

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

15 décembre 2004
n° 03-15.174

Sommaire :

Dans un acte d'opposition au versement du prix de vente d'un lot de copropriété formé par un syndic, l'absence de distinction entre les quatre types de créances du syndicat prévue à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 qui constitue une condition de forme déterminant le caractère de celles bénéficiant de l'article 2103, 1° bis du Code civil ne fait pas cesser d'exister ces dernières créances mais leur fait perdre leur caractère de créances occultes privilégiées et superprivilégiées, celles-ci ne pouvant alors valoir que comme créances hypothécaires ou chirographaires.

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 15 décembre 2004 N° 03-15.174

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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 13 janvier 2003) que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Portillo (le syndicat des copropriétaires), créancier de la SCI L'Origan et bénéficiaire d'hypothèques légale et judiciaire sur le lot dont il poursuivait la saisie, a fait opposition pour 129 968 francs, dont 125 197 francs au titre des charges de l'année et des deux dernières années échues, à la distribution du prix d'adjudication d'un montant de 105 000 francs ; que l'opposition a été jugée régulière et bien fondée à titre de créance privilégiée pour 63 883 francs dont le paiement a été ordonné par préférence sur le Crédit foncier de France et à l'Auxiliaire du Crédit foncier de France (le CFF), uniques créanciers hypothécaires ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le CFF fait grief à l'arrêt de déclarer régulière l'opposition alors, selon le moyen :

1 / que l'opposition faite par le syndic de copropriété au versement du prix de vente d'un lot doit, à peine de nullité, énoncer non seulement le montant de la créance, mais aussi ses causes en précisant si elle bénéficie d'un superprivilège, d'un privilège, d'une hypothèque légale ou si elle doit être considérée comme une créance chirographaire ;

que le document annexé à l'opposition faite le 6 septembre 1996, tout en faisant état à la fois de "charges", de "frais et honoraires d'huissier", de "provision complémentaire" et "d'honoraires de syndic" ne donne aucune précision sur les charges, ni sur leur consistance, leur nature, ou la sûreté dont elles pourraient le cas échéant bénéficier ; qu'en estimant néanmoins que cette opposition était régulière, la cour d'appel a violé l'article 2103-1 bis du Code civil, ensemble les articles 10, 20 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, 5-1 du décret du 17 mars 1967 ;

2 / qu'au titre de l'année 1994, l'opposition se borne à faire état d'un "solde charges" de 87 914,05 francs, sans fournir aucune précision permettant de savoir si ces charges bénéficient des dispositions de l'article 2103-1 bis du Code civil ; qu'en outre, il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que cette somme devait s'avérer erronée, le syndic réclamant en cause d'appel une somme inférieure au titre de cette même année ; qu'en estimant néanmoins l'opposition régulière, la cour d'appel a violé les mêmes textes ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la distinction entre les quatre types de créances prévue à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 constituait une condition de forme déterminant le caractère de celles bénéficiant de l'article 2103-1 bis du Code civil, qu'à défaut celles-ci ne cessaient pas d'exister mais perdaient leur caractère de créances occultes privilégiées et super-privilégiées et qu'elles ne pourraient alors valoir que comme créances hypothécaires ou chirographaires, la cour d'appel en a exactement déduit que l'opposition du syndicat des copropriétaires au titre de l'année en cours et des deux années précédentes était régulière ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que le CFF fait grief à l'arrêt de déclarer bien fondée l'opposition du syndicat des copropriétaires comme créance privilégiée à hauteur de 63 883 francs, alors, selon le moyen, que le privilège et le superprivilège du syndicat des copropriétaires ne peuvent couvrir, dans la distribution du prix du lot vendu, que le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en l'espèce, l'opposition faite par le syndicat se borne à mentionner des sommes sous une rubrique intitulée simplement "charges", sans donner aucune précision permettant de vérifier que ces charges entrent dans les prévisions des articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en affirmant que les sommes réclamées par le syndicat à hauteur de 63 883 francs entraient dans cette catégorie,

sans donner aucun motif sur l'origine et la date des créances en cause, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2103-1 bis du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'annexe, qui faisait corps avec l'opposition de l'huissier de justice, énonçait de manière précise les sommes qui étaient réclamées aux fins de rendre recevables les créances à titre super-privilégié, la cour d'appel a légalement justifié sa décision après examen du bien-fondé de chacune d'elles, en retenant que la somme de 63 883 francs devait être payée à titre privilégié avant le CFF ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, le Crédit foncier de France et la société Auxiliaire du Crédit foncier de France aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne, ensemble, le Crédit foncier de France et la société Auxiliaire du Crédit foncier de France à payer la somme de 1 900 euros au syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble Le Portillo 73150 Val d'Isère ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze décembre deux mille quatre.

Composition de la juridiction : Président : M. Weber, Avocat général : M. Guérin., Rapporteur : M. Rouzet., Avocats : la SCP Célice, Blancpain et Soltner, la SCP Peignot et Garreau.
Décision attaquée : Cour d'appel Chambéry 2003-01-13 (Rejet.)