



Contestation de charges de copropriété et non paiement - Abus de droit

publié le **06/01/2020**, vu **1481 fois**, Auteur : [Gisèle BEDDOUK](#)

Contester les charges de copropriété sans les payer a ses limites. Celles de l'abus de droit. Mais comment entendre l'abus de droit ?

Contester les charges de copropriété sans les payer a ses limites. Celles de l'abus qui corrompt le droit de se défendre en Justice.

Cet abus est appréhendé sous la notion juridique d' "abus de droit"

Mais comment entendre cette notion en matière de recouvrement et de contestations de charges de copropriété.

Le cas le plus fréquent concerne les actions initiées par le Syndicat des Copropriétaires en vue de recouvrer les charges impayées par un copropriétaire, ce dernier en contestant le montant à cette occasion, sans effectuer le moindre paiement.

La Cour de Cassation apporte quelques précisions sur ce qu'il faut entendre par "abus de droit", en la matière.

En effet, la Cour de Cassation dans un arrêt du 14 juin 2018, confirmant la décision rendue par la Cour d'Appel de Paris du 09 novembre 2016, vient fixer les limites qu'un copropriétaire ne doit pas dépasser en matière de contestations de charges de copropriété.

Elle a ainsi estimé que constitue un abus de droit le fait de :

- Contester de façon habituelle les charges qui lui étaient réclamées sans justifier des paiements allégués,
- Obliger ainsi le syndicat à multiplier les démarches explicatives et les actions en justice et
- Contraindre la collectivité des autres copropriétaires à faire l'avance des fonds nécessaires à l'entretien de l'immeuble,

La Cour de Cassation donc a jugé que c'est à bon droit que la Cour d'Appel, en relevant ces points, a caractérisé les circonstances particulières ayant fait dégénérer en abus le droit de se défendre en justice.

Qu'en sera-t-il à la lumière des bouleversements législatifs récents contraignant la partie demanderesse à saisir le conciliateur ou le médiateur avant toute action en Justice ?

Le Syndicat des copropriétaires agissant en recouvrement sera-t-il soumis à cette saisine préalable ou en sera-t-il affranchi au regard de l'urgence, de la mauvaise foi, des enjeux, des

circonstances particulières, et/ou des intérêts en présence ?

Nous reviendrons sur ce point spécifique aux applications pratiques imminentes.

A suivre....

Références : Cour de cassation, chambre civile 3 du 14 juin 2018 - N° de pourvoi: 17-13599

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT00003709829>