

Pas de paiement des charges de copropriété si les lots acquis ne sont pas achevés

L'application du régime de la copropriété est obligatoire pour tout immeuble bâti dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

(cf. article 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Ainsi un copropriétaire bénéficie de droits et est tenu à des obligations tant sur les parties privatives que sur les parties communes.

La principale obligation de l'accédant à la propriété immobilière partagée est la contribution aux charges de copropriété. Les critères de détermination de la participation financière du copropriétaire sont d'ordre public.

L'appel de charges est confié à un syndic, organe représentatif du syndicat des copropriétaires.

Dans l'hypothèse d'une acquisition d'un lot au sein d'un immeuble préalablement construit le copropriétaire connaît le montant des charges qui lui seront demandées à la suite du transfert de propriété du bien. Le vendeur l'en ayant informé, ou le notaire lui ayant communiqué l'état daté du syndic reçu lors de la phase préparatoire à la signature de l'acte authentique.

Par contre, en cas d'achat d'un appartement « sur plan » le copropriétaire ne connaît pas à l'avance le montant exact des charges qu'il aura à payer.

Pire, l'acquéreur du bien en l'état futur d'achèvement subissait jusqu'à présent des appels de charges par le syndic alors même que le bien immobilier acquis n'était pas achevé pour diverses raisons et que, par conséquent, il n'avait pas pu entrer en jouissance de son lot.

Ceci parce que la jurisprudence admettait traditionnellement que l'immeuble était soumis au statut de la copropriété dès lors qu'une partie de celui-ci est habitable et qu'il appartient au moins à deux copropriétaires.

Ainsi la livraison des premiers lots impliquait pour l'ensemble des copropriétaires le point de départ de l'exigibilité des charges de copropriété^[1].

Cependant, la date d'exigibilité des charges pouvait être aménagée par le vendeur dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement. En pareil cas, la clause du contrat subordonnant le paiement des charges à la mise à disposition des locaux devait être respectée, sous peine de dénaturation des termes clairs et précis d'une convention^[2].

Par un arrêt du 22 janvier 2014, la Cour de Cassation s'est prononcée pour la première fois en faveur de l'absence d'obligation au paiement des charges de copropriété par l'acquéreur en l'état futur d'achèvement dont le lot n'est pas encore achevé^[3].

Cette décision ayant fait l'objet d'une publication au bulletin, il est ainsi raisonnable de penser que le syndic ne pourra plus réclamer de charges de copropriété à un acquéreur en l'état futur d'achèvement tant que les lots acquis par celui-ci n'ont pas été achevés.

Il convient néanmoins d'attendre la confirmation de cette position par des décisions postérieures.

De fait, la signature d'un compromis de vente, appelé également promesse synallagmatique, constate le consentement des parties au transfert de propriété de l'immeuble et permet de demander en justice la réalisation forcée de cet acte.

Néanmoins, il est souvent inséré des conditions suspensives dans le compromis de vente qui ont pour effet principal de conditionner la réalisation de la vente à la survenance d'évènements prédéterminés.

La troisième chambre civile de la Cour de Cassation dans son arrêt du 29 mai 2013 (n°pourvoi 12-17077) a précisé le sort réservé à ce compromis lorsqu'une condition suspensive insérée dans l'acte ne s'est pas réalisée à la date prévue contractuellement.

Depuis le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les notaires bénéficient du monopole de publication au fichier immobilier qui recense toutes les modifications pouvant intervenir sur un immeuble.

Par conséquent, les compromis portant sur les terrains, maisons, appartements..., actes préalables à la réalisation définitive de la vente, sont majoritairement rédigés par les officiers publics.

[1] CA PARIS, 8 février 2001 : JurisData n°2001-136074

[2] Civ 1^{er}, 19 novembre 2009, n°pourvoi 08-14930

[3] Civ 3^{ème}, 22 janvier 2014, n°pourvoi 12-29368



Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.