Image not found or type unknown

La clause de solidarité au paiement des charges entre copropriétaires et le cas de l’indivision

publié le **13/01/2012**, vu **55714 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Les dettes relatives au paiement des charges communes d’une copropriété sont personnelles. Concernant le paiement des charges, les dettes sont personnelles, ce qui entraîne le fait qu’il n’existe aucune solidarité entre les copropriétaires pour leur paiement. En effet, ces charges sont attachées au droit de copropriété de chaque lot ; en conséquence, débiteurs de ces charges sont donc par définition les copropriétaires. Chacun d'eux doit y contribuer au prorata des tantièmes affectés à son lot par l'état de répartition des charges figurant au règlement de copropriété (nous avions vu, dans un précédent article, les différentes façons de contester la répartition des charges). Cela qui entraîne le fait qu’il n’existe aucune solidarité entre les copropriétaires pour leur paiement. Dans cet article, nous verrons d’abord que cette solidarité n’est pas due de droit, d’étudier la jurisprudence relative à l’indivision.

La clause de solidarité au paiement des charges entre copropriétaires et le cas de l’indivision. Les dettes relatives au paiement des charges communes d’une copropriété sont personnelles.

Concernant le paiement des charges, les dettes sont personnelles, ce qui entraîne le fait qu’il n’existe aucune solidarité entre les copropriétaires pour leur paiement.

En effet, ces charges sont attachées au droit de copropriété de chaque lot ; en conséquence, débiteurs de ces charges sont donc par définition les copropriétaires.

Chacun d'eux doit y contribuer au prorata des tantièmes affectés à son lot par l'état de répartition des charges figurant au règlement de copropriété (nous avions vu, dans un précédent article, les différentes façons de contester la répartition des charges).

Cela qui entraîne le fait qu’il n’existe aucune solidarité entre les copropriétaires pour leur paiement.

Dans cet article, nous verrons d’abord que cette solidarité n’est pas due de droit, d’étudier la jurisprudence relative à l’indivision.

• Le principe : inexistence de la solidarité entre copropriétaires.

Toute clause visant à exonérer certains copropriétaires du paiement des charges ou de certaines d'entre elles ou à imposer à un copropriétaire la charge d'un élément d'équipement ou d'un service qui ne présenterait pour lui aucune utilité est réputée non écrite (Loi du 10-7-1965 art. 43, al. 1).

Tout copropriétaire devient débiteur à l'égard du syndicat de sa quote-part de charges dèsl'instant où les comptes du syndic ont été approuvés par une décision de l'assemblée générale,non contestée dans le délai légal (Cass. 3e civ. 1-12-2010 n° 09-72.402).

En conséquence, il est de principe que chaque copropriétaire est tenu au seul paiement de la quote-part incombant à son lot en vertu du règlement de copropriété. Il ne saurait être contraint d'acquitter les dettes d'un autre copropriétaire défaillant, il n'existe aucune solidarité de droit entre les membres du syndicat en la matière (CA Paris, 11 mars 1982 et CA Versailles, 23 mars 1989).

Notons que le copropriétaire défaillant peut, en plus des intérêts moratoires dont il est redevable, être condamné à des dommages-intérêts pour réparer le préjudice causé au syndicat lorsqu'il a compromis la trésorerie et empêché de ce fait l'exécution de travaux (CA Paris 3-12-1997).

Cependant, de toute évidence, le non-paiement d'un copropriétaire pourrait bloquer l'activité du syndicat, ou rejaillir sur son créancier, si le principe n'était pas assorti d'une exception. Aussi, les créanciers du syndicat ont la faculté de se retourner contre les copropriétaires eux-mêmes pour exiger le paiement des sommes restées impayées par le syndicat, ce qui revient en fait à s'acquitter de l'impayé d'un copropriétaire.

De plus, il est admis que la dette d'un copropriétaire défaillant peut, sur décision de l'assemblée générale, être répartie entre les autres copropriétaires. Ainsi, la décision de l'assemblée générale de régler les charges impayées d'un copropriétaire insolvable a un caractère obligatoire (CA Paris, 23e ch., 4 mars 1986).

• Le sort des clauses de solidarité pour une indivision

Le recouvrement des charges communes afférentes à un lot en indivision est souvent rendu plus difficile du fait de la présence de plusieurs titulaires de droits sur ce même lot.

En cas de lot en indivision, il n'y a pas non plus de solidarité entre les coïndivisaires, sauf si elle est stipulée dans le règlement de copropriété.

Or, pour des raisons de simplicité, afin que le syndic n'ait pas à aller demander une fraction du paiement à chaque coïndivisaire, il est fréquemment inséré au règlement de copropriété une clause permettant au syndic de s'adresser à l'un quelconque des titulaires de droits pour obtenir le paiement de la totalité des charges.

Cependant, au regard du droit commun de l'indivision, il n'existe pas d'obligation de solidarité au sein de l'indivision. Ainsi, logiquement, en l'absence de clause de solidarité dans le règlement de copropriété, les juges ordonnent la division des charges entre chaque coïndivisaires, que le syndic doit aller récupérer (Cass. 3e civ., 20 juin 1993).

Or, pour éviter cela, les règlements de copropriété incluent souvent une clause de solidarité entre indivisaires, afin de permettre au syndic de réclamer à l'un d'eux seulement la totalité des charges afférentes au lot en cause.

Mais la jurisprudence a fait preuve d'hésitation quant à savoir si ce type de clause était valable ou non. Sa position est désormais assurée depuis 2007, où la Cour de cassation a tranché définitivement le débat en admettant la licéité de la clause de solidarité (Cass. 3e civ., 23 mai 2007).

Dans cette affaire, la Cour a en effet statué que si la solidarité ne s'attache de plein droit ni à la qualité d'indivisaire, ni à la circonstance que l'un d'eux ait agi comme mandataire des autres, « la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

clause de solidarité stipulée dans un règlement de copropriété n'est pas prohibée entre indivisaires d'un lot, quelle que soit l'origine de l'indivision ».

Ainsi, en présence, dans le règlement de copropriété, d’une clause stipulant qu'en cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seraient solidairement responsables du paiement de toutes les charges afférentes à ce lot, on peut en déduire qu’il existe une solidarité entre les coïndivisaires pour le paiement des charges, et donc retenir « à bon droit que les propriétaires indivis devaient être condamnés solidairement au paiement des charges ».

En conséquence, la clause de solidarité entre coïndivisaires est admise. Dans le cas où le règlement de votre copropriété ne comporte pas une telle clause, il est possible de l’y inclure ; elle devra alors être approuvée unanimement lors d’une assemblée générale des copropriétaires.

Avant de clore cet article, mentionnons la situation des époux. Si le lot est un bien de communauté, les époux sont solidairement redevables des charges, tant que dure cette communauté (CA Paris, 20 févr. 1991).

Mais si le lot est la propriété personnelle de l'un des époux, lui seul est normalement le débiteur des charges y afférentes (CA Paris, 4 juin 2009).

Enfin, dans l’attente d’un jugement définitif homologuant le partage de la communauté, les époux restent copropriétaires indivis de leur logement et à ce titre, ils sont tenus conjointement d'acquitter les charges de la copropriété, le syndicat est donc fondé à réclamer aux deux époux le montant des charges dues jusqu’à ce jugement (CA Aix-en-Provence, 28 nov. 1999).

Mon cabinet est à votre disposition pour tous contentieux et conseils.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés