

Cour de cassation
chambre civile 2
Audience publique du jeudi 7 juillet 2011
N° de pourvoi: 10-13913

Non publié au bulletin

Rejet

M. Loriferne (président), président
Me Balat, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, tel que reproduit en annexe :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 novembre 2009), que le syndicat des copropriétaires Bois de Boulogne (le syndicat des copropriétaires) a fait assigner M. et Mme X..., adjudicataires d'un lot de copropriété, en paiement d'une certaine somme au titre des charges de copropriété dues par le débiteur saisi, sur le fondement d'une clause du cahier des charges prévoyant que l'adjudicataire en serait redevable, en sus du prix d'adjudication ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de les condamner au paiement des charges de copropriété impayées ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le cahier des charges, que toute personne, y compris l'adjudicataire, peut consulter avant la vente, constitue un contrat qui, faute de contestation avant l'audience éventuelle, s'impose à toutes les parties et que la clause qui y était insérée imposant à l'adjudicataire de payer les charges de copropriété dues par le débiteur saisi leur était opposable, la cour d'appel a exactement décidé que M. et Mme X... n'étaient pas recevables à en contester la validité ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X..., les condamne à payer au syndicat des copropriétaires Bois de Boulogne la somme de 2 500 euros ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept juillet deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur et Madame X... à payer au syndicat des copropriétaires Bois de Boulogne à Nice la somme de 13.990,32 euros au titre de l'arriéré des charges et des provisions exigibles arrêtés au 18 janvier 2008 avec intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation ;

AUX MOTIFS QU'il est vain pour Monsieur et Madame X... en s'appuyant sur des thèses doctrinales tendant à démontrer que l'adjudicataire serait recevable à contester la validité des clauses contenues dans le cahier des charges notamment celle dite de solidarité de prétendre sur le fondement de la violation des articles 1129 et 1591 du Code civil ainsi que des articles 701 et 714 de l'ancien Code de procédure civile à l'annulation de la clause n° 7 incriminée ; que c'est en effet par des motifs pertinents que la Cour fait siens que le premier juge, relevant que le cahier des charges que toute personne peut consulter avant la vente constitue un contrat liant toutes les parties que le juge entérine, sauf à en modifier des éléments s'il est saisi à cette fin

avant l'audience éventuelle, a estimé que Monsieur et Madame X... ne pouvaient contester l'exécution de la clause insérée dès la rédaction du cahier des charges leur imposant de payer les charges de copropriété dues par leur prédécesseur, cette clause leur étant opposable dès lors qu'ils avaient eu connaissance du cahier des charges dont ils avaient accepté toutes les clauses et conditions et qui n'avaient pas été contestées en temps utile, étant au surplus observé d'une part que ne peut s'analyser qu'en un éventuel manquement déontologique le fait pour le conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Bois de Boulogne d'avoir en dérogeant au contrat type mis en place par le conseil de l'ordre dont il relève, inséré sans visa du bâtonnier la clause litigieuse, d'autre part que l'indétermination du prix que Monsieur et Madame X... invoquent suppose d'agir sur le fondement de l'article 1129 du Code civil en nullité de la vente ce qui n'est pas le but recherché par les appelants ;

ALORS D'UNE PART QUE même s'il a eu connaissance du cahier des charges qui constitue un document contractuel, l'adjudicataire est recevable à invoquer l'illicéité de la clause du cahier des charges qui, l'obligeant à payer au syndicat des copropriétaires les charges arriérées impayées en sus du prix de vente, avantage ainsi spécialement le syndicat au détriment des autres créanciers en méconnaissance des dispositions des articles 2093 et 2094 interdisant au cahier des charges de modifier directement ou indirectement l'ordre dans lequel le prix des biens du débiteur qui constitue le gage commun des créanciers doit être réparti entre eux ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 1134, 2093 ancien et 2094 ancien du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART, QU'au delà du prix de la vente, l'adjudicataire ne peut être tenu que des frais ordinaires ou extraordinaires de poursuite et ce dans la limite des sommes taxées par le juge ; que toute stipulation contraire quelle qu'en soit la forme est nulle de plein droit ; que dès lors même si le cahier des charges qui n'a pas été contesté avant l'adjudication constitue un document contractuel qui lie l'adjudicataire qui en a eu connaissance, l'adjudicataire est néanmoins recevable à invoquer la nullité d'ordre public de la clause du cahier des charges qui met à sa charge le paiement en sus du prix de vente, de charges de copropriété arriérées impayées qui plus est d'un montant indéterminé ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles 1134 du Code civil 701 et 714 de l'ancien Code de procédure civile ;

ALORS EN TROISIEME LIEU, QUE l'adjudicataire, ne tenant cette qualité qu'à compter du jugement prononçant l'adjudication n'est pas admis à intervenir dans la procédure qui le précède pour contester les clauses du cahier des charges frappées de nullité ; qu'en opposant aux époux X... adjudicataires, l'absence de contestation de la clause litigieuse du cahier des charges « en temps utile », l'arrêt attaqué a violé les articles 1131, 1134 du Code civil, 689, 690, 712 et 715 de l'ancien Code de procédure civile ;

ALORS EN OUTRE, QUE les époux X... faisaient valoir qu'ils n'avaient pas eu connaissance de la clause litigieuse qui avait été stipulée dans le cahier des charges en dépit du devoir de loyauté car cette clause qui déroge au cahier des charges type élaboré par l'ordre des avocats au Barreau de Nice n'a pas été spécialement signalée notamment sur l'affiche de la vente ; qu'en se contentant de constater la possibilité pour les époux X... de consulter le cahier des charges, sans caractériser leur connaissance effective de la clause litigieuse dérogatoire au cahier des charges type, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS ENFIN, ET EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'il ne peut être exigé de paiement au titre de la clause du cahier des charges mettant à la charge de l'adjudicataire les charges de copropriété arriérées qui seront échues au jour de la vente, que si l'existence d'un arriéré de charges et son montant exact ont été portés à la connaissance de l'adjudicataire le jour de la vente avant l'ouverture des enchères ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans constater que l'existence et le montant des charges échues impayées avaient été portées à la connaissance des époux X... avant l'ouverture des enchères, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 6 novembre 2009