

Défaut d'achèvement et paiement des charges de copropriété

dimanche 9 février 2014, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 9 février 2014).

L'acquéreur n'est tenu des charges de copropriété qu'à partir de l'achèvement des lots acquis.

Dans cette affaire, la Cour de cassation a eu à trancher la question du paiement des charges de copropriété par l'acquéreur d'un lot non encore achevé.

Au préalable, il convient de rappeler qu'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) se caractérise par le fait que le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes et que les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution (C. civ., art. 1601-3), dans l'arrêt rapporté,

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires réclamait plus de 13 000 € à l'acquéreur de deux lots (un appartement et une cave) achetés dans le cadre d'une VEFA, mais non délivrés par le promoteur.

Il a eu gain de cause en appel, au motif qu'un immeuble vendu par lots en l'état futur d'achèvement se trouve soumis au statut de la copropriété dès qu'il est pour partie habitable et qu'il appartient à deux copropriétaires au moins et que la défaillance du vendeur dans son obligation d'achever les parties privatives d'un lot n'exonère pas l'acquéreur de celui-ci du paiement des charges de copropriété (Aix-en-Provence, 8 oct. 2012, n° 09/06027, Civ. 3e, 14 nov. 1991, n° 89-21.167).

Cette décision est cassée par l'attendu repris en sommaire, reproche étant fait au juge du fond de ne pas avoir recherché si les lots litigieux étaient achevés à la date d'exigibilité des charges (faisant application de la stipulation de l'acte de vente prévoyant que l'acquéreur supporte sa quote-part de charges à compter de la date à laquelle le vendeur lui a notifié que les locaux sont mis à sa disposition, V. Civ. 3e, 19 nov. 2009, n° 08-14.930,).

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 22 janvier 2014 n°12-29368](#)