



ANNULATION D'UNE CLAUSE DE REPARTITION DES CHARGES : DATE D'EFFET DE LA DECISION

publié le **16/09/2013**, vu **4847 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Lorsqu'il répute non écrite une clause de répartition de charges, le juge doit procéder à une nouvelle répartition ; la décision constatant la nullité ne peut valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée.

Cass 3e civ., 10 juill. 2013, n°12-14.569, FS-P+B+I, Sté Alhel et Alhelsamie c/ Synd. Ensemble Immobilier Vercingétorix à Argenteuil (pourvoi c/CA Versailles, 30 janv. 2012) : JurisData n° 2013-014563

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 30 janvier 2012), que la société Alhel et la société Alhelsamic (les sociétés), propriétaires de lots dans un groupe d'immeubles en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Vercingétorix (le syndicat) en contestation de leur compte individuel de charges, remboursement des sommes facturées au titre des charges d'eau, afin de faire déclarer non écrite la clause du règlement de copropriété relative à la répartition des charges communes spéciales d'entretien et d'étanchéité de la toiture des bâtiments A et B et qu'une mesure d'instruction soit ordonnée pour l'établissement d'une nouvelle répartition de ces charges;

Sur le troisième et quatrième moyens réunis:

Attendu que les sociétés font grief à l'arrêt de dire que la décision des premiers juges de réputer non écrite la clause de répartition des charges d'entretien et d'étanchéité des toitures des bâtiments A et B ne vaut que pour l'avenir, alors, selon le moyen:

1°/ que lorsqu'une disposition d'un règlement de copropriété est réputée non écrite, elle est censée n'avoir jamais existé et ne peut dès lors produire effet, même pour le passé; qu'en décidant, pour cantonner dans le temps les effets de la décision, les juges du fond ont violé l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°/ que dans leurs conclusions d'appel, les SCI faisaient valoir qu'eu égard à l'assemblée générale du 22 septembre 2010, qui ne s'est pas prononcée, et à l'assemblée générale du 24 mai 2011, qui a missionné un expert géomètre sur le fondement de l'article 10 de la loi na 65-557 du 10 juillet 1965, elles étaient en droit, sur le fondement de l'article 5 et 11 de la loi, de solliciter du juge qu'il procède à la nouvelle répartition des charges communes générales; qu'en omettant de se prononcer sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 5 et 11 de la loi na 65-557 du 10 juillet 1967 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement relevé que lorsqu'il répute non écrite une clause de

répartition de charges, le juge doit procéder à une nouvelle répartition, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la décision de réputer non écrite une telle clause ne peut valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée; (...)

Rétroactif ou pas rétroactif, tel est le récurrent problème des conséquences de l'annulation d'une clause de répartition des charges en vertu de l'article 43 de la loi.

La jurisprudence a été divisée et la position de la Cour de cassation a été fluctuante.

Dans un premier temps, elle a jugé que la décision d'annulation n'était pas rétroactive de sorte que les sommes versées par des copropriétaires en application de la clause illégale n'étaient pas restituables (Cass. 3e civ., 3 nov. 1990: D. 1990, inf. rap. p. 134. - Cass.B" civ., 10 oct. 1995: Loyers et copr. 1996, comm. 405.- Cass 3e civ., 3 juill. 1996: Loyers et copr. 1998, comm. 405) ;

Puis la cour opère un revirement dans une série de nouveaux arrêts en faveur de la rétroactivité de la décision judiciaire, ouvrant alors la possibilité de réclamer la restitution des charges indûment perçues (Cass. 3e civ., 9 juin 1999: Loyers et copr. 1999, comm. 226. - Cass 3e civ., 20 déc. 2000: ICP G 2001, IV, 1331. - Cass 3e civ., 2 mars 2005, n° 03-16.731 :JurisData na 2005-027253; Loyers et copr. 2005, comm. 98. - Cass 3e civ., 27 sept. 2005, n° 03-12.402 : jurisdata N° 2005-030160; Loyers et copr. 2005, comm. 229).

Pourtant certains tribunaux ne se sont pas ralliés à l'analyse de la Cour suprême (L'arrêt rendu par la cour d'appel de PARIS en date du 24/3/2013 qui écarte la rétroactivité).

Le présent arrêt se prononce sans ambiguïté : la décision judiciaire d'anulation n' a d'effet que pour l'avenir.