



# Quid de l'exception d'inexécution en matière de paiement des charges de copropriété ?

Commentaire d'arrêt publié le 14/03/2019, vu 4758 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**Par un arrêt du 13 septembre 2018, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a confirmé que l'exception d'inexécution ne peut pas être opposée à l'action en paiement des charges de copropriété.**

Par un arrêt du 13 septembre 2018, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a confirmé que l'exception d'inexécution ne peut pas être opposée à l'action en paiement des charges de copropriété.

L'exception d'inexécution est définie par le refus d'une partie dans un contrat synallagmatique d'exécuter une obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation de l'autre partie.

En l'espèce, des copropriétaires se trouvaient dans l'impossibilité d'accéder à leur lot par les parties communes de la copropriété. Les défendeurs (copropriétaires) assignés par le syndicat pour non-paiement des charges de copropriété devaient accéder à leur lot par la propriété voisine.

Ainsi, un vice de construction pouvait être reproché au syndicat.

Celui-ci devait entreprendre les démarches nécessaires pour aménager un passage et non pas une simple autorisation de passage sur la propriété voisine.

La Cour d'appel a de ce fait donné droit aux défendeurs d'invoquer l'exception d'inexécution pour ne pas payer leurs charges de copropriété.

La Cour de cassation a cassé cette décision en rappelant que « *le vice de construction de l'immeuble, à le supposer établi, n'exempte pas les copropriétaires de leur obligation au paiement des charges de copropriété* ».

Cette décision s'inscrit dans la continuité d'un arrêt du 26 mai 2016 de la Cour de cassation dans lequel les demandeurs invoquaient l'exception d'inexécution sur le fondement de l'article 1219 du code civil pour s'opposer à une demande de paiement des charges de copropriétés.

Ledit article nous rappelle qu'une partie peut refuser d'exécuter son obligation si l'autre partie n'exécute pas la sienne.

En l'espèce, l'obligation litigieuse était l'entretien de l'immeuble.

La Cour de cassation a considéré « *qu'un copropriétaire ne peut se parer d'un défaut d'entretien de l'immeuble dans lequel il possède un ou des lots pour stopper le paiement de ses charges puisque l'entretien sollicité dépend justement du paiement des charges de copropriété* ».

Ces arrêts poursuivent la lignée jurisprudentielle établie en application de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

L'exception d'inexécution invoquée dans le but de refuser le paiement des charges de copropriété va à l'encontre d'un principe d'ordre public.

En effet, le paiement des charges rentre dans une logique de bon fonctionnement des relations entre copropriétaires.

La solution pour un copropriétaire qui subi un préjudice n'est donc pas le non-paiement des charges mais plutôt d'assigner leur syndicat afin d'obtenir une indemnisation de son préjudice devant une juridiction civile ou les mesures nécessaires à l'arrêt des désordres.

Nous restons à votre entière disposition.

Maître Franck AZOULAY