'exploitation de leurs lots à la société qui gère les prestations de restauration et les prestations hôtelières, ne sont pas tenus de supporter les charges afférentes à ces services qui ne présentent aucune utilité objective pour leurs lots ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 41-3 et 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 dans leur rédaction applicable à la cause ;

4°/ qu'il résulte des stipulations du règlement de copropriété que les contrats de restauration et de prestation hôtelières régularisés ont pour objet la fourniture de prestations spécifiques bénéficiant aux « occupants » de la résidence ; qu'en énonçant que les charges de cercle seraient dues par les copropriétaires même non occupants, la cour d'appel a violé l'article 1134 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 devenu 1103 du code civil ;

5°/ qu'en se bornant à énoncer qu'il ne serait pas allégué que les montants visés dans les justificatifs produits ne sont pas conformes à la répartition prévue dans le règlement de copropriété ou qu'ils ont réglé des sommes qui ont été omises, sans répondre aux conclusions des époux Z... qui contestaient les sommes réclamées en faisant valoir qu'aucune explication n'est donnée par le syndicat de copropriété sur le détail des charges de cercle et la réalité des sommes refacturées et les services effectivement réalisés, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que les charges relatives aux conventions de restauration et aux conventions hôtelières étaient prévues au règlement de copropriété, que la reprise de leur recouvrement directement par le syndicat de copropriété ne nécessitait pas de modification du règlement et que l'utilité que les services ainsi fournis présentaient à l'égard de chaque lot s'appréciait de façon objective, indépendamment de l'utilisation effective par les copropriétaires de ces services ou de l'occupation des appartements, et relevé qu'il n'était pas allégué par M. et Mme Z... que les montants réclamés dans les justificatifs produits par le syndicat n'étaient pas conformes à la répartition prévue dans le règlement de copropriété, la cour d'appel, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté du terme "occupant" dans le règlement de copropriété rendait nécessaire, en a exactement déduit que M. et Mme Z... restaient redevables des charges relatives aux services spécifiques assurés par le syndicat des copropriétaires ;

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