

EDITO

Cher lecteur, chère lectrice,

Les Éditions Dalloz et la Chambre nationale des **commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice)** ont le plaisir de vous adresser le nouveau numéro de la lettre hebdomadaire d'actualité de votre base documentaire Dalloz Huissiers.

Celle-ci présente l'actualité législative, jurisprudentielle et métier sélectionnée depuis Dalloz actualité et la Veille Permanente publiée par les Éditions Législatives.

HUISSIERS DE JUSTICE

PROCÉDURES CIVILES
D'EXÉCUTION**Nullité d'une mesure d'expulsion
poursuivie sans titre exécutoire
et droit à réintégration de l'occupant
sans droit ni titre**

Le juge de l'exécution, après avoir annulé une mesure d'expulsion poursuivie sans titre exécutoire, ne peut rejeter la demande de réintégration de la personne expulsée au motif qu'elle est dépourvue de droit d'occupation.

Civ. 2^e, 16 mai 2019, n° 18-16.934 (F-P+B+I)

En raison de la gravité des conséquences qu'elle entraîne pour la personne qui la subit, et par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-3 du code des procédures civiles d'exécution, une mesure d'expulsion n'est envisageable qu'en vertu de l'un des titres exécutoires énumérés à l'article L. 411-1 dudit code. En toute logique, de lourdes sanctions sont encourues par le propriétaire poursuivant une expulsion non-fondée sur un procès-verbal de conciliation exécutoire ou sur une décision de justice la prévoyant expressément. L'arrêt présentement commenté est l'occasion de revenir sur les conséquences d'une mesure d'expulsion poursuivie en l'absence de titre exécutoire.

En l'espèce, les consorts R. ont fait délivrer à Madame D., sur le fondement d'un protocole d'accord transactionnel homologué par le président d'un tribunal paritaire des baux ruraux, une sommation de déguerpir des parcelles de terrain agricole sur lesquelles portait ce protocole, puis ont fait établir un procès-verbal de reprise des lieux. Faisant valoir qu'ils ne disposaient pas d'un titre exécutoire permettant son expulsion, Madame D. a fait citer les consorts R. devant le juge de l'exécution en nullité du procès-verbal de reprise, de sa signification, de la sommation de déguerpir

et a sollicité la restitution de la jouissance des parcelles litigieuses. Par jugement du 26 septembre 2017, le juge de l'exécution a débouté la demanderesse de l'intégralité de ses demandes après avoir considéré que le protocole d'accord avait, en l'espèce, autorité de la chose jugée, qu'il constituait un titre exécutoire et que les engagements pris par Madame D. n'avaient pas été remplis. Celle-ci a alors interjeté appel de cette décision. Par un arrêt du 13 février 2018, la cour d'appel de Reims a infirmé la décision du juge de l'exécution en toutes ses dispositions et, statuant de nouveau, a annulé la sommation de déguerpir, le procès-verbal de reprise des parcelles et sa signification. Elle a, par ailleurs, rejeté la demande de restitution de la jouissance des parcelles formée par l'appelante au motif qu'elle ne justifiait pas d'un titre d'occupation toujours valable lui permettant de réintégrer les lieux. Madame D. s'est pourvue en cassation.

La difficulté consiste donc à déterminer si l'occupant sans droit ni titre dont l'expulsion a été jugée illégale par la cour d'appel était en droit d'obtenir de cette dernière sa réintégration. Statuant au visa de l'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation casse, par un arrêt du 16 mai 2019, la décision de la cour d'appel de Reims au motif que le juge de l'exécution, après avoir annulé la mesure d'expulsion, ne peut rejeter la demande de réintégration pour un motif tiré de l'absence de droit d'occupation de la personne expulsée.

Cette décision de la Haute juridiction ne peut être qu'approuvée. Une expulsion poursuivie sur le fondement d'un protocole d'accord transactionnel signé par les parties et homologué par le tribunal paritaire des baux ruraux est illicite car faite sans titre. Un tel protocole d'accord conclu par les parties hors la présence du juge ne peut, en effet, être assimilé au procès-verbal de conciliation visé par l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution. Dès lors la nullité frappant la procédure d'expulsion commande une remise des parties en l'état où elles se trouvaient avant la mesure illicite. La réintégration de la personne expulsée s'impose, peu importe qu'elle soit occupante sans droit ni titre.

Par Marie-Pierre Mourre-Schreiber
Dalloz actualité – Le 7 juin 2019

**Une nouvelle interdiction d'enclérir :
aspects pratiques**

Un décret n° 2019-488 du 22 mai 2019 relatif aux personnes condamnées à une peine leur interdisant de se porter enchérisseur a été publié au Journal officiel du 23 mai 2019.

Décr. n° 2019-488, 22 mai 2019 (JO 23 mai)

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, contenait certaines dispositions intéressant les praticiens des procédures civiles d'exécution et, plus précisément, pour la procédure de saisie immobilière.

Ainsi l'article 68 de la loi ELAN a-t-il ajouté une exigence de diagnostic supplémentaire en créant, dans le code de la construction et de l'habitation, une nouvelle sous-section consacrée à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, comportant création d'articles nouveaux.

Parmi ces articles, l'article L. 112-21 du code de la construction et de l'habitation prévoit désormais qu'une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Le document est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique. En cas de vente publique, elle est annexée au cahier des charges. Il s'ensuit que l'avocat poursuivant doit se procurer ce document – qui ne lui sera pas spontanément communiqué par le vendeur, partie saisie – en le faisant établir par un technicien, concomitamment à l'établissement des autres diagnostics. Cette obligation s'applique :

- ▶ en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, destiné à la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique préalable à la vente (CCH, art. L. 112-21) ;
- ▶ en cas de construction d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment (CCH, art. L. 112-22 et L. 112-24).



L'autre nouveauté intéressait les personnes interdites de porter des enchères.

L'article 191 de la loi ELAN a créé, dans le code des procédures civiles d'exécution, un nouvel article L. 322-7-1 excluant un certain nombre de personnes condamnées (infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ; certaines infractions au code de la santé publique et au code de la construction et de l'habitation) de la possibilité de se porter enchérisseur – pendant la durée de la peine complémentaire prononcée – pour l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, sauf s'il s'agit pour lui d'acquiescer à titre personnel.

Ainsi, la personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien du fait de la commission d'une infraction rattachable à l'activité de marchand de sommeil ne pourra se porter adjudicataire pendant la durée de cette peine, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel (les peines concernées sont celles prévues au 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au troisième alinéa du III de l'article L. 521-4 du même code).

Un décret en Conseil d'État devait venir définir les modalités d'application de ce dernier texte et la partie réglementaire du code des procédures civiles d'exécution devait être complétée.

C'est chose faite avec la publication du décret n° 2019-488 du 22 mai 2019 relatif aux personnes condamnées à une peine leur interdisant de se porter enchérisseur (publié au JO du 23 mai 2019, texte n° 8), qui crée trois nouveaux articles dans le code des procédures civiles d'exécution (art. R. 322-41-1, R. 322-49-1 et R. 322-49-2), modifie un article (art. R. 322-46) et en complète deux autres (art. R. 322-55 et R. 322-71).

Le décret précise donc les nouvelles obligations qui pèsent sur l'avocat enchérisseur et envisage les conséquences d'un manquement à l'interdiction posée par le nouvel article L. 322-7-1 du code des procédures civiles d'exécution ainsi que les modalités de remise en vente du bien si la vente est anéantie.

Une nouvelle obligation pour l'avocat enchérisseur

Actuellement, l'article R. 322-46 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « l'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience » et, en application de ce texte, dans

la pratique, avec des variantes selon les usages propres à chaque juge de l'exécution, l'avocat adjudicataire remet une déclaration d'identité de son client, accompagnée généralement de justificatifs d'identité (passeport, carte d'identité pour les personnes physiques, extrait K-bis récent pour les personnes morales, voire statuts pour les sociétés en formation).

À compter du 1^{er} septembre 2019, date d'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation, avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur sera toujours tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant mais il devra également lui remettre l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1 lequel dispose qu'« avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant. »

Ce texte énumère avec précision ce que devra contenir cette attestation sur l'honneur :

- ▶ s'il s'agit d'une personne physique : l'attestation devra mentionner les nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile du mandant, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Ici, le plus simple sera de joindre un justificatif d'identité ;
- ▶ s'il s'agit d'une personne morale : l'attestation devra mentionner sa dénomination et son numéro SIREN. Ici, le plus simple sera de joindre un extrait K-bis récent ;
- ▶ s'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation devra mentionner également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. Ici, le plus simple sera de joindre justificatifs d'identité et extraits K-bis récent.

Dans tous les cas, l'attestation sera datée et signée par le mandant.

Le non-respect de cette obligation pourra entraîner la nullité de l'enchère, dans les formes et conditions des articles R. 322-48 et R. 322-49 du code des procédures civiles d'exécution.

Une nouvelle obligation pour le greffe

Le décret impose une tâche supplémentaire au greffe, puisque à partir du 1^{er} septembre 2019, en l'absence de surenchère valide et lorsque l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1 n'aura pas précisé que le bien est destiné à l'occupation personnelle du mandant, le service du greffe devra demander le bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'enchérisseur déclaré adjudicataire et, s'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, de ses associés et mandataires sociaux.

Cette nouvelle mission imposée au service du greffe est étonnante. En effet, en cette matière, ses missions sont déjà surchargées (et cette énumération est loin d'être exhaustive) :

- ▶ il convoque les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de renvoi de l'audience d'orientation (art. R. 311-6, al. 3) ;
- ▶ il réceptionne les déclarations de créances et les pièces jointes (art. R. 322-7, 4°, et R. 322-13) et doit assurer leur remise au créancier poursuivant (art. R. 322-14) ;
- ▶ il notifie certaines décisions (art. R. 311-7, al. 2) ;
- ▶ il réceptionne les cahiers des conditions de vente, procès-verbal descriptif et états sur formalité et en délivre récépissé (art. R. 322-10) ;
- ▶ il accueille les personnes souhaitant consulter le cahier des conditions de vente (art. R. 322-11) ;
- ▶ il procède à l'affichage de la publicité de la vente dans les locaux de la juridiction (art. R. 322-31) ;
- ▶ pendant le délai de surenchère, il dresse un extrait du procès-verbal d'audience qu'il doit afficher à la porte de la salle d'audience (art. R. 322-34) ;
- ▶ il doit délivrer le certificat constatant la défaillance de l'adjudicataire pour permettre la mise en œuvre de la réitération des enchères (art. R. 322-67) ;
- ▶ il doit mettre en forme le titre de vente (art. R. 322-61) et la copie spéciale destinée au service de la publicité foncière, tout en s'assurant de leur transmission au service de l'enregistrement ;
- ▶ il doit délivrer la quittance de paiement des frais (art. R. 322-62) ;
- ▶ il doit délivrer le certificat attestant qu'aucun créancier inscrit n'est intervenu après la publication du commandement (art. R. 332-1) pour permettre la distribution du prix.



Étonnante car, lors de l'examen du projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice, l'un des objectifs poursuivis était d'améliorer et moderniser la procédure de saisie immobilière.

Dans ce dessein, le Conseil national des barreaux a suggéré, dès avril 2018, de nombreuses solutions et propositions permettant d'atteindre cet objectif en visant à alléger considérablement de nombreuses missions du greffe (quelques exemples pêle-mêle : toutes les décisions seraient désormais signifiées par la partie la plus diligente ; le cahier des conditions de vente ne serait plus consultable qu'au cabinet de l'avocat poursuivant ou sur son site, voire sur un site national dédié ; les déclarations de créances et de pièces seraient effectuées de façon dématérialisée entre les mains de l'avocat poursuivant avec simple avis au service du greffe via le RPVA, etc.).

Or, avant même que la partie réglementaire de la loi n° 2019-2022 de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice relative à la matière de la saisie immobilière ne soit envisagée, des textes périphériques viennent déjà alourdir le travail du greffe. C'est regrettable.

La sanction du non-respect de l'interdiction : la nullité de l'adjudication

Si, au retour du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'enchérisseur, il apparaît qu'il a menti et a fait l'objet d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1, le service du greffe en réfère au juge (art. R. 322-49-1). Ce dernier, après avoir sollicité les observations des parties (sous quelle forme ? faudrait-il encore les convoquer à une audience supplémentaire ?), pourra prononcer d'office la nullité de l'adjudication par une ordonnance non susceptible d'appel dans laquelle il fixera la nouvelle audience de vente à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant le prononcé de sa décision.

Cette ordonnance sera notifiée par le greffe au débiteur saisi, au créancier poursuivant, aux créanciers inscrits et à l'adjudicataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (une mission de plus pour le greffe).

Enfin, fort heureusement, les rédacteurs du décret ont pensé à envisager les suites de cette nullité avec la fixation par le juge de l'exécution d'une nouvelle date d'adjudication qui se poursuivra dans les mêmes formes qu'une partie de la procédure de réitération des enchères, avec un renvoi fort bienvenu aux articles R. 322-70 à R. 322-72 du code des procédures civiles d'exécution (art. R. 322-49-2).

Reste cependant un sujet d'inquiétude : celui du délai qui s'écoulera entre la sollicitation du bulletin n° 2 et sa délivrance. Si le bulletin révélateur du mensonge n'est communiqué que de nombreux mois après sa sollicitation et que la procédure

de distribution a été effectuée, quelles seront les conséquences ? Si, entre-temps, l'adjudicataire menteur a payé la totalité du prix, peut-on affirmer que celui-ci restera acquis aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble, comme semble le préciser le dernier alinéa de l'article R. 322-41 ? Si l'objectif de lutter contre l'habitat indigne est louable et que la mise en place d'un dispositif de contrôle avant et après les enchères est nécessaire, l'outil proposé par le décret n° 2019-488 du 22 mai 2019 relatif aux personnes condamnées à une peine leur interdisant de se porter enchérisseur n'est-il pas trop complexe ?

Par Frédéric Kieffer

Daloz actualité – Le 5 juin 2019

OPTION : ASSURANCES

ASSURANCES DE DOMMAGES

Précisions sur l'attestation d'assurance d'un sous-traitant

L'attestation stipulant que la responsabilité civile de l'artisan est couverte dans le cas où elle serait recherchée en qualité de sous-traitant vis-à-vis du locateur d'ouvrage, dans les conditions posées par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270-2 du code civil, a bien pour objet de couvrir sa responsabilité contractuelle.

Civ. 3^e, 23 mai 2019, n° 18-13.837

Pour la rénovation de la toiture de leur maison, des particuliers achètent des tuiles auprès d'une grande surface de produits de construction. Le vendeur se propose d'entreprendre les travaux de réfection selon un marché de travaux qu'il sous-traite à un artisan. Constatant différentes malfaçons, les particuliers assignent leur vendeur/entrepreneur sur le fondement de sa responsabilité contractuelle, qui appelle en garantie le sous-traitant et son assureur.

Selon une première décision, le tribunal de grande instance retient la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur/entrepreneur et le condamne à payer aux époux la somme de 42 586,49 € au titre de la reprise des désordres ainsi que celle de 1 800 € en réparation de leur préjudice moral.

Dans le cadre de l'appel en garantie, objet d'une autre instance, le sous-traitant et son assureur sont condamnés à garantir le vendeur/entrepreneur du

montant des réparations des dommages sur le fondement de la garantie décennale. L'assureur du sous-traitant fait appel de cette dernière décision.

La cour d'appel admet que la responsabilité du sous-traitant ne peut être admise, à l'égard de l'entreprise principale, que sur le fondement de la responsabilité contractuelle. En revanche, elle écarte la garantie de l'assureur du sous-traitant, l'attestation produite ne démontrant pas suffisamment qu'il soit couvert pour sa responsabilité contractuelle. En effet, l'artisan a souscrit un contrat de responsabilité civile Multirisque professionnelle, mais l'attestation produite, selon la cour d'appel, ne démontre pas, de par son libellé insuffisant, que l'assurance couvre sa responsabilité contractuelle de droit commun au titre des malfaçons.

L'arrêt est censuré par la Cour de cassation. L'attestation d'assurance stipulait que la responsabilité civile de l'artisan était couverte dans le cas où elle serait recherchée en qualité de sous-traitant vis-à-vis du locateur d'ouvrage titulaire du marché ou d'un autre sous-traitant, dans les conditions et limites posées par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270-2 du code civil et les textes légaux ou réglementaires pris pour leur application, ce dont il résultait que sa responsabilité en sa qualité de sous-traitant du vendeur/entrepreneur, qui était de nature contractuelle, était bien garantie par l'assureur.

Remarque : cette décision rappelle que le sous-traitant n'est pas un constructeur assujéti à la responsabilité décennale puisqu'il n'est pas visé à l'article 1792-1 du code civil. Dès lors, sa responsabilité, vis-à-vis de l'entrepreneur général, est exclusivement fondée sur la responsabilité contractuelle de l'article 1147, devenu 1231-1, du code civil, même après réception. À ce titre, il est tenu d'une obligation de résultat à l'égard de l'entrepreneur principal.

Sur le plan de l'assurance, il s'avère que les assureurs se réfèrent, pour l'application de leur garantie, à la survenance de dommages de nature décennale. Ainsi, la garantie accordée à un constructeur ayant la qualité de sous-traitant s'applique lorsque la responsabilité de l'assuré est engagée au titre de dommages qui sont de nature décennale.

Mais, fondamentalement, la responsabilité du sous-traitant reste de nature contractuelle, vis-à-vis de l'entrepreneur principal, bien qu'elle soit couverte, par son assureur, en présence de dommages de nature décennale.

L'attestation qui était produite reprenait cette pratique. Aussi, les juges du fond, bien que retenant avec justesse l'application de la responsabilité contractuelle du sous-traitant vis-à-vis de l'entrepreneur principal, ont incorrectement apprécié le libellé de l'attestation qui leur était soumise.

Par François-Xavier Ajaccio

Dictionnaire Permanent Assurances



OPTION : PROCÉDURES
COLLECTIVES

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Loi Pacte : mention au casier judiciaire

La loi Pacte supprime l'inscription au casier judiciaire de la mention de la liquidation judiciaire d'une personne physique.

L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 59 (JO, 23 mai)

Le casier judiciaire national automatisé reçoit les jugements prononçant la liquidation judiciaire à l'égard d'une personne physique ainsi que les sanctions de faillite personnelle ou d'interdiction de gérer. Ces mentions apparaissent sur les bulletins n° 1 et n° 2 des personnes physiques, accessibles à l'autorité judiciaire et aux administrations publiques (C. pr. pén., art. 768, 5°).

En vue de faciliter le rebond de l'entrepreneur, l'article 768 du code de procédure pénale est modifié. Cette inscription est supprimée mais les jugements de faillite personnelle ou d'interdiction de gérer ne sont pas concernés et continueront donc de faire l'objet d'une inscription. Par voie de conséquence, la fin du 1° de l'article 769 du code de procédure pénale est abrogée. Il prévoit en effet qu'est retiré du casier judiciaire, le jugement prononçant la liquidation judiciaire à l'égard d'une personne physique, à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter du jour où ce jugement est devenu définitif ou après le prononcé d'un jugement emportant réhabilitation. Cette disposition n'a plus lieu d'être et est donc abrogée, puisque la liquidation de la personne physique n'étant plus mentionnée au casier, il est inutile d'en prévoir le retrait (C. pr. pén., art. 768 et 769 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 59, I).

La mention de la liquidation judiciaire pendant 5 ans figure également au FICP, fichier national géré par la Banque de France qui recense les informations sur les incidents de paiement caractérisés liés aux crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels (C. consom., art. L. 751-1). L'article L. 670-6 du code de commerce applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin est lui aussi modifié. Désormais, ce texte dispose que le jugement prononçant la liquidation judiciaire est mentionné dans le fichier prévu à l'article L. 751-1 du code de la consommation (fichier relatif aux

incidents de paiement) et non plus L. 334-4 à la suite de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 opérant une nouvelle codification de la partie législative du code de la consommation. Ce jugement ne faisait déjà plus l'objet d'une mention au casier depuis une réforme de 2010 (C. com., art. L. 670-6 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 59, II).

Par Philippe Roussel Galle

Dictionnaire Permanent Difficultés des entreprises

OPTION : IMMOBILIER

COPROPRIÉTÉ

Rappel des modalités de répartition
des charges d'ascenseur entre
les copropriétaires

Les charges d'ascenseur doivent être réparties entre les copropriétaires proportionnellement à l'utilité présentée pour eux par cet élément d'équipement.

Civ. 3^e, 9 mai 2019, n° 18-17.334 (FS-P+B+I)

La qualité de membre du syndicat des copropriétaires a pour corollaire l'obligation de s'acquitter des charges inhérentes à l'existence des parties communes et aux dépenses décidées par la collectivité. Le caractère d'ordre public de cette obligation interdit qu'une clause du règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale en dispense certains lots (Civ. 3^e, 10 oct. 1972, n° 71-11.519).

La loi de 1965 impose de distinguer selon que la charge est spéciale ou générale (loi du 10 juill. 1965, art. 10) afin de calculer le montant dû par chaque copropriétaire. L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 9 mai 2019 est une application classique de ces règles de répartition.

Le propriétaire d'un lot comprenant un appartement situé au premier étage d'un immeuble comportant cinq étages avait assigné le syndicat des copropriétaires afin d'obtenir l'annulation de la clause du règlement de copropriété relative aux charges d'ascenseur et d'une résolution de l'assemblée générale décidant d'une nouvelle répartition de ces charges, ainsi que la fixation judiciaire d'une nouvelle répartition. La demande en annulation de la résolution fut accueillie. La cour d'appel

procéda également à une nouvelle répartition des charges mais rejeta la demande en annulation de la clause du règlement de copropriété.

Un pourvoi ayant été formé par le copropriétaire, la Cour de cassation casse l'arrêt rendu par la cour d'appel sur ce point pour violation de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 aux motifs qu'« est contraire au critère d'utilité la répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots situés à des étages différents ».

Si les charges générales sont réparties proportionnellement aux tantièmes détenus par chaque copropriétaire, les charges spéciales doivent en effet l'être en fonction de l'utilité que les copropriétaires peuvent retirer de l'élément d'équipement concerné (Civ. 3^e, 23 juin 2010, n° 09-67.529, D. 2010. 1709 ; *ibid.* 2011. 199, obs. C. Atias et P. Capoulade).

Les charges générales sont celles qui découlent de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes (L. 10 juill. 1965, art. 10, al. 2). On peut citer comme exemple l'entretien du gros œuvre ou de l'escalier, des voies d'accès ou de circulation, des espaces verts, ou encore les frais de fonctionnement des parties communes, de leur nettoyage ou de leur gardiennage. Sont également des charges générales les honoraires du syndic et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Sont qualifiées de « charges spéciales » toutes celles qui sont entraînées par les services collectifs et les équipements communs (L. 10 juill. 1965, art. 10, al. 1^{er}). Il s'agit des dépenses de fonctionnement, d'entretien et des réparations des équipements qui contribuent à l'usage des différents lots, comme les interphones, les vide ordures, la distribution d'eau chaude et froide.

Tel est également le cas des charges liées à la présence d'un ascenseur dans l'immeuble (Civ. 3^e, 28 janv. 2016, n° 14-26.921, D. 2016. 314 ; AJDI 2016. 610, obs. D. Tomasin). La clause du règlement de copropriété aurait donc dû être annulée par la cour d'appel en ce que la répartition de ces charges ne tenait pas compte de l'utilité présentée par l'ascenseur pour chaque copropriétaire (V. déjà, Civ. 3^e, 23 juin 2010, n° 09-67.529, préc.).

L'utilité est ici appréciée in abstracto : peu importe le fait qu'un copropriétaire décide pour des raisons personnelles de ne jamais utiliser l'ascenseur. L'étage auquel se situe l'appartement compris dans le lot de chaque copropriétaire est dès lors un élément déterminant, comme le rappelle la Cour de cassation en l'espèce.

Par Amandine Cayol

Dalloz actualité – Le 6 juin 2019