

# Arrêt n°489 du 20 mai 2021 (20-15.633) - Cour de cassation - Troisième chambre civile -ECLI:FR:CCAS:2021:C300489

## Copropriété

Cassation partielle

*Demandeur(s) : Mme [L] [V]*

*Défendeur(s) : Syndicat des copropriétaires de la résidence Leclerc Bellevue représenté par son syndic la société Foncia Mansart*

### Déchéance du pourvoi examinée d'office

1. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 978 du même code.

Vu l'article 978 du code de procédure civile :

2. Il résulte de ce texte qu'à peine de déchéance du pourvoi, le demandeur à la cassation doit, au plus tard dans le délai de quatre mois à compter du pourvoi, remettre au greffe de la Cour de cassation un mémoire contenant les moyens de droit invoqués contre la décision attaquée.

3. Mme [V] s'est pourvue en cassation contre un arrêt du 30 octobre 2017 en même temps qu'elle s'est pourvue contre un arrêt du 24 avril 2019, mais son mémoire ne contient aucun moyen à l'encontre de la première de ces décisions.

4. Il y a lieu, dès lors, de constater la déchéance du pourvoi en tant qu'il est dirigé contre l'arrêt du 30 octobre 2017.

### Faits et procédure

5. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 24 avril 2019), après qu'un jugement du 5 octobre 2011 a adjugé les lots de copropriété appartenant à Mme [V], le syndicat des copropriétaires de la résidence Leclerc Bellevue (le syndicat) a formé opposition au versement des fonds et a assigné Mme [V] en paiement d'un arriéré de charges.

### Examen des moyens

#### Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

6. Mme [V] fait grief à l'arrêt de la condamner à payer au syndicat une certaine somme à titre d'arriéré de charges de copropriété impayées arrêté au quatrième trimestre 2011, alors :

*« 1°/ que les articles 6-2 du décret du 17 mars 1967 et 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoient qu'« à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot », le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, celle-ci étant exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale, ne s'appliquent pas dans le cas d'une vente forcée sur adjudication ; qu'en condamnant Mme [V], sur le fondement de ces textes, à acquitter la provision pour charge du 4e trimestre 2011, la cour d'appel a violé par fausse application les articles 6-2 du décret du 17 mars 1967 et 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

*2°/ que l'obligation de paiement qui pèse sur le vendeur porte sur la provision exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ; qu'en condamnant Mme [V] à acquitter la provision pour charge du 4e trimestre 2011, sans préciser la date d'exigibilité fixée par l'assemblée générale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 6-2 du décret du 17 mars 1967 et 14-1 de la loi du 10 juillet 1965. »*

#### Réponse de la Cour

7. Selon l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve de la fixation de modalités différentes par l'assemblée générale, les copropriétaires versent au syndicat des provisions, égales au quart du budget

prévisionnel voté, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

8. Selon l'article 6-2, 1°, du décret du 17 mars 1967, à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision, exigible en application de l'article précédent, incombe au vendeur.

9. Il résulte de ces textes que, à l'occasion d'une vente par adjudication d'un lot de copropriété, le paiement de cette provision incombe au copropriétaire saisi.

10. Ayant relevé, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, que la provision était devenue exigible le 1er octobre 2011, soit avant la mutation du 5 octobre, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme [V] devait être condamnée à son paiement.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

### **Mais sur le moyen relevé d'office**

12. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 620, alinéa 2, du même code.

Vu l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, et l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution :

13. Selon le premier de ces textes, sont imputables au seul copropriétaire concerné, les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

14. Selon le second, l'adjudicataire paye les frais de la vente.

15. Il en résulte que l'imputation du coût de l'état daté au copropriétaire concerné n'est pas applicable en cas de vente par adjudication d'un lot de copropriété.

16. Pour condamner Mme [V] au paiement du coût de l'état daté, l'arrêt retient qu'il doit être établi par le syndic en cas de mutation d'un lot à titre onéreux, quelle que soit la nature de cette mutation.

17. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse application, le premier des textes susvisés.

### **Et sur le troisième moyen**

Énoncé du moyen

18. Mme [V] fait grief à l'arrêt de la condamner à payer au syndicat une certaine somme à titre de dommages et intérêts, alors « *que la censure qui interviendra sur les premier et deuxième moyens de cassation, qui reprochent à la cour d'appel d'avoir condamné Mme [V] à payer diverses sommes au syndicat des copropriétaires, entraînera par voie de conséquence la censure de l'arrêt attaqué en ce qu'il a condamné en outre Mme [V] à indemniser le syndicat des copropriétaires du préjudice subi par celui-ci du fait de sa prétendue résistance abusive, en application de l'article 624 du code de procédure civile.* »

### **Réponse de la Cour**

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

19. Selon ce texte, la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce. Elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

20. La cassation sur le moyen relevé d'office entraîne par voie de conséquence l'annulation des dispositions critiquées par le troisième moyen.

### **PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le deuxième moyen, la Cour :**

CONSTATE la déchéance du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 30 octobre 2017 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mme [V] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Leclerc Bellevue la somme de 442,52 euros au titre de l'état daté et de 800 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, l'arrêt rendu le 24 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

---

**Président : M. Echappé, conseiller doyen faisant fonction de président**

**Rapporteur : M. Jariel, conseiller référendaire**

**Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe**

**Avocat(s) : M<sup>e</sup> Balat - SCP Boullez**

---

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated  
in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology