

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 19 décembre 2007

Rejet

M. WEBER, président

Arrêt no 1266 FS-P+B

Pourvoi no 06-21.012

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

Statuant sur le pourvoi formé par:

1o/ M. Francis Pont,

2o/ Mme Geneviève Bernard, épouse Pont

domiciliés ensemble Domaine Saint-Pierre-le-Vieux, Plaine Saint-Pierre, CR 53, 34500 Béziers,

contre l'arrêt rendu le 12 septembre 2006 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre, section ), dans le litige les opposant au syndicat des copropriétaires de la Résidence Port Ambonne, dont le siège est 19 bis avenue des Sergents, 34300 Cap d'Agde, représenté par son syndic en exercice, la société Cabinet Langlois, société anonyme,

défendeur à la cassation;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt;

Vu la communication faite au procureur général;

LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 20 novembre 2007, où étaient présents: M. Weber, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachet, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Garban, Mas, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mme Vérité, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, avocat des époux Pont, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Sur le premier moyen:

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 12 septembre 2006), que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Port Ambonne à Cap d'Agde a assigné les époux Pont en paiement d'un arriéré de charges de copropriété qu'ils refusaient d'acquitter en invoquant l'inexécution de travaux de rénovation que l'assemblée générale des copropriétaires avait décidés cinq ans avant l'acquisition de leurs lots et que le syndicat n'avait pas réalisés;

Attendu que les époux Pont font grief à l'arrêt d'accueillir la demande du syndicat alors, selon le moyen:

1o/ que le défaut de mise en œuvre, par le syndicat des copropriétaires, de travaux de rénovation des parties communes votés par l'assemblée générale, fonde tout copropriétaire à suspendre le paiement des charges de copropriété lui incombant; que le délai séparant l'acquisition de son lot du vote desdits travaux n'est pas de nature à priver ledit copropriétaire de ce droit, en l'absence de remise en cause par l'assemblée générale de sa décision dans cet intervalle; qu'en l'espèce, il est constant que les travaux votés le 25 août 1991 par l'assemblée générale des copropriétaires à raison de l'état de délabrement des parties communes, n'ont pas été, par la suite, remis en cause par une nouvelle assemblée générale; qu'en déniaut aux époux Pont le droit de suspendre le paiement de

leurs charges de copropriété à raison de l'inexécution de ces travaux, la cour d'appel a violé les articles 10 et 14 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965;

2o/ que l'inexécution par le syndicat des copropriétaires de travaux de rénovation de parties communes votés par l'assemblée générale fonde tout copropriétaire à suspendre le paiement des charges de copropriété lui incombant, sauf au syndicat à rapporter la preuve que cette inexécution se trouvait justifiée par un empêchement légitime; qu'en l'espèce, les époux Pont faisaient valoir que l'arriéré de charges incombant à l'ancien copropriétaire, mis en liquidation judiciaire, et à l'apuration duquel le syndic de la copropriété subordonnait, dans son courrier adressé au notaire chargé de la vente du 4 juin 1996, la mise en œuvre des travaux de rénovation des parties communes votés par l'assemblée générale en 1991 à raison du délabrement de celles-ci, avait pu être intégralement réglé grâce au prix de vente versé par eux entre les mains du liquidateur judiciaire et soulignait qu'ainsi, tout obstacle à la mise en œuvre desdits travaux avait disparu; qu'en se fondant, pour dénier à ces derniers le droit de suspendre le paiement de leurs charges, sur le motif que l'inexécution "résultait de la liquidation judiciaire du copropriétaire dont ils avaient acquis des lots sur adjudication", sans dire en quoi compte tenu de ce règlement, cette liquidation demeurait un obstacle à la mise en œuvre desdits travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 10 et 14 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965;

Mais attendu que les copropriétaires, tenus de participer aux charges de copropriété en application des dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 ne peuvent refuser de payer ces charges en opposant l'inexécution de travaux décidés; que la cour d'appel, abstraction faite d'un motif inopérant relatif à la liquidation judiciaire des précédents propriétaires et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient aussi inopérante, a exactement retenu que les époux Pont ne pouvaient s'abstenir de régler leurs charges de copropriété;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen, qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi;

PAR CES MOTIFS:

REJETTE le pourvoi;

Condamne les époux Pont aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande des époux Pont;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf décembre deux mille sept.