



La parole à l'avocat

JEAN-FRANÇOIS SALPHATI (1)



A. Camphotographie/Fotolia

UN RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ NE PEUT PAS METTRE À LA CHARGE DU COPROPRIÉTAIRE UNE SURPRIME IMPUTABLE À SON ACTIVITÉ

Un arrêt récent de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 8 septembre 2016 rappelle ce principe.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Centre (le syndicat) a assigné la société de la Cité (la société), propriétaire de deux lots faisant partie de l'immeuble et correspondant à un local commercial à usage de dancing et une réserve-bar, en paiement d'un arriéré de charges de copropriété.

Pour justifier de cette demande, le syndicat des copropriétaires avait demandé l'application du règlement de copropriété qui prévoyait que « les surprimes consécutivement à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines pratiques relatives aux parties communes spéciales incombent aux seuls copropriétaires concernés ». Ce copropriétaire ayant contesté cette charge supplémentaire, le litige a été porté devant les tribunaux.

La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence dans un arrêt du 15 janvier 2015 avait, pour condamner cette société copropriétaire, relevé que cette dernière, pratiquant une activité aggravante suivant l'appréciation du risque par l'assureur de la copropriété et au visa du règlement de copropriété existant, jugé, en conséquence, que ce copropriétaire devait

supporter la surprime appliquée par l'assureur.

La Cour d'appel s'était fondée sur l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoyait que les copropriétaires « sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ».

La Cour d'appel, a, pour sa part, suivant un raisonnement en équité, estimé qu'il était normal que le copropriétaire qui, du fait de son activité, aggravait les charges communes doive seul en supporter le coût.

La Cour d'Appel a donc condamné le copropriétaire exploitant le dancing à prendre en charge cette surprime par application du règlement de copropriété.

C'est cette **décision qui a été censurée par la troisième chambre de la Cour de Cassation** qui a fait une application stricte des dispositions de l'article 10 alinéa de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Cet article prévoit que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation des parties communes proportionnellement aux valeurs de leurs parties privatives prévues à l'article 5.

Or, l'article 5 prévoit : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »

Ce texte d'ordre public impose qu'aucune référence ne doit être faite à l'utilisation des parties privatives pour établir la clé de répartition des charges. L'arrêt d'Appel encourait donc la cassation pour violation de ce texte.

En conséquence, la Cour de cassation a estimé que la prime d'assurance appelée incluant la surprime imputable à l'activité aggravante d'un des copropriétaires, ayant pour objet la conservation des parties communes, devait être analysée comme charge générale et être répartie entre les copropriétaires sans tenir compte de l'usage de leurs biens.

La seconde conséquence, ces textes étant d'ordre public, est que « la clause du règlement de copropriété qui a pour effet de faire supporter la surprime d'assurance par un seul copropriétaire ou certains d'entre eux seulement doit être réputée non écrite ».

Comme le souligne Monsieur Guilhem Gil, maître de

conférences à Marseille-Université, dans son article paru dans Dalloz – actualité le 28 septembre 2016, il ne peut être fait recours à la notion d'aggravation de charge de la part d'un des copropriétaires permettant de recourir à son encontre car celle-ci suppose la preuve d'une faute commise par le copropriétaire aggravant les charges communes.

Tel n'est pas le cas en l'espèce. Il convient donc pour tout intermédiaire d'assurance de mettre en garde un souscripteur d'assurance « Multirisques Immeuble » qui voudrait se prévaloir d'une clause figurant dans le règlement de copropriété faisant supporter à un ou des copropriétaires une surprime imposée par l'assureur, sur l'illégalité d'une telle clause contraire à un texte d'ordre public. Indiquer le contraire et fournir, chaque année, le **montant de la surprime à réclamer pourrait être considéré comme constitutive d'une faute permettant la mise en cause de la responsabilité de l'intermédiaire** puisque le copropriétaire qui par le passé a acquitté cette surprime, peut en demander le remboursement dans les limites de la prescription quinquennale applicable en l'espèce. ■

(1) Cabinet Jean-François Salphati Avocats.