



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 3 juin 2021, 20-14.160, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-14.160
ECLI:FR:CCASS:2021:C300482
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 03 juin 2021

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 09 janvier 2020

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Foussard et Froger

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 juin 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 482 F-D

Pourvoi n° E 20-14.160

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 JUIN 2021

La société Gestion immobilière Daubeze Roulland (GIDR), société par actions simplifiée, exerçant sous l'enseigne cabinet Roulland, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° E 20-14.160 contre l'arrêt rendu le 9 janvier 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-8), dans le litige l'opposant à M. [W] [B], domicilié [Adresse 2], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société [Personne physico-morale 1], de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de M. [B], après débats en l'audience publique du 4 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 janvier 2020), M. [B], propriétaire d'un local commercial situé dans un immeuble en copropriété et donné à bail le 20 juin 2011 à la société de gestion immobilière Daubeze-Roulland (GIRD), lui a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire inscrite au bail.

2. La société GIRD a assigné M. [B] en contestation de la validité du commandement de payer.

3. Reconventionnellement, M. [B] a demandé la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial et la condamnation de la locataire au paiement de charges sur plusieurs exercices.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

4. La société GIRD fait grief à l'arrêt de déclarer valide le commandement de payer et de la condamner à payer à M. [B] une certaine somme au titre du commandement de payer et certaines sommes au titre de la régularisation des charges pour les années 2013 à 2018, alors :

« 2°/ 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 ; qu'en mettant à la charge de la société GIRD les charges d'électricité concernant l'ascenseur, après avoir constaté que les charges d'ascenseur ne devaient pas être supportées par la société GIRD (arrêt, p. 5 antépénultième alinéa) les juges du fond ont violé l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

3°/ 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 ; qu'en mettant à la charge de la société GIRD les charges de consommation d'eau chaude, après avoir constaté que seule l'eau chaude employée pour l'entretien des parties communes lui était utile (arrêt, p. 5 antépénultième alinéa), les juges du fond ont violé l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

5. Ayant relevé que les clauses du bail mettaient à la charge du locataire toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des charges d'ascenseur, des honoraires de gestion et des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et des frais de ravalement, et retenu que les charges d'ascenseur étaient exclues du décompte, la cour d'appel a pu, sans violer l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui n'est pas applicable aux relations entre le bailleur et son locataire, en déduire que la société GIRD était redevable des charges d'électricité et d'eau chaude consommée pour les parties communes.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le moyen unique, pris en ses première branche, quatrième et cinquième branches

Enoncé du moyen

7. La société GIRD fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi que cela leur était demandé, si les charges avaient bien été régularisées suivant la procédure instaurée par les parties, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1134 ancien devenu 1103 du code civil. »

4°/ que le bailleur doit justifier de la réalité des charges récupérables demandées au locataire ; qu'en se bornant à opposer que les factures, libellées au nom de tiers, concernaient « des dépenses générées par la copropriété et réglées par elle » (arrêt, p. 5 pénultième alinéa), sans mieux s'expliquer sur le caractère de dépense utile, ni sur l'existence de paiements par le syndicat des copropriétaires, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; »

5°/ « l'insuffisance de motifs équivaut à un défaut de motifs ; que s'agissant des charges dues au titre des exercices autres que ceux visés au commandement du 18 mars 2014, les juges du fond, pour faire droit aux demandes de M. [B], se sont bornés à indiquer que « M. [B] justifie également des sommes dues pour les périodes postérieures et qu'il convient de faire droit à ses demandes à ce titre » ; que ce faisant, ils ont statué par voie d'affirmation, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

8. Ayant retenu, de première part, que le seul fait que certaines factures soient établies au nom d'un copropriétaire, bailleur ou autres copropriétaires, ou au nom du syndic, ne remettait pas en cause la réalité de la dépense engagée pour et au nom de la copropriété, ces factures concernant les frais d'entretien de la copropriété ou les frais de réparation du portail et concernant effectivement des dépenses générées par la copropriété et réglées par elle, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante relative à l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, a pu en déduire que les erreurs sur l'intitulé des factures n'étaient pas de nature à remettre en cause le fait que la dépense avait été engagée pour et au nom de la copropriété.

9. Ayant retenu, de seconde part, par une appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments soumis à son appréciation, que, pour chaque

année, le bailleur produisait les factures relatives aux dépenses engagées et la répartition opérée établissait par année un décompte des charges en énumérant les factures visées et un tableau de répartition des charges entre les copropriétaires en fonction des tantièmes et que M. [B] justifiait également des sommes dues pour les périodes postérieures au commandement, la cour d'appel a, par une décision motivée, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société de gestion immobilière Daubeze-Roulland aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société de gestion immobilière Daubeze-Roulland et la condamne à payer à M. [B] la somme de 3 000 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juin deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société [Personne physico-morale 1]

L'arrêt attaqué encourt la censure

EN CE QU'il a déclaré valide et fondé le commandement de payer du 18 mars 2014, puis condamné la société Daubeze Roulland à payer à M. [B] les sommes de 5 790,55 euros avec intérêt de retard au titre du commandement de payer, 4 335,9 euros au titre de la régularisation des charges de 2013, 2 819,83 euros pour les charges de 2014, 3 080,16 euros pour les charges de 2015, 2 665,89 euros pour les charges de 2016, 3 659,52 euros pour les charges de 2017, 3 748,53 euros pour les charges de 2018 ;

AUX MOTIFS QUE « sur la validité du commandement de payer, les parties sont en l'état d'un bail conclu le 20 juin 2011, que le 18 mars 2014, le bailleur a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail pour un montant total de 5 790,55 euros en principal ; que la locataire fait valoir que le décompte joint au commandement de payer ne comporte pas le détail des sommes dues puisqu'il ne prévoit pas de ventilation entre les loyers et les charges, qu'il est constant que le commandement pour être valable doit être suffisamment précis pour permettre au locataire d'apprécier la nature ou le bien-fondé des demandes, notamment en distinguant les charges des loyers et en mentionnant la date des échéances ; qu'en l'espèce, l'acte délivré le 18 mars 2014, constitué de cinq pages ainsi que mentionné en fin d'acte, comporte un décompte détaillé permettant d'appréhender l'origine des sommes dues en fonction des échéances arrivées à terme ainsi que le solde du compte, qu'il distingue très nettement les loyers des charges ; que la locataire se prévaut d'ailleurs de sa bonne foi résultant du fait qu'elle est à jour de ses loyers, démontrant ainsi qu'elle n'ignorait nullement la répartition entre les loyers et les charges, qu'elle a été en mesure de vérifier la réalité et le montant de la dette locataire ; qu'il convient de rejeter la demande de nullité du commandement de payer ; que sur les clauses du bail, en matière de bail commercial souscrit antérieurement à la loi du 18 juin 2014, les charges sont récupérables à condition d'avoir été stipulées au contrat, le bailleur ne pouvant obtenir le remboursement des charges qui n'y sont pas mentionnées ; qu'en l'espèce, la clause 13 du bail prévoit que le locataire remboursera en outre au bailleur l'intégralité de la taxe foncière et toutes autres taxes? le preneur remboursera au bailleur toutes les charges quelle qu'en soit la nature y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des charges d'ascenseur, des honoraires de gestion et des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et des frais de ravalement ; qu'en vertu de cette clause, claire et précise, qui ne souffre d'aucune ambiguïté et ne nécessite aucune interprétation de la juridiction, la locataire doit supporter l'ensemble des charges et la taxe foncière résultant des dépenses engagées ; que le bail, s'il énonce les caractéristiques des charges récupérables, ne définit pas la clef de répartition, que le bailleur applique une ventilation au prorata des surfaces louées par rapport à la surface totale selon les tantièmes, que cette clef de répartition, qui ne fait pas l'objet d'une contestation par la locataire, est juste et équitable et correspond aux usages pratiqués ; qu'il convient de la retenir ; que sur les charges, la locataire se prévaut de la création d'un accès propre à son local pour justifier son refus de participer aux charges communes d'électricité et de nettoyage des parties communes, que s'il est constant 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, ce critère d'utilité doit s'entendre comme une possibilité d'usage, quel que soit l'usage personnel qu'en fait le copropriétaire, qu'est utile un service ou un équipement qui dessert le lot, que ce n'est pas l'usage qu'en fait la locataire qui définit les charges, mais uniquement le point de savoir si le lot est desservi par l'équipement collectif ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que les charges d'ascenseur sont exclues du décompte et que les lots pris à bail sont desservis par l'entrée commune, de sorte que la locataire est redevable des charges afférentes à l'entretien et la réparation du hall d'entrée, quand bien même elle n'en userait pas, que le même raisonnement doit s'appliquer pour l'eau chaude consommée pour l'entretien des parties communes, les frais de nettoyage et l'électricité ; que la locataire conteste certaines factures qui sont établies au nom d'un copropriétaire, soit le bailleur soit d'autres copropriétaires, voire même au nom du syndic, que ce seul élément n'est pas de nature à remettre en cause la réalité de la dépense engagée pour et au nom de la copropriété ; que les factures litigieuses concernent notamment les frais d'entretien de la copropriété établies au nom de M. [B] ou les frais de réparation du portail de la copropriété établis au nom de la SCI Alban 1, copropriétaire, que néanmoins ces factures concernent bien des dépenses générées par la copropriété et réglées par elle, que l'erreur sur l'intitulé des factures est sans conséquence ; que pour chaque année, le bailleur produit les factures relatives aux dépenses engagées et la répartition opérée, que ces décomptes n'appellent pas de critiques précises et circonstanciées de la part de la locataire ; que le bailleur a établi année par année un décompte des charges en énumérant les factures visées, qui sont par ailleurs produites aux débats, et un tableau de répartition des charges entre les copropriétaires en fonction des tantièmes ; qu'il convient de constater que le bailleur produit les justificatifs des factures prises en compte et opère une ventilation entre les différents occupants en fonction des tantièmes occupés, que les calculs ainsi réalisés ne sont pas utilement contestés par la locataire et qu'il convient de les entériner ; que concernant la taxe foncière, la locataire s'oppose à son paiement en faisant valoir que les avis ne permettent pas de distinguer les lots sur lesquels portent les sommes, que toutefois, il convient de constater, ainsi que l'a fait le juge de première instance à raison, que les lots donnés à bail sont répertoriés sous la référence MCN9FG portée sur le relevé de propriété, référence rappelée sur l'avis de taxe foncière de l'année 2011 et 2012, que les lots 118/119/120/124 donnés également à bail portent la référence MCPXX, également portée sur l'avis d'imposition 2011 et 2012, démontrant que le bailleur applique la taxe foncière afférente aux lots donnés à bail, que la locataire ne conteste pas utilement la motivation du jugement de première instance, qu'il convient de le confirmer » (arrêt, pp. 4-6) ;

AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « sur la validité du commandement de payer du 18 mars 2014, outre les mentions imposées pour la régularité d'un acte d'huissier de justice, le commandement de payer doit définir de façon suffisamment précise les infractions au bail reprochées au preneur ; qu'en l'espèce, était joint à l'acte un décompte des sommes dues permettant précisément : - de connaître la date du premier impayé, à savoir le 23 avril 2013, constitué des provisions sur charges de 900 euros ; - d'identifier que les sommes restant dues au 23 juillet 2013 (6 492,10 euros) et au 17 octobre 2013 (10 078,76 euros) correspondent très précisément aux provisions sur charges trimestrielles d'avril et juillet 2013, aux régularisations des charges pour les années 2011 et 2012, ainsi qu'aux régularisations relatives aux indexations de loyers impayés ; - d'identifier que la somme réclamée d'un montant de 5 790,55 euros correspond au solde restant dû, après appel du loyer et des provisions sur charges du premier trimestre 2014 et paiement par la locataire d'un montant de 14 889,76 euros ; qu'ainsi, la société [Personne physico-morale 1] avait une connaissance suffisamment précise des sommes qui lui étaient réclamées et de leur nature ; que par conséquent, la société gestion immobilier [S] Roulland sera déboutée de sa demande de nullité du commandement de payer qui sera déclaré comme valide ; que sur le bien-fondé des sommes réclamées par M. [B] à la SAS gestion immobilière Daubeze Roulland, il convient de rappeler que conformément aux dispositions de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; qu'aux termes des articles 1134 et 1162 du code civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites (?) Elles doivent être exécutées de bonne foi » et « Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé en faveur de celui qui a contracté l'obligation »

; que le bail commercial du 20 juin 2011, conclu entre les parties, stipule en son article 13.1 « Impôts-taxes et charges » « Le preneur acquittera ses contributions personnelles (?) Il remboursera en outre au bailleurs l'intégralité de la taxe foncière (?) toutes autres taxes » et en son article 13.2 « Charges », « le preneur remboursera au bailleurs toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des charges d'ascenseur, des honoraires de gestion et des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et des frais de ravalement ; que l'article 6 « Provisions pour charges » du bail stipule quant à lui « Le preneur versera à chaque terme de loyer en sus du loyer, une provision de neuf cent euros (900 euros) par trimestre qui sera réglée en même temps que le loyer par virement bancaire. Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses engagées » ; que la SAS gestion immobilier Daubèze Roulland conteste en application du critère de l'utilité être redevable des charges relatives à l'électricité, au nettoyage des parties communes, aux taxes foncières, à l'absence de justificatifs, au poste eau chaude et eau froide ; qu'elle conteste également être redevable de l'augmentation des provisions trimestrielles sur les charges portées, selon elle, unilatéralement à hauteur de 1 300 euros par le bailleur ; qu'elle considère que les justificatifs doivent être produits en application des dispositions de l'article L 145-40-2 du code de commerce, auquel les parties ont souhaité se soumettre ; que le bailleur rappelle que la SAS [Personne physico-morale 1] dont l'objet social est « gestion immobilière, syndic, administrateur de biens, transactions immobilières » est un professionnel de l'immobilier et soutient qu'en vertu des stipulations elle est redevable de toutes les charges à l'exclusion de celles expressément visées et que les justificatifs sollicités lui ont été adressés ; qu'il convient de rappeler qu'en matière de bail commercial, les parties définissent librement les charges récupérables et leur imputation, l'article L 145-40-2 du code de commerce n'étant applicable qu'aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 et ne s'applique donc pas aux contrats en cours ; qu'en l'espèce, la clause du bail commerciale claire et dénuée de toute ambiguïté n'ouvre pas droit à interprétation par la juridiction ; que le preneur est tenu de régler toutes les charges rattachées aux locaux loués, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, ces charges concernent donc celles relatives à l'électricité, au nettoyage des parties communes, à l'eau chaude et à l'eau froide ; que seules sont exclues les charges relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du code civil, les frais de ravalement, l'assurance de l'immeuble, les charges d'ascenseur, les honoraires de gestion ; que M. [W] [B] est donc bien-fondé à solliciter le règlement de l'ensemble des charges ; que sur la justification des sommes, les locaux loués correspondent aux lots numéros 101, 102 et 108 et les parkings aux lots 118, 119, 120 et 124, ce qui n'est pas contesté par la demanderesse ; que selon acte notarié du 17 juillet 2013, par suite de la division foncière et de la scission intervenue pour mettre fin à une copropriété unique, ces lots ont été rattachés à la copropriété B et correspondent aux quotesparts suivantes des parties communes, identiques à celles fixés par l'acte du 6 mars 1972 constitutif de la copropriété (pièce 18-2 du défendeur), selon le règlement de copropriété du 18 juillet 2013 : 1140 (lot 101), 60 (lot 102), 756 (lot 108) et 24 pour chaque parking (lots 118, 119, 120 et 124) ; qu'il ressort des éléments du débat que M. [W] [B] produit : - l'ensemble des factures GDF, EDF, Azur brille (entretien de la résidence), Drevco maintenance (contrat de maintenance du portail automatique), service antifeu (entretien des extincteurs) pour les années 2011 et 2012, - la facture Air clim plus pour des prestations d'électricité parties communes bloc B du 3 octobre 2012, - les taxes foncières 2011 et 2012, étant ici observé qu'il ressort du relevé de propriété (pièce numéro 82) que les propriétés relatives aux lots 101, 102 et [Cadastre 1] sont répertoriées au [Adresse 3], sous une référence MCN9FG correspondant bien aux avis d'impôts taxes foncières des années 2011 et 2012 (pièce numéro 45 et 76 du défendeur) comportant les mêmes références et que les propriétés relatives aux lots 118, 119, 120 et 124 répertoriées au 90 chemin du val fleuri, à Cagnes sur mer, sous une référence MCPPPX, correspondant bien aux avis d'impôts taxes foncières des années 2011 et 2012 7 (pièce numéro 46 et 77 du défendeur) également versés aux débats et comportant les mêmes références, et qu'il a effectivement appliqué à l'ensemble de ces charges une répartition aux millièmes ramenée en tantièmes ; qu'il est ainsi justifié de l'ensemble des charges pour les années 2011 et 2012 ainsi que de la fraction afférente aux locaux loués des impôts fonciers de sorte qu'il n'y a pas lieu d'enjoindre le bailleur de produire des justificatifs ; que de surcroît, suite à ces régularisations de fin d'exercice en faveur du bailleurs, ce dernier pouvait en conséquence augmenter les provisions pour charges trimestrielles en application des stipulations contractuelles (article 6) et les porter ainsi à la somme de 1 300 euros ; que par conséquent, le commandement de payer délivré le 18 mars 2014 à la SAS gestion immobilier [S] Roulland sera déclaré bien-fondé (?) que sur les sommes dues, la SAS gestion immobilière Daubèze Roulland sera condamnée au paiement de la somme de 5 790,55 euros correspondant à la somme réclamée en principal lors du commandement de payer du 18 mars 2014 et relative au solde des taxes et charges pour les années 2011 et 2012, avec intérêts au taux légal en application des dispositions de l'article 1153 du code civil » (jugement, pp. 5-9) ;

ALORS QUE, premièrement, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi que cela leur était demandé, si les charges avaient bien été régularisées suivant la procédure instaurée par les parties, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1134 ancien devenu 1103 du code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, 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 ; qu'en mettant à la charge de la société GIDR les charges d'électricité concernant l'ascenseur, après avoir constaté que les charges d'ascenseur ne devaient pas être supportées par la société GIDR (arrêt, p. 5 antépénultième alinéa), les juges du fond ont violé l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, troisièmement, 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 ; qu'en mettant à la charge de la société GIDR les charges de consommation d'eau chaude, après avoir constaté que seule l'eau chaude employée pour l'entretien des parties communes lui était utile (arrêt, p. 5 antépénultième alinéa), les juges du fond ont violé l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, quatrièmement, le bailleur doit justifier de la réalité des charges récupérables demandées au locataire ; qu'en se bornant à opposer que les factures, libellées au nom de tiers, concernaient « des dépenses générées par la copropriété et réglées par elle » (arrêt, p. 5 pénultième alinéa), sans mieux s'expliquer sur le caractère de dépense utile, ni sur l'existence de paiements par le syndicat des copropriétaires, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, cinquièmement, l'insuffisance de motifs équivaut à un défaut de motifs ; que s'agissant des charges dues au titre des exercices autres que ceux visés au commandement du 18 mars 2014, les juges du fond, pour faire droit aux demandes de M. [B], se sont bornés à indiquer que « M. [B] justifie également des sommes dues pour les périodes postérieures et qu'il convient de faire droit à ses demandes à ce titre » ; que ce faisant, ils ont statué par voie d'affirmation, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2021:C300482