

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

Chronique de droit des biens - 2019

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2019) Chronique de droit des biens. Lexbase Hebdo - Edition privée générale (770). [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Chronique de droit des biens – 2019

- **La taxe d'habitation constitue une dépense nécessaire pour la conservation d'un bien indivis (Cass. civ. 1, 5 décembre 2018, n° 17-31.189, F-P+B N° Lexbase : A7837YPX)**

A l'occasion des opérations de liquidation et de partage des intérêts patrimoniaux des époux fraîchement divorcés, plusieurs difficultés se sont élevées au titre desquelles figurait le remboursement de la taxe d'habitation afférente à un immeuble indivis occupé par la seule épouse que cette dernière avait acquittée sur ses propres deniers. Or, la cour d'appel de Paris, par un arrêt du 30 novembre 2016, laissa à la charge de la seule épouse le paiement de taxe d'habitation au motif que cette dépense ne pouvait être qualifiée de dépense de conservation de telle manière que l'imposition incombait exclusivement à l'occupant du bien indivis. L'épouse forma alors un pourvoi conduisant la Cour de cassation à se demander si la taxe d'habitation pouvait recevoir la qualification de dépense de conservation au sens de l'alinéa 1^{er} de l'article 815-13 du Code civil (N° Lexbase : L1747IEG). Par un arrêt rendu le 5 décembre 2018, les magistrats du Quai de l'Horloge, au visa de l'article précité et en reprenant in extenso la disposition dans un chapeau, désavouèrent sur ce point les juges du fond en retenant que «le règlement de la taxe avait permis la conservation de l'immeuble indivis et que les charges afférentes à ce bien, dont l'indivisaire [l'épouse] avait joui privativement, devaient être supportées par les co-indivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision [...]». Autrement dit, le paiement de taxe d'habitation est une dépense nécessaire pour la conservation du bien indivis au sens de l'article 815-13 du Code civil indifféremment de l'occupation privative dudit bien par un seul indivisaire. Toutefois, la Cour de cassation prend le soin de rajouter, de manière surabondante, le fait que l'occupation privative relève de l'indemnité prévue à l'article 815-9 du Code civil (N° Lexbase : L9938HNE). Si la solution rendue est en partie logique et, en apparence, globalement logique, il n'en demeure pas moins qu'elle n'est pas exempte de critiques lorsqu'il s'agit d'affirmer péremptoirement que le paiement de la taxe d'habitation est une dépense de conservation.

La solution est d'abord en partie logique. En effet, la distinction opérée entre l'article 815-9 et 815-13 du Code civil ne peut qu'être approuvée puisque l'occupation privative n'a pas d'incidence sur la qualification juridique du paiement de la taxe d'habitation, la première relevant du champ d'application de l'article 815-9 du Code civil ; la seconde entrant dans les prescriptions de l'article 815-13 du même code. Sur ce point, la solution semble parfaitement logique dans la mesure où l'indemnité prévue par l'article 815-9 du Code civil est fondée uniquement sur l'usage ou la jouissance privative du bien indivis tandis que celle prévue par l'article 815-13 du code précité est conditionnée à la nature de la dépense engagée sur le bien indivis puisque la dépense doit participer à l'amélioration ou à la conservation du bien indivis sans qu'aucune référence ne soit faite dans le texte à l'usage ou la jouissance privative dudit bien.

Ensuite, la solution dans son ensemble, est a priori logique. Assurément cette décision s'inscrit dans le mouvement jurisprudentiel conduisant à un traitement unique des impôts locaux eu égard à l'indivision. Après avoir affirmé en 2008 que les impôts locaux étaient des dépenses de conservation [7], la Cour de cassation, en 2016, confirma sa position à l'endroit de l'impôt foncier[8]. Dès lors, rien d'étonnant, du moins en apparence, à ce que l'arrêt commenté retienne la même solution à l'égard de la taxe d'habitation puisque celle-ci relève de la catégorie des impôts locaux. Cette solution n'apporterait alors rien de nouveau si ce n'est de préciser, avec une grande clarté pour la première fois, que l'occupation privative du bien indivis, au-delà de son absence d'incidence sur la qualification de dépense de conservation, peut donner lieu à une compensation sur le seul fondement de l'article 815-9 du Code civil. La position des magistrats

du Quai de l'Horloge devrait alors être saluée. A l'occasion de la jurisprudence de 2008, a été avancée l'idée selon laquelle le paiement des impôts locaux était une dépense nécessaire de conservation du bien indivis «car, à défaut du règlement de telles dettes, le bien aurait pu être saisi par le débiteur et donc perdu pour l'indivision» [9]. L'argument peine à convaincre au titre du paiement des impôts locaux sauf à imaginer des années d'impayés et encore, au prix d'une longue et fastidieuse procédure. En revanche, notre collègue, Quentin Guiguet-Schielé, convainc davantage lorsqu'il affirme au sujet de l'interprétation de l'article 815-13 du Code civil, après avoir défini la dépense de conservation comme celle qui assure le maintien du droit de propriété du bien indivis ou la consistance dudit bien [10], que la jurisprudence a une lecture extensive de ce texte en faisant prévaloir le «caractère nécessaire sur la dimension conservatoire» [11]. En effet, du moins pour les impôts locaux, la première chambre civile a tendance à privilégier le caractère nécessaire -voire inévitable ou encore inéluctable- de la dépense de l'article 815-13 du code précité au détriment de la finalité poursuivie par la dépense engagée, qui n'est autre que l'exigence de conservation du bien. Or, sauf à considérer que la dépense de conservation est inévitablement nécessaire, ce caractère de l'article 815-13 du Code civil ne sert aucunement à qualifier la dépense de dépense de conservation mais détermine seulement les modalités de son remboursement en s'assurant que la dépense faite soit, a minima, remboursée à hauteur du montant déboursé. La décision n'est donc qu'en apparence logique car la qualification de dépense de conservation semble artificielle.

Enfin, indépendamment de la prévalence injustifiée du caractère nécessaire sur celui de la conservation, la Cour de cassation se heurte à quelques évidences qui conduisent à ne pas partager son positionnement. En effet, l'idée a été avancée, à propos de l'impôt foncier, qu'il aurait été plus logique de justifier la prise en charge de la taxe foncière par tous les indivisaires, indépendamment de la jouissance privative par un seul d'entre eux, en raison du fait que «la taxe foncière est un impôt de propriétaire et non d'occupant» [12]. En effet, l'article 1400 du Code général des impôts (N° Lexbase : L1037LDR) exprime clairement cette idée puisqu'il dispose notamment que «[...] toute propriété, bâtie ou non bâtie, doit être imposée au nom du propriétaire actuel» [13]. Si on suit ce raisonnement, on aurait donc pu logiquement s'attendre à ce que la Cour de cassation retienne une solution inverse en matière de taxe d'habitation dans la mesure où celle-ci trouve son exigibilité dans «la disposition ou jouissance des locaux imposables» [14] au 1er janvier de l'année d'imposition [15]. Autrement dit, un propriétaire qui démontrerait que le bien est inoccupé ne doit pas être assujéti au paiement de la taxe d'habitation. La propriété, contrairement à la taxe foncière, est indifférente. En d'autres termes, l'article 815-13, en se focalisant non pas sur la jouissance du bien, mais sur le bien lui-même (en régissant les dépenses nécessaires de conservation dudit bien), il y aurait une certaine logique à l'appliquer à la taxe foncière puisque cette dernière trouve sa cause dans la propriété du bien et non dans sa jouissance effective. A contrario, l'article 815-9 du même code, en portant son attention non pas sur le bien lui-même, mais sur la jouissance privative et effective du bien, on aurait pu alors imaginer faire application de cette disposition dans la mesure où celle-ci trouve sa raison d'être dans l'occupation ou jouissance privative du bien en cause [16]. Pourtant, force est de constater qu'un tel raisonnement n'est pas retenu par la Cour de cassation, préférant traiter ces deux impôts fonciers sous l'égide commune de l'article 815-13 du Code civil au prix d'une qualification fantaisiste de dépense nécessaire de conservation. Si on comprend l'unité recherchée de régime par les magistrats du Quai de l'Horloge en matière d'impôts fonciers, il n'en demeure pas moins que la qualification de dépense nécessaire de conservation est inappropriée. Aussi, sans doute, aurait-il été préférable de s'appuyer sur l'article 815-10 in fine du Code civil. En effet, il suffirait de considérer que le paiement de la taxe d'habitation est une perte de l'indivision qui doit être prise en charge à proportion des droits des indivisaires. Cela étant, on se heurterait tout de même au principe énoncé dans le Code général des impôts

selon lequel la taxe d'habitation n'est due qu'en raison de l'occupation ou la jouissance effective du bien immobilier. Dès lors, sans doute aurait-il été plus préférable encore de déclarer péremptoirement, au nom de la superposition de loi fiscale, l'exigibilité de principe de tous les indivisaires au nom de la solidarité dès lors qu'un seul au moins, conformément au Code général des impôts, occupe effectivement l'immeuble visé, quitte, au titre de la contribution à la dette, à ce que seul celui qui jouit dudit bien supporte la dette.

Notes de bas de page

[7] Cass. civ. 1, 16 avril 2008, n° 07-12.224, F-P+B (N° Lexbase : A9676D7I) : «Qu'en statuant ainsi, alors que les impôts locaux et les charges de copropriété qui ne sont pas relatives à l'occupation privative et personnelle d'un indivisaire doivent figurer au passif du compte de l'indivision et seront supportés par les coindivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision, la cour d'appel a violé le texte susvisé».

[8] Cass. civ. 1, 13 janvier 2016, n° 14-24.767, F-P+B (N° Lexbase : A9523N34) : «Qu'en statuant ainsi, alors que l'impôt foncier, qui tend à la conservation de l'immeuble indivis incombe à l'indivision jusqu'au jour du partage en dépit de l'occupation privative, la cour d'appel a violé le texte susvisé».

[9] A. Jault, Indivision post-communautaire : le remboursement des dépenses relatives aux biens, AJ Famille 2010, p. 211.

[10] Q. Guiguet-Schiélé, L'impôt foncier est à la charge de l'indivision, Gaz. Pal., n° 20, 31 mai 2016, p. 78.

[11] Q. Guiguet-Schiélé, *ibid.*.

[12] Q. Guiguet-Schiélé, *ibid.*.

[13] CGI, art. 1400, I (N° Lexbase : L1037LDR).

[14] CGI, art. 1408, I (N° Lexbase : L0816HPW).

[15] CGI, art. 1415 (N° Lexbase : L0034HM9).

[16] Ce qui n'interdirait pas d'ailleurs, au titre de l'obligation à la dette, de poursuivre l'indivisaire encore marié qui n'occuperait pas effectivement le bien immobilier en vertu de la solidarité (non prévue d'ailleurs en matière de taxe foncière) prévue à l'article 1691 bis du Code général des impôts (N° Lexbase : L9393LHD). Pour aller plus loin sur cette question, v. J.-P. Maublanc, Bien indivis : la charge de l'impôt foncier incombe à l'indivision, JCP éd. N, n° 36, 9 septembre 2016, 1266.

- **L'indivision ne s'applique pas aux chemins d'exploitation (Cass. civ. 3, 5 décembre 2018, n° 17-22.508, FS-P+B+R+I N° Lexbase : A9291YNG)**

La propriété des chemins d'exploitation n'a jamais réellement prêté à discussion : ils appartiennent depuis toujours privativement aux riverains. La solution est toujours d'actualité puisque l'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime (N° Lexbase : L3461AEW) dispose qu'«ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi». En revanche, le régime juridique des chemins d'exploitation n'a pas cessé d'évoluer depuis le 19^{ème} siècle [17]. Avant que le législateur ne s'empare de cette question, les chemins d'exploitation avaient été placés par la jurisprudence sous le régime des indivisions perpétuelles [18]. Pour autant, l'intervention législative n'avait aucunement mis fin à la recherche, par les juges, d'un régime juridique approprié. S'il est définitivement acquis que le régime des servitudes ne trouve pas à s'appliquer [19], on aurait pu songer retenir assez aisément le régime de l'indivision dans la mesure où l'article L. 162-1 du code précité, sans remettre en cause la propriété

desdits chemins, précise clairement que «l'usage en est commun à tous les intéressés». Pourtant, cette analyse vole en éclats à la lecture de l'arrêt de la troisième chambre civile rendu le 29 novembre 2018 qui a l'honneur du rapport annuel de la Cour de cassation.

En l'espèce, une propriétaire d'une parcelle riveraine d'un chemin d'exploitation en avait autorisé le passage à des propriétaires d'arrière-fonds. D'autres propriétaires riverains dudit chemin ont alors assigné la propriétaire en interdiction d'accès au chemin aux non-riverains. La cour d'appel d'Aix-en-Provence, le 1er juin 2017, a jugé l'action irrecevable faute d'avoir obtenu la majorité des 2/3 de l'article 815-3 du Code civil (N° Lexbase : L9932HN8). Or, la Cour de cassation, au visa de l'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime (N° Lexbase : L3461AEW), cassa l'arrêt d'appel au motif que «l'usage du chemin d'exploitation n'est pas régi par les règles de l'indivision et que chaque propriétaire riverain dispose du droit d'en interdire l'accès aux non-riverains» (nous soulignons).

Si l'interdiction d'accès aux non-riverains n'est guère contestable, dans la mesure où l'article L. 162-1 du code précité le prévoit expressément [20], il n'en demeure pas moins que l'exclusion des règles de l'indivision quant à l'usage des chemins d'exploitation est très étonnante. En effet, si la solution pouvait éventuellement se comprendre avant la réforme de l'indivision de 2006 puisqu'il aurait fallu, pour interdire l'accès aux non-riverains, obtenir le consentement de tous les propriétaires riverains ; le rejet pur et simple de la règle de la majorité des 2/3, instaurée à l'actuel article 815-3 du Code civil, en matière d'acte d'administration surprend et l'idée d'un régime sui generis n'y change rien. Faut-il rappeler que l'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime indique seulement, après avoir énoncé que l'usage est commun, que «l'usage de ces chemins peut être interdit au public» (nous soulignons). Or, la Cour de cassation semble tirer de cette formulation que «chaque propriétaire riverain dispose du droit d'en interdire l'accès aux non-riverains» (nous soulignons). Deux observations doivent être apportées à partir de la confrontation de ces deux citations. En premier lieu, qu'il s'agisse du texte ou de la rédaction de l'arrêt ici commenté, l'interdiction d'accès n'est qu'une potentialité («peut» pour la loi et «dispose» pour l'arrêt) de telle manière que ladite interdiction nécessite d'être sollicitée. En second lieu, il paraît regrettable de considérer que le texte exige seulement la volonté d'un seul des propriétaires riverains pour interdire l'accès aux non-riverains alors même que l'éventuelle interdiction fait suite au principe selon lequel l'usage est commun. Autrement dit, la logique voudrait, parce que l'usage est commun, que la restriction de cet usage se fasse également par tout ou partie des propriétaires riverains bénéficiant de cette utilité commune. Dans cette hypothèse, la formulation de la Cour de cassation ne dérangerait pas dans la mesure où, en indiquant que «chaque propriétaire dispose du droit d'en interdire l'accès», on aurait pu simplement considérer que chaque propriétaire riverain dispose de l'intérêt à agir sans préjuger des modalités d'obtention d'une telle interdiction, laquelle pourrait, par exemple, être acquise par la majorité des 2/3 prévue par les règles de l'indivision. Retenir l'inverse conduit, d'une certaine manière, à confondre le droit et l'usage d'une des utilités de ce droit. La raison en est toute simple : si la propriété n'a qu'un seul titulaire, alors seul le propriétaire peut exclure autrui ; mais si la propriété est commune ou démembrée, alors la communauté des propriétaires doit intervenir pour exclure autrui. En définitive, quand bien même la majorité des 2/3 de l'article 815-3 du Code civil serait inappropriée, il n'en demeure pas moins que l'indivision demeure le régime le plus adéquat.

Notes de bas de page

[17] V. à ce sujet, à propos de Cass. civ. 3, 8 novembre 1995, RTDCiv., 1997, p. 699, obs. F. Zénati.

[18] Cass., 5 janvier 1874, S., 1875, 1, 27 ; Cass., 5 janvier 1875, S., 1875, 1, 159 ou encore Cass., 18

août 1879, S., 1880, 1, 464.

[19] Cass. civ. 3, 24 juin 2015, n° 14-12.999, FS-P+B N(° Lexbase : A0080NMW).

[20] C. rur., art. L. 162-1 in fine (N° Lexbase : L3461AEW) : «L'usage de ces chemins peut être interdit au public».

- **L'utilité objective comme critère de répartition des charges relatives aux conventions de restauration et aux conventions hôtelières dans les résidences-services (Cass. civ. 3, 19 novembre 2018, n° 17-27.526, F- S+B+I N° Lexbase : A9164YNQ ; cf. l'Ouvrage «Droit de la copropriété» N° Lexbase : E7573E9D)**

Les résidences-services trouvent leur origine dans l'évolution de la prise en charge des personnes âgées même si elles fleurissent aujourd'hui au profit, par exemple, des étudiants. La particularité de ces résidences tient à l'existence de services annexes : restauration, transport, animations, etc.. Gérées dans le cadre de la copropriété, les résidences-services n'échappent pas à la difficulté de déterminer la répartition des charges afférentes à ces services. L'arrêt du 19 novembre 2018, rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation [21], traite précisément de cette question en maintenant sa position antérieure.

En l'espèce, un couple, propriétaire de deux lots -des studios- au sein d'une résidence-services (relevant du statut de la copropriété) sollicitait la mainlevée de l'opposition, formée par le syndic, au paiement du prix de vente d'un des deux lots. En effet, le couple refusa de payer des charges afférentes aux services spécifiques assurés par le syndicat des copropriétaires car il estimait que lesdites charges ne pouvaient être imputées qu'aux propriétaires faisant usage desdits services. La cour d'appel de Rennes, par un arrêt du 12 novembre 2015 (CA Rennes, 12 novembre 2015, n° 12/02211 N° Lexbase : A5293NWX), débouta le couple de sa demande de sorte que le couple forma un pourvoi en cassation en avançant notamment les arguments suivants. En premier lieu, faute d'extension de l'objet du syndicat des copropriétaires [22], ce dernier ne pouvait offrir des services spécifiques dans la mesure où son seul objet tend à la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes [23]. Dès lors, il était, selon le couple, encore moins compétent pour recouvrer les charges afférentes à ces services. En deuxième lieu, quand bien même le syndicat aurait-il été autorisé à fournir de tels services, les charges afférentes aux prestations individualisées ne pouvaient constituer des charges de copropriété [24]. En troisième lieu, les charges afférentes aux services proposés -prestations hôtelières et de restauration- ne présentent aucune utilité objective [25] pour les lots du couple d'autant que ces derniers sont restés, un temps, inoccupés. En dernier lieu, le règlement de copropriété prévoit, au sujet des contrats de restauration et de prestations hôtelières régularisés, que ces prestations spécifiques bénéficient aux occupants de la résidence. Or, le couple, en sa qualité de copropriétaires non occupants, ne devait pas, par conséquent, supporter les charges afférentes à ces services sauf à violer la force obligatoire des conventions. En définitive, la Cour de cassation avait deux problèmes à résoudre. D'une part, l'objet du syndicat de copropriétaires avait-il été étendu afin de pouvoir proposer les services litigieux ? D'autre part, et dans l'affirmative, les charges afférentes aux services litigieux devaient-elles être supportées par des copropriétaires non occupants et n'utilisant pas effectivement lesdits services ? Les magistrats du Quai de l'Horloge rejetèrent le pourvoi formé par le couple. Pour ce faire, ils procédèrent en deux temps. Après avoir constaté que les charges relatives aux

services litigieux -restauration et hôtellerie- étaient bien prévues dans le règlement de copropriété, la Cour de cassation considéra que l'utilité des services ainsi fournis devait s'apprécier objectivement sans qu'il soit tenu compte de leur utilisation effective par les copropriétaires ou de l'occupation des lots de copropriété. Dès lors, les charges afférentes aux services spécifiques devaient être imputées au couple et partant, la mainlevée de l'opposition au paiement du prix de vente d'un des deux lots ne pouvait être accordée en cas de non-paiement desdites charges.

Avant toute chose, il convient de dire quelques mots au sujet de l'application de la loi dans le temps des règles relatives à la copropriété et, plus particulièrement, à celles propres aux résidences-services. Historiquement, ces dernières n'étaient aucunement réglementées par la loi de 1965. Or, le recours toujours plus important à ces résidences a conduit, à l'occasion de la loi du 13 juillet 2006 (dite loi «ENL»), à l'élaboration de règles propres à ces résidences-services (loi du 10 juillet 1965, art. 41-1 N° Lexbase : L5484IG9 à 41-5) et applicables seulement aux copropriétés créées après l'adoption de ladite loi. Les dispositions ayant été jugées largement perfectibles, le législateur a entrepris une réécriture du dispositif par le truchement de la loi n° 2015- 1776 du 28 décembre 2015 (dite loi «ASV» N° Lexbase : L0847KWB). L'espèce commentée obéit exclusivement aux règles édictées par la loi du 13 juillet 2006. A l'aune de cette dernière, l'arrêt soulevait deux points importants : d'une part, la nécessité, pour instaurer de tels services, d'étendre l'objet du syndicat des copropriétaires et d'autre part, celle de qualifier précisément les services et partant les charges afférentes afin de savoir si les copropriétaires devaient prendre en charge ces dernières.

Le couple, demandeur au pourvoi, a raison sur un point : le règlement de copropriété, conformément à l'article 14, alinéa 4, de la loi de 1965 a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Dès lors, le syndicat de copropriétaires ne peut, par principe, offrir des services collectifs ou individualisés. Or, conformément à l'article 41-1, alinéa 1 de la loi précitée, «le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers». Par conséquent, avant même de s'intéresser aux charges induites par ces services, encore fallait-il s'assurer que le règlement de copropriété avait étendu l'objet du syndicat des copropriétaires dans ce sens. Nulle difficulté sur ce point-là, les services litigieux étant prévus par le règlement de copropriété.

En revanche, la difficulté principale tenait à la répartition des charges afférentes aux prestations de restauration et d'hôtellerie proposées au sein de la résidence-services en vertu des conventions conclues entre le syndicat de copropriétaires et la société S.. L'article 41-3 de la loi de 1965 (N° Lexbase : L5486IGB) est très clair : «les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1. Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété». Il ressort de cet article qu'il convient de distinguer les prestations individualisées des autres prestations assurées dans le cadre des résidences-services. On comprend alors que les charges induites des premières, parce qu'elles sont justement individualisées, ne doivent pas être supportées par les copropriétaires mais seulement par les usagers desdits services. A contrario, les charges afférentes aux secondes, parce qu'elles ne sont pas individualisées mais mutualisées [26] pour l'ensemble de la résidence relèvent des charges de copropriété dont la répartition est prévue à l'article 10, alinéa 1 de la loi 1968. Or, le seul critère de répartition visé par cette disposition est «l'utilité que [les] services [...] présentent à l'égard de chaque lot». Aussi, il est

parfaitement logique que l'utilisation effective des services soit rejetée tout comme d'ailleurs l'occupation des lots, seule l'utilité objective devant être caractérisée. Il ressort de cette décision que l'utilité dont il est question à l'article 10 de la loi de 1968 est seulement l'utilité objective et non l'utilité effective. En d'autres termes, ce n'est pas l'utilisation réelle des services qui compte mais l'utilisation potentielle desdits services ; la potentialité des services pouvant être un facteur de valorisation économique des lots. Quant à l'occupation des lots, l'article 10 précité ne vise aucunement cette exigence. En effet, seul l'article 41-1 de la même loi y fait référence quand il s'agit d'indiquer que le règlement de copropriété peut étendre l'objet du syndicat de copropriétaires à la fourniture de services aux occupants de l'immeuble. En définitive, la solution rendue est logique et s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence antérieure qui avait déjà mis en exergue l'utilité objective comme unique critère de répartition des charges [27].

Notes de bas de page

[21] Pour le commentaire de cet arrêt, les articles cités de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont ceux, sauf précision expresse contraire, applicables à l'espèce conformément aux modifications ou aux créations apportées par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (N° Lexbase : L2466HKK).

[22] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 41-1, alinéa 1 N(° Lexbase : L5484IG9) : «le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers».

[23] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 14, alinéa 4 N(° Lexbase : L4807AHI) : «il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes».

[24] Loi du 10 juillet 1965, art. 41-3, alinéa 2 N(° Lexbase : L5486IGB) : «les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété».

[25] Loi du 10 juillet 1965, art. 10, alinéa 1er (N° Lexbase : L4803AHD) : «les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot».

[26] A cet égard on soulignera la volonté de clarification apportée par la loi de 2015 au sujet des prestations mutualisées. En effet, la réécriture de l'article 41-1 de la loi de 1965 dispose désormais que «le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux résidents de l'immeuble de services spécifiques dont les catégories sont précisées par décret et qui, du fait qu'ils bénéficient par nature à l'ensemble de ses résidents, ne peuvent être individualisés» (nous soulignons). Quant aux prestations individualisées, elles sont désormais visées isolément aux articles 41-2 (N° Lexbase : L5485IGA) et 41-3 (N° Lexbase : L5486IGB) modifiés par loi de 2015 et la répartition des charges afférentes à ces prestations ne fait plus guère de doute (art. 41-2 : «Le règlement de copropriété peut prévoir l'affectation de certaines parties communes à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques individualisables. Il précise la charge des dépenses d'entretien et de fonctionnement liées à ces parties communes et sa répartition»).

[27] Cass. civ. 3, 24 mars 2009, n° 08-12.850, F-D (N° Lexbase : A2130EEM) : «Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, exactement retenu qu'il n'était pas contraire aux dispositions de l'article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 de répartir les frais de fonctionnement du service restauration à l'exclusion du coût des repas, entre les copropriétaires des lots "services" sur la base des quotes-parts de parties communes spéciales affectées à chacun de ces lots, lesquelles étaient représentatives de l'utilité objective, identique pour tous, que procurait ledit service de restauration [...]».

- **La création d'un syndicat secondaire exige que les constructions soient matériellement distinctes et indépendantes les unes des autres (Cass. civ. 3, 12 juillet 2018, n° 17-26.133, F-S+B+I N° Lexbase : A7973XXL ; cf. l'Ouvrage «Droit de la copropriété» N° Lexbase : E5981ETP)**

L'alinéa 1er de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (N° Lexbase : L4829AHC) prévoit que «lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire». Il y a deux conditions cumulatives à la création d'un syndicat secondaire : d'une part, l'existence de plusieurs bâtiments et d'autre part, une décision majoritaire de l'assemblée des copropriétaires. Si l'arrêt commenté du 12 juillet 2018 ne pose aucune difficulté quant à la seconde condition, l'existence de plusieurs bâtiments, en revanche, était sujette à débat.

En l'espèce, un groupe d'immeubles, soumis au statut de la copropriété, est composé de 7 bâtiments ainsi que d'un garage en sous-sol accessible par deux rampes de véhicules et desservi par un passage piéton pour chacun des bâtiments 4, 5 et 6. L'assemblée générale des copropriétaires avait décidé de constituer un syndicat secondaire pour les bâtiments 1, 2, 5, 6 et 7. Or, des copropriétaires sollicitèrent l'annulation de la résolution en invoquant la violation de l'article 27 précité. La cour d'appel de Toulouse, par un arrêt du 10 juillet 2017 (CA Toulouse, 10 juillet 2017, n° 15/03191 N° Lexbase : A5696WMW), rejeta leur demande de telle sorte qu'un pourvoi fût formé. Les demandeurs au pourvoi arguaient notamment que la cour d'appel avait constaté que des sas relient le garage aux bâtiments 4, 5 et 6 et que le bâtiment 4 est accessible par ce garage collectif par les occupants des bâtiments 5 et 6. Dès lors, pour eux, la condition de bâtiments séparés et distincts n'était pas acquise. Ainsi, la question technique posée à la Cour de cassation consistait à se demander si les bâtiments étaient suffisamment distincts et indépendants les uns des autres alors même que les bâtiments sont desservis par des équipements ou aménagements communs ? Les magistrats du Quai de l'Horloge rejetèrent le pourvoi en indiquant préalablement ce qu'il fallait entendre par l'exigence, visée à l'article 27 de la loi de 1965, d'une pluralité de bâtiments. Selon eux, l'expression «plusieurs bâtiments» doit être comprise comme «des constructions matériellement distinctes et indépendantes les unes des autres pour permettre une gestion particulière». Or, à leurs yeux, l'existence d'aménagements ou d'équipements communs ne conduit pas à faire perdre aux bâtiments en cause leur caractère distinct, indépendant et permettant une gestion autonome.

L'interprétation de l'expression «immeuble comportant plusieurs bâtiments» n'est pas nouvelle puisque, dès 1966, une réponse ministérielle y voyait des constructions indépendantes les unes des autres, quand bien même ces constructions seraient desservies par des équipements ou aménagements communs [28]. On retrouve donc depuis bien longtemps l'idée selon laquelle les équipements ou aménagements communs ne font pas nécessairement obstacle à la caractérisation de constructions indépendantes. Toutefois, encore faut-il comprendre ce que signifie l'expression employée dans l'arrêt commenté : «constructions matériellement distinctes et indépendantes les unes des autres». De toute évidence, le critère n'est pas exclusivement matériel ou, tout du moins, ne doit pas être regardé de manière trop stricte dès lors qu'il est possible de constater une unité de gestion des bâtiments concernés par la création d'un second syndicat. En d'autres termes, l'indépendance matérielle doit donc être appréciée eu égard à un critère fonctionnel : la gestion autonome. Pour le dire encore autrement, quand bien même il n'y aurait pas de séparation absolue des constructions, il est parfaitement possible de créer un syndicat secondaire si lesdites

constructions peuvent faire l'objet d'une gestion autonome peu important l'existence d'équipements ou d'aménagements communs. Cet arrêt ouvrira peut-être la voie à la constitution d'un syndicat secondaire en présence d'un seul immeuble dès lors que ce dernier comporte plusieurs parties matériellement distinctes et fonctionnellement dissociables dans un contexte où il est désormais admis, depuis 2014, de procéder à de la scission en volumes lorsque la division du sol est possible...

Note de bas de page

[28] QE n° 20337, réponse publiée au JOAN du 27 août 1966, p. 2879.