

Arrêt n°78 du 7 février 2019 (17-31.101) - Cour de cassation - Troisième chambre civile-

Cassation partielle

Demandeur(s) : SCI GRM , société civile immobilière

Défendeur(s) : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Eden II, représenté par son syndic, la société Foncia Alpes (Foncia Ami), société par actions simplifiée ; et autre

Sur le premier moyen :

Vu l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 6 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que l'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 3 octobre 2017), que, par acte du 31 janvier 2007, dressé par Mme X..., notaire, la SCI GRM (la SCI), propriétaire du lot n° 309, dans un groupe d'immeubles soumis au statut de la copropriété, a divisé son lot ; que, le 12 mars 2012, l'administrateur provisoire de la copropriété a reçu du notaire la notification de la cession des lots issus de cette division ; qu'assignée en paiement d'un arriéré de charges de copropriété par le syndicat des copropriétaires l'Eden II, la SCI a appelé en garantie Mme X... ;

Attendu que, pour accueillir la demande en paiement d'un arriéré de charges, l'arrêt retient que la SCI ne pouvait diviser le lot n° 309 et vendre les nouveaux lots ainsi constitués sans respecter les dispositions combinées de l'article 11, deuxième alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 et 74 du règlement de copropriété selon lesquelles, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, de sorte que, la SCI n'ayant pas fait inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale la demande de nouvelle répartition des charges, la division du lot n° 309 était inopposable au syndicat et la SCI reste débitrice de la totalité des charges dues par le propriétaire de ce lot avant sa division ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la notification au syndic du transfert de propriété de fractions d'un lot divisé le rend opposable au syndicat des copropriétaires et donne ainsi aux acquéreurs la qualité de copropriétaires, tenus au paiement des charges de la copropriété à compter de la notification, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

DIT n'y avoir lieu de mettre hors de cause Mme X... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la SCI GRM à payer au syndicat des copropriétaires l'Eden II la somme de 32 000,06 euros, au titre de l'actualisation des charges incluant la répartition de l'ajustement du 1er octobre 2016 au 1er juillet 2017 ainsi que les appels provisionnels des exercices 2015/2016 et 2016/2017, le tout avec intérêts de retard au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 mai 2010 sur 9 522,10 euros et à compter de l'assignation du 17 mars 2011 pour le solde, ainsi que la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 3 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : M. Jariel, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : SCP Ohl et Vexliard - Me Balat - SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégre