

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du jeudi 3 novembre 2011**

N° de pourvoi: 10-20182

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
Me Bertrand, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 mars 2010), que les lots de copropriété 72 et 75, d'une part, 54, 42 et 243, d'autre part, faisant l'objet d'une vente sur adjudication, le syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam (le syndicat) a formé une opposition pour chacune des deux ventes puis a contesté l'état de collocation établi par Mme X..., ès qualités de mandataire liquidateur de Mme Y..., ancienne propriétaire des lots, en ce qu'il a écarté sa créance ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le syndic est en droit d'intégrer dans son opposition au paiement du prix de vente d'un lot l'intégralité des charges et dettes dues par l'ancien propriétaire, y compris, par conséquent, celles afférentes à un autre lot que celui vendu ; qu'en déclarant irrégulières les oppositions formées au paiement du prix d'adjudication de deux groupes de lots vendus séparément appartenant au même copropriétaire, aux motifs que ces deux oppositions se procéderaient pas à la ventilation des charges selon les lots objets de la vente, la cour d'appel a ajouté aux dispositions des articles 20 de la loi du 10 juillet 1956 et 5-1 du décret du 17 mars 1967 et violé ces textes ;

2°/ qu'en toute hypothèse, que la cour d'appel ne pouvait se déterminer ainsi, sans répondre aux conclusions du syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam soutenant que la jurisprudence rendue sous le visa de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 retient que l'opposition sur le prix de vente d'un lot donné ne se limite pas aux dettes ou charges arriérées relatives à ce seul lot mais peut intégrer les dettes ou charges afférentes à d'autres lots du vendeur et qu'il s'était donc conformé à cette jurisprudence en intégrant dans son opposition relative aux lots n° 42, 54 et 243, les dettes et charges afférentes également aux lots n° 72 et 75, et dans son opposition relative aux lots n° 72 et 75, les dettes et charges relatives aux lots n° 42, 54 et 243, de sorte que ces oppositions répondaient parfaitement aux prescriptions de l'article susvisé et de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 ; que, faute d'avoir répondu à ce chef opérant des conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que l'opposition doit seulement énoncer d'une manière précise le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues, ainsi que le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ; qu'en exigeant en outre que l'opposition contienne " le détail des sommes réclamées selon leur nature, charges ou travaux " et distingue, par conséquent, entre le montant des charges, d'une part, et des travaux, d'autre part, la cour d'appel a ajouté aux dispositions de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 et violé ce texte ;

4°/ que ni les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, ni celles de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 ne prévoient la production, à l'appui de l'opposition signifiée par acte extra judiciaire, des pièces justificatives des créances dont elle fait état ; qu'en relevant que les oppositions n'étaient pas " accompagnées (...) des pièces justificatives des sommes visées ", la cour d'appel a ajouté à ces textes et les a violés ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les deux oppositions comportaient les mêmes chiffres, alors que la composition des lots vendus était différente, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a exactement retenu que l'opposition devait comporter, non seulement la répartition des charges et des travaux selon le privilège ou le " super privilège " que le syndicat invoquait mais aussi le détail des sommes réclamées selon leur nature, et le lot auquel elles étaient afférentes et, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, en a justement déduit que les oppositions, non accompagnées d'un décompte détaillé, n'étaient pas régulières ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam et le condamne à payer à Mme X..., ès qualités, la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois novembre deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré le Syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam mal fondé en sa contestation de l'état de collocation établi par maître X... ès qualités de mandataire liquidateur de Madame Y... et de l'avoir, en conséquence, débouté de ses demandes tendant à être colloqué, à hauteur de 10 425, 76 € au titre de son super privilège, de 5 980, 25 € au titre de son privilège simple, et de 36 181, 92 € au titre de son privilège spécial immobilier, outre la condamnation de Maître X..., ès qualités, à lui payer la somme de 2 500 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, par des motifs pertinents que la Cour adopte, le premier juge a retenu que les oppositions du syndicat des copropriétaires de la Résidence Adolphe Adam ont été justement écartées par Maître X... ès qualités de l'état de répartition au motif qu'elles étaient irrégulières pour ne pas répondre aux exigences de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 ; qu'en effet, il est constant que l'opposition du syndicat des copropriétaires doit comporter, non seulement la répartition des charges et des travaux selon le privilège ou le super privilège qu'il invoque, mais aussi le détail des sommes réclamées selon leur nature, charges ou travaux, et le lot auxquelles elles sont afférentes et qui est l'objet de la vente ; que ces oppositions, semblables pour chacun des groupes de lots vendus, n'étaient accompagnées d'aucun décompte détaillé, ni des pièces justificatives des sommes visées ; que le jugement entrepris doit être confirmé ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE la recevabilité de la contestation n'est pas discutée. Il résulte des documents produits que la vente des biens ayant appartenu aux consorts Y... est intervenue sur adjudication à l'audience du 23 novembre 2005 en deux lots distincts : les lots 72 et 75 du RCP d'une part, les lots 54, 42 et 243 du RCP d'autre part. Les oppositions régularisées par le syndicat des copropriétaires comportent effectivement une ventilation suivant la situation juridique des créances, en ce sens, elles sont conformes aux dispositions des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967. Cependant, force est de constater que les deux oppositions comportent des chiffres strictement semblables, alors que la composition des lots vendus est très différente, le premier comportant en effet une cave, un appartement et un garage, et le second une boutique et une réserve de boutique. Dans le cadre de cette procédure, le syndicat se contente d'affirmations quant au bien fondé de sa créance revendiquée, sans toutefois produire les justificatifs afférents démontrant que les charges réclamées étaient effectivement identiques pour les deux lots. Rien n'établit que ces justificatifs aient été produits à maître X.... Il s'ensuit que faute de distinction entre les charges afférentes aux deux lots, la production du syndicat des copropriétaires ne pouvait être retenue par le mandataire liquidateur, que la contestation sera écartée ;

1°) ALORS QUE le syndicat est en droit d'intégrer dans son opposition au paiement du prix de vente d'un lot l'intégralité des charges et dettes dues par l'ancien propriétaire, y compris, par conséquent, celles afférentes à un autre lot que celui vendu ; qu'en déclarant irrégulières les oppositions formées au paiement du prix d'adjudication de deux groupes de lots vendus séparément appartenant au même copropriétaire, aux motifs que ces deux oppositions ne procédaient pas à la ventilation des charges selon les lots objets de la vente, la Cour d'appel a ajouté aux dispositions des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967 et violé ces textes ;

2°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE la Cour d'appel ne pouvait se déterminer ainsi, sans répondre aux conclusions du Syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam soutenant que la jurisprudence rendue sous le visa de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 retient que l'opposition sur le prix de vente d'un lot donné ne se limite pas aux dettes ou charges arriérées relatives à ce seul lot mais peut intégrer les dettes ou charges afférentes à d'autres lots du vendeur et qu'il s'était donc conformé à cette jurisprudence en intégrant dans son opposition relative aux lots n° 42, 54 et 243, les dettes et charges afférentes également aux lots n° 72 et 75, et dans son opposition relative aux lots n° 72 et 75, les dettes et charges relatives aux lots n° 42, 54 et 243, de sorte que ces oppositions répondaient parfaitement aux prescriptions de l'article susvisé et de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 ; que, faute d'avoir répondu à ce chef opérant des conclusions, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE l'opposition doit seulement énoncer d'une manière précise le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues, ainsi que le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ; qu'en exigeant en outre que l'opposition contienne « le détail des sommes réclamées selon leur nature, charges ou travaux » et distingue, par conséquent, entre le montant des charges, d'une part, et des travaux, d'autre part, la Cour d'appel a ajouté aux dispositions de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 et violé ce texte ;

4°) ALORS QUE ni les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, ni celles de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 ne prévoient la production, à l'appui de l'opposition signifiée par acte extra judiciaire, des pièces justificatives des créances dont elle fait état ; qu'en relevant que les oppositions n'étaient pas « accompagnés (...) des pièces justificatives des sommes visées », la Cour d'appel a ajouté à ces textes et les a violés.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 18 mars 2010