

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

20 juin 2012
n° 11-16.307

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 20 juin 2012 N° 11-16.307

Cassation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles 14-1 et 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'ordonnance attaquée (Grenoble, 12 août 2010), rendue en la forme des référés et en dernier ressort, que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Verderet (le syndicat) a assigné M. X... en paiement de la somme de 3 747,43 euros, en "règlement des charges impayées", sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour accueillir partiellement cette demande, l'ordonnance retient qu'il y a lieu de condamner M. X... au paiement des charges échues compte arrêté au 10 avril 2010 ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser la nature des charges qu'il a retenues, alors que le copropriétaire défaillant ne peut être condamné, sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, qu'au versement des provisions pour charges de l'année en cours échues et impayées prévues par un budget prévisionnel régulièrement voté, le président du tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'ordonnance rendue le 20 avril 2011, entre les parties, par le président du tribunal de grande instance de Grenoble ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ladite ordonnance et, pour être fait droit, les renvoie devant le président du tribunal de grande instance de Chambéry ;

Condamne le syndicat des copropriétaires Le Verderet aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne le syndicat des copropriétaires Le Verderet à verser à la SCP Defrenois et Levis la somme de 2 500 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'ordonnance de référé cassée ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Defrenois et Levis, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'ordonnance attaquée d'AVOIR condamné Monsieur Georges X... à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble la somme échue de 3 306, 18 euros (comptes arrêtés au 10 avril 2010), assortie des intérêts au taux légal à compter de l'assignation, ainsi que la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE la demande est formée en dernier lieu à l'encontre de M. X..., tant en sa qualité de copropriétaire qu'en sa qualité d'héritier de M. Y... sur le fondement de l'article 19-2 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ; que ces dispositions imposent, en vue de la condamnation au paiement des charges non encore échues, que le copropriétaire défaillant dans le paiement des charges ait été mis en demeure par le syndic, ce qui nécessite l'envoi d'une lettre recommandée ; que dans le cas d'espèce, le syndicat des copropriétaires reconnaît implicitement n'avoir pas adressé à M. Georges X... la lettre de mise en demeure prévue par la loi ; que cette formalité est impérative dès lors que la demande est formée sur le fondement des dispositions de l'article 19-2 alinéa 2 de la loi ; que les provisions non encore échues ne sont pas exigibles ; qu'il y a lieu en revanche de condamner M. X... au paiement des charges échues soit 3 306, 18 € comptes arrêtés au 10 avril 2010 ; que des considérations d'équité justifient que le défendeur soit condamné à verser au syndicat des copropriétaires au titre de l'article 700 du code de procédure civile la somme de 500 € ;

1/ ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; que pour condamner M. X... au paiement de la part des provisions correspondant à l'appartement de M. Y..., décédé, l'ordonnance se borne à affirmer que M. X... a été assigné en sa qualité de copropriétaire et d'héritier de M. Y... ; qu'en se déterminant ainsi, sans indiquer de quels éléments de fait ou de preuve résultaient les qualités de copropriétaire et d'héritier de M. X..., le président du tribunal de grande instance n'a pas satisfait aux exigences de motivation et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2/ Et ALORS QUE selon l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles ; qu'en condamnant M. X... au paiement de la part des provisions correspondant à l'appartement de M. Y..., décédé, sans constater que le budget prévisionnel avait été voté par l'assemblée générale des copropriétaires, que les charges appelées concernaient l'année en cours, ni viser aucun document justifiant la condamnation prononcée, le président du tribunal de grande instance n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 14-1 et 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3/ ALORS, en toute hypothèse, QUE celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; que pour condamner M. X... au paiement de la part des provisions correspondant à l'appartement de M. Y..., décédé, l'ordonnance retient que M. X... est assigné en sa qualité de copropriétaire et d'héritier de M. Y... et qu'il y a lieu de le condamner au paiement des charges échues, soit 3 306, 18 euros, comptes arrêtés au 10 avril 2010 ; qu'en se déterminant par de tels motifs, sans rechercher si la preuve de l'obligation de M. X... avait été rapportée par le syndicat des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1315 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), SCP Defrenois et Levis, SCP Piwnica et Molinié
Décision attaquée : Tribunal de grande instance de Grenoble 2010-08-12 (Cassation)