

[Article rédigé en collaboration avec Madame Lilia AMMAR](#)

Le copropriétaire souhaiterait interrompre le règlement de ses charges lorsque le chauffage collectif est défaillant, lorsqu'il n'a pas reçu les appels de charges ou la notification du procès-verbal d'assemblée général.

L'exception d'inexécution peut-elle être invoquée pour s'exonérer du paiement des charges de copropriété ?

Un arrêt du 13 septembre 2018 de la Cour de Cassation ([17-17514](#)) a illustré ce sujet dans un cas d'école :

Un copropriétaire a invoqué l'exception d'inexécution au motif qu'il ne pouvait pas accéder à son logement par les parties communes. Il a donc refusé de payer ses charges, la Cour d'appel d'Aix en Provence lui a donné raison. La suite après ces développements...

D'abord, l'exception d'inexécution est-elle reconnue juridiquement ?

Avant la réforme du droit des obligations, l'exception d'inexécution n'était pas expressément prévue par les textes.

Toutefois, la jurisprudence retenait ce moyen de défense dans certaines circonstances.

Désormais, ce moyen a été explicitement prévu par l'article 1219 du code civil :

« Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave »

L'article 1219 impose une condition de fond : l'exception d'inexécution ne peut être invoquée qu'en cas d'inexécution suffisamment grave.

La gravité n'est pas définie par le code civil, mais on comprend aisément qu'il doit s'agir d'une inexécution compromettant l'équilibre du contrat en affectant une obligation essentielle de celui-ci.

Deux autres conditions étaient requises par la jurisprudence avant la réforme du droit des obligations, bien que celles-ci n'aient pas été expressément reprises par l'article 1219 du code civil, elle paraissent sans doute toujours justifiées :

- Les obligations en question doivent être interdépendantes, c'est-à-dire que les obligations doivent avoir été stipulées en considération l'une de l'autre ;
- le créancier qui invoque l'exception d'inexécution doit être de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ne doit pas avoir contribué à l'inexécution dont il se plaint.

Ces deux dernières conditions seront probablement reprises par la jurisprudence.

L'exception d'inexécution est-elle invocable en matière de charges de copropriété ?

Il est de jurisprudence constante qu'une inexécution de ses obligations par le syndicat des copropriétaires ne saurait justifier une inexécution par un copropriétaire de son obligation de paiement des charges de copropriété.

En effet, la Haute Juridiction refuse strictement de faire jouer l'exception d'inexécution en matière de charges de copropriété.

Ainsi, à titre d'exemple, la Cour de Cassation a refusé l'exception d'inexécution en décidant que : « *les copropriétaires ne peuvent refuser d'acquitter la quote-part des charges afférentes à leur lot votée par l'assemblée générale au motif que la décision ne leur a pas été préalablement notifiée. Il suffit qu'ils en aient eu connaissance pour qu'elle leur soit opposable.* » (Cass. 3^{ème} civ. 28 avril 1987).

Les copropriétaires ne peuvent pas non plus se prévaloir d'un mauvais calcul dans la répartition des charges, dans la mesure où cette contestation doit être portée à leur initiative devant l'assemblée générale des copropriétaires puis devant les juridictions, conformément aux articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965.

De plus, quand bien même un copropriétaire souhaiterait contester une assemblée générale ayant statué sur la répartition des charges de copropriété, cela ne justifie pas non plus le non-paiement de ses charges de copropriété. En effet, il est de jurisprudence constante que « *lorsqu'un copropriétaire conteste une décision d'approbation des comptes, elle lui reste opposable tant qu'elle n'a pas été annulée* » (Cass. 3^{ème} civ. 19 juin 2007).

Enfin, la non-réception des appels de fonds ne saurait non plus justifier un non-paiement de ses charges de copropriété par un copropriétaire, dès lors que le budget prévisionnel a été voté en assemblée générale (Cass. 3^{ème} civ. 8 mars 2018, n°17-15.959).

Un copropriétaire qui ne peut accéder à son lot peut-il toutefois invoquer l'exception d'inexécution pour ne pas régler ses charges ?

Dernier arrêt en date en la matière, celui du 13 septembre 2018 rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation. L'arrêt de la Cour d'appel Aix-En-Provence a été censuré au motif que l'existence d'un vice de construction ne dispensait pas les copropriétaires de leur obligation de payer les charges de copropriété.

En l'espèce, des copropriétaires se trouvaient dans l'impossibilité d'accéder à leur lot par les parties communes de l'immeuble. Ces copropriétaires ont invoqué l'exception d'inexécution en refusant de régler leurs charges de copropriété afférentes à ce lot inaccessible.

Leur demande a été accueillie par un arrêt de Cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 9 février 2017. Ce dernier a été cassé par la Haute Juridiction, suivant sa jurisprudence bien établie en la matière : « *le vice de construction de l'immeuble, à le supposer caractérisé, n'exemptait pas M.X et Mme Y. de leur obligation au paiement des charges de copropriété (...)* »

Cette solution refusant de faire jouer l'exception d'inexécution en matière de charges de copropriété est fondé sur le caractère d'ordre public de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui dispose que :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5..»

Cette règle d'ordre public s'explique au motif que le défaut de paiement des charges risquerait de mettre en péril la gestion de l'immeuble et menacer son bon entretien.

Quels autres fondements justifient de ne pas faire jouer l'exception d'inexécution pour le règlement des charges de copropriété ?

D'autres moyens de droits auraient pu fonder ce refus d'exception d'inexécution, notamment l'absence d'interdépendance entre les obligations du syndicat des copropriétaires et l'obligation pour les copropriétaires de payer leurs charges de

copropriété.

En effet, les copropriétaires ont l'obligation de régler leurs charges de copropriété en contrepartie du droit de propriété qu'ils ont sur leur lot.

Aucune inexécution de ses obligations par le syndicat des copropriétaires ou le syndic ne saurait donc justifier un non-paiement des charges de copropriété.

Par ailleurs, ce moyen de défense des copropriétaires n'est pas le plus adéquat puisque d'autres actions peuvent être exercées par les copropriétaires qui sont privés d'accès à leur lot, telle qu'une action en responsabilité civile à l'encontre du constructeur ou encore une action en nullité de la vente pour vice du consentement.

Recommandations du cabinet BJA : Afin de s'opposer au recouvrement de charges impayés le copropriétaires ne peut invoquer l'exception d'inexécution, il est nécessaire de faire preuve de pédagogie et rappeler le cas échéant dans vos courriers les cas suivants :

Le non-accomplissement de ses obligations par le syndicat des copropriétaires ne peut être invoqué, par exemple : l'inexécution des obligations du syndicat ou sa carence en matière

de travaux (3^eCiv, 26 mai 2016, n°15-17.378),

des troubles de jouissance dans les parties privatives dus à l'incurie du syndicat lors dans la gestion du dégât des eaux (CA Paris, 23^echambre, 21 février 2008)

l'exception d'inexécution n'est pas admise pour faire échec à l'action en paiement de charges quand bien même le copropriétaire aurait été empêché de percevoir tout revenu locatif par le fait d'un défaut d'entretien des parties communes (Cass. 3^e civ. 28-4-1993 n°

91-14.767)

ou si les locaux étaient indûment occupés par le syndicat lui-même (Cass. 3^e civ. 14-4-2015
n° 13-17.648).

ou encore en présence de malfaçons affectant les parties communes ayant amené le
syndicat à agir contre le constructeur (3^e Civ, 13 juillet 1993, n°91-19762)