

**Cour de cassation  
Troisième chambre civile**

**17 mai 1995**  
n° 93-16.624

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile 17 mai 1995 N° 93-16.624

Rejet

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par Mme Colette Y..., divorcée X..., demeurant résidence Etoile Port Sud, ... (Haute-Garonne), en cassation d'un arrêt rendu le 9 septembre 1992 par la cour d'appel de Toulouse (1re chambre), au profit du Syndicat des copropriétaires de la résidence Etoile, représenté par son syndic, le Cabinet Keller, dont le siège est ... (Haute-Garonne), défendeur à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 28 mars 1995, où étaient présents : M. Beauvois, président, M. Chemin, conseiller rapporteur, MM. Douvreur, Capoulade, Deville, Mlle Fossereau, MM. Fromont, Villien, conseillers, M. Chapron, conseiller référendaire, M. Baechlin, avocat général, Mme Pacanowski, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. le conseiller Chemin, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de Mme X..., de Me Le Prado, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Etoile, les conclusions de M. Baechlin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu que Mme X..., propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, qui avait été assignée par le syndicat des copropriétaires en paiement de charges arriérées, fait grief à l'arrêt attaqué (Toulouse, 9 septembre 1992) d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, "1 ) que les copropriétaires ne sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun qu'en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ;

que, lorsqu'un lot est lui-même rendu inutilisable à raison d'un fait extérieur au copropriétaire, tel qu'un vice de la construction qui ne lui est pas imputable, aucune charge de copropriété ne peut être imputée au copropriétaire ainsi privé de la jouissance de son lot ;

que Mme X... n'a jamais pu avoir, depuis la date de son acquisition en août 1984 et jusqu'en mars 1992, la jouissance paisible de son appartement rendu inutilisable par un vice de la construction qui ne lui était pas imputable ;

qu'il s'ensuit qu'aucune charge de copropriété ne pouvait être exigée d'elle ;

qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2 ) qu'aucune charge de copropriété ne peut être exigée du copropriétaire d'un lot qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et d'interdiction d'habiter en raison d'un vice de la construction de l'immeuble non imputable audit copropriétaire ;

qu'en l'espèce, il est constant que l'appartement de Mme Dalaudier a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité et d'une interdiction d'habiter en raison d'un vice de la construction qui ne lui était pas imputable ;

qu'il s'ensuit qu'en condamnant cette copropriétaire à payer les charges afférentes à son appartement, la cour d'appel a, derechef, violé l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3 ) qu'en condamnant Mme X..., dont l'appartement avait fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité et d'interdiction d'habiter en date du 18 janvier 1989, à payer la totalité des charges réclamées par le syndic sans s'expliquer sur les périodes auxquelles ces charges se rapportaient, ni distinguer entre les charges communes et celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965" ;

Mais attendu qu'ayant relevé les périodes auxquelles se rapportaient les demandes du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a retenu, à bon droit que, sans qu'il y ait lieu d'opérer une distinction selon la nature des charges, le paiement de celles-ci était lié à la propriété des lots et non à leur occupation effective ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens et aux frais d'exécution du présent arrêt ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par M. le président en son audience publique du dix-sept mai mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

**Composition de la juridiction :** Président : M. BEAUVOIS  
**Décision attaquée :** cour d'appel Toulouse 1992-09-09 (Rejet)

Copyright 2017 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.