Image not found or type unknown

Charges de copropriété et indivision

Commentaire d'arrêt publié le **22/02/2019**, vu **10099 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article aborde le recouvrement des charges de copropriété en matière d'indivision et éclaire sur la nécessité d'informer le syndicat des copropriétaires des quotes-parts de propriété formant l'indivision.

Le recouvrement de charges peut poser des difficultés dans le cas d'un lot indivis. En effet, la question se pose souvent de savoir si le syndicat des copropriétaires peut demander la condamnation solidaire de tous les indivisaires et ainsi obtenir le règlement de l'intégralité des sommes dues auprès d'un seul copropriétaire indivis ou si le syndicat des copropriétaires est tenu de demander la condamnation conjointe des indivisaires, chacun étant tenu de régler les charges dues à hauteur de sa quote-part indivise.

Dans cette décision, deux frères, Monsieur G et Monsieur H sont propriétaires indivis de lots dans un immeuble constitué en copropriété, reçus par succession de leur mère décédée et le syndicat des copropriétaires les a assignés en paiement d'un arriéré de charges.

La cour d'appel de Paris avait décidé de condamner solidairement les deux frères à payer au syndicat une certaine somme au titre des arriérés de charges et travaux ainsi qu'à des frais de recouvrement, après avoir énoncé que si, en l'absence de clause dans le règlement de copropriété prévoyant la solidarité entre indivisaires, chaque membre de l'indivision n'est, en principe, tenu que de sa propre part, les indivisaires peuvent être solidairement engagés à l'égard du syndicat des copropriétaires lorsque la part de chacun des coïndivisaires dans l'indivision ne lui a pas été notifiée.

L'arrêt retient que ni l'un, ni l'autre ne justifiait avoir notifié au syndicat sa quote-part dans l'indivision, en dehors de la notification du mandataire de l'indivision (c'est-à-dire le représentant de l'indivision).

En d'autres termes, malgré l'absence d'une clause de solidarité prévue dans le règlement de copropriété, la cour d'appel avait retenu une condamnation solidaire, car elle estimait que le syndicat des copropriétaires n'avait pas eu officiellement connaissance de la part de chaque coïndivisaire dans l'indivision.

La cour de cassation dans son arrêt du 7 novembre 2018 n° 17-26.729 censure cette appréciation

au motif que la cour d’appel n’a pas recherché, alors qu’elle y était invitée, si le syndicat n'était pas informé de ces quotes-parts par l'attestation notariale de transfert de propriété immobilière établie après le décès de leur mère, pièce que le syndicat produisait lui-même aux débats.

Cette décision est intéressante, car cela signifierait que le syndicat des copropriétaires peut solliciter une condamnation solidaire en l’absence de clause de solidarité et s’il n’a pas reçu d’information concernant les quotes-parts de propriété constituant une indivision.

Je reste à votre disposition ici.

Régine VANITOU

11 boulevard de Sébastopol

75001 PARIS

http://www.vanitou-avocat.fr

http://www.vanitou.com

contact@vanitou.com

Tél : 0142664484

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés