Doctrine

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 18 février 2021, n° 18/18902

Chronologie de l'affaire

TI Nice
6 novembre 2018
>
CA Aix-en-Provence
Infirmation partielle
18 février 2021

Sur la décision

Référence : CA Aix-en-Provence, ch. 1-5, 18 févr. 2021, n° 18/18902

Juridiction : Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Numéro(s) : 18/18902

Décision précédente : Tribunal d'instance de Nice, 6 novembre 2018, N° 11-17-0009

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président : Marie-Florence BRENGARD, président

Avocat(s) : Cyril CHAHOUAR-BORGNA, Eric MARY

Cabinet(s) : SCP MARY PAULUS

Parties : Syndicat des copropriétaires LE CONSULAT

Texte intégral

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 18 FEVRIER 2021

lv

N° 2021/ 89

N° RG 18/18902 – N° Portalis DBVB-V-B7C-BDNIE

Syndicat des copropriétaires LE CONSULAT

C/

Y X

Z A épouse X

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Cyril CHAHOUAR-BORGNA

SCP MARY-PAULUS

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de nice en date du 06 Novembre 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 11-17-0009.

APPELAN

Syndicat des copropriétaires LE CONSULAT, sis [...], représenté par son Syndic en exercice **la SARL SOCIETE GESTION ADMINISTRATION IMMEUBLE (SOGEA), SARL,** dont le siège social est [...], prise en la personne de son gérant en exercice

représenté par Me Cyril CHAHOUAR-BORGNA, avocat au barreau de NICE

INTIMES

Monsieur Y X, demeurant [...]

représenté par Me Eric MARY de la SCP MARY-PAULUS, avocat au barreau de NICE

Madame Z A épouse X, demeurant [...]

représentée par Me Eric MARY de la SCP MARY-PAULUS, avocat au barreau de NICE

--*-*-*

COMPOSITION **DE LA COUR**

En application des dispositions des articles 804, 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le **14 Décembre 2020**, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Laetitia VIGNON, Conseiller, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Marie-Florence BRENGARD, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 18 Février 2021.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 18 Février 2021

Signé par Madame Marie-Florence BRENGARD, Président et Madame Danielle PANDOLFI, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

POSE **DU LITIGE**

Par acte authentique du 21 août 2014, M. Y X et M^{me} Z A épouse X ont procédé à la vente de leur appartement situé dans l'immeuble LE CONSULAT, [...] à NICE, soumis au statut de la copropriété.

Suivant opposition signifiée le 25 août 2014, le syndic a fait opposition entre les mains du notaire sur le prix de vente pour un montant de 1.207,22 € au titre d'un solde de charges de copropriété.

Accord a été donné par les époux X au notaire pour qu'il procède au seul règlement d'une somme de 428,60 € auprès du syndic.

Reprochant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT de ne pas avoir donné mainlevée sur le reliquat des autres sommes dues, M. et M^{me} X l'ont fait assigner, par acte du 18 avril 2017, devant le tribunal d'instance de Nice aux fins, notamment, de :

— dire et juger nulle l'opposition du syndicat des copropriétaires,

— condamner le syndicat des copropriétaires, sous astreinte, à donner mainlevée de l'opposition,

— le condamner le même à leur restituer la somme de 428,60 € outre à leur verser des dommages et intérêts pour résistance abusive.

Par jugement contradictoire en date du 06 novembre 2018, le tribunal d'instance de Nice a :

— déclaré nulle l'opposition du 25 août 2014 faite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT entre les mains de la SCP DE POULPIQUETR ET ASSOCIES,

— débouté M. Y X et M^{me} Z A épouse X du surplus de leurs demandes,

— condamné M. Y X et M^{me} Z A épouse X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT la somme de 42,01 € au titre du solde de sa créance dans le cadre de la mutation du lot dépendant de ladite copropriété,

— débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT du surplus de ses demandes,

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT à payer à M. Y X et M^{me} Z A épouse X la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT aux entiers dépens.

Par déclaration en date du 30 novembre 2018, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT a interjeté appel de ce jugement.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 21 janvier 2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT, pris ne la personne de son syndic en exercice la SARL SOCIETE GESTION ADMINISTRATION IMMEUBLE (SOGEA), demande à la cour de :

— recevoir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT en son appel et l'en déclarer bien fondé,

— réformer le jugement dont appel,

— dire et juger que l'opposition formée le 25 août 2017 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT est valable aussi bien en la forme que sur le fond,

En toutes hypothèses,

— débouter M. et M^{me} X de toutes leurs demandes, fins et prétentions,

— condamner M. et M^{me} X au paiement des sommes de:

* 772,62 € correspondant aux sommes restant dues au syndicat des copropriétaires,

* 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Il conclut à la parfaite validité de son opposition qui comprenait un décompte détaillant parfaitement les sommes réclamées conformément à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967.

Il rappelle que le syndic a été contraint de recourir à une opposition, faute pour les intimés d'avoir fourni le certificat attestant qu'ils étaient libres de tout engagement, que les époux X en

acceptant de régler la somme de 428,60 € ont souhaité limiter leur paiement aux charges de copropriété sans régler les frais inhérents à la vente, à savoir le pré-daté et l'état-daté réclamés par le notaire pour permettre la vente et qu'ils restent ainsi redevables d'une somme de 778,62 €.

Il précise qu'en application de l'article 10-1 de loi du 10 juillet 1965, dans sa version en vigueur lors de la mutation, les honoraires de syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté sont imputables au seul copropriétaire concerné, que le vendeur est donc le payeur des frais de mutation et d'opposition, que les frais liés au pré état daté sont dus et il justifie que le notaire lui a réclamé un tel document. Il indique que le syndicat a remis un certain nombre de documents au notaire qui ont amené une facturation au temps passé du syndic et il appartenait aux époux X s'ils souhaitaient y échapper, de produire eux-mêmes ces pièces.

M. Y X et M^{me} Z A épouse X, **suivant leurs dernières conclusions signifiées le 08 janvier 2019**, demandent à la cour de:

— confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a annulé l'opposition du 25 août 2014 faite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT et en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT à payer à M. Y X et M^{me} Z A épouse X la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens,

— infirmer le jugement pour le surplus,

Statuant à nouveau,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT à restituer aux époux X la somme de 428,60 € indûment prélevée sur le prix de vente de leur appartement,

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSULAT à payer aux époux X les sommes de :

* 4.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

* 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ainsi qu'aux dépens.

Ils considèrent que l'opposition notifiée par le syndicat est nulle en ce qu'elle comportait un décompte totalement incompréhensible et sans ventilation suffisante et ne comportant pas les distinctions imposées par l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967.

Ils ajoutent que l'opposition a été fondée sur des états datés réalisés par le syndic, que de tels honoraires sont une créance purement personnelle du syndic, que celui-ci ne peut réclamer un copropriétaire de tels frais en se fondant sur le contrat de syndic qu'il a conclu avec le syndicat des copropriétaires qui ne lie que ses signataires et leur est donc inopposable. Ils estiment que l'article 10-1 ne parle que de 'copropriétaire concerné' mais ne dit nullement qu'il s'agit du vendeur, de sorte aucune convention, ni aucun texte n'autorisait le syndic à prélever une telle somme sur le compte du copropriétaire vendeur. Ils indiquent, en outre, qu'aucune disposition légale n'autorise le syndic à facturer un pré-état daté, un tel document étant ignoré par la loi.

Ils relèvent qu'au demeurant, le contrat de syndic n'autorisait qu'à facturer qu'une seule fois la somme de 360 € pour l'état daté mais ne prévoyait aucune facturation supplémentaire. Ils considèrent que le syndic est dans l'impossibilité de justifier du bien fondée de la somme de 428,60 € qu'il réclame, de sorte qu'elle doit leur être restituée et insistent sur leur demande de dommages intérêts pour résistance abusive de l'appelant.

La procédure a été clôturée par ordonnance en date du 1er décembre 2020.

MOTIFS

En vertu de l'article 20-I de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois à cette date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration du délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble et à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

S'agissant de cette dernière exigence et conformément à l'article 5-1 du décret du 17mars 1967, le syndic doit, à peine de nullité de l'opposition :

— préciser l'origine de la créance (charges courantes impayées, demande de provision, dette au titre des travaux....),

— et indiquer si, et à quel titre, elle est privilégiée.

En d'autres termes, l'opposition doit comporter une ventilation suffisante entre les différentes origines de la créance pour permettre au destinataire de cet acte de vérifier la réalité et l'étendue de leur dette.

En l'espèce, il est constant que les époux X nont pas produit lors de la vente de leur lot, le certificat établi par le syndic, ce qui a conduit le notaire à procéder selon les modalités édictées à l'article 20-I précité.

Par acte extra judiciaire en date du 25 août 2014, le syndicat des copropriétaires appelant a fait signifier une opposition sur le prix de vente, se prévalant d'une créance d'un montant total de 1.207,22 €.

Cette opposition comprend un décompte qui est bien joint à l'acte, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, décompte qui comporte une ventilation entre les sommes réclamées au titre des provisions sur charges, des dettes de travaux avec mention de chacune des factures, des sommes remboursées aux époux X et des charges dues au titre de l'exercice précédent la vente, outre la mention des frais de mutation imputés aux intimés.

L'opposition est donc parfaitement valable et c'est à donc à tort que le tribunal a retenu que celle-ci était nulle faute de préciser les causes de la créance.

En l'occurrence, il résulte du décompte du notaire que M. et M^{me} X ont réglé une somme de 428,60 € dans les suites de cette opposition , dont ils réclament aujourd'hui la restitution.

Le syndicat des copropriétaires considère pour sa part que cette somme est parfaitement justifiée et qu'il est fondé à obtenir le paiement du surplus correspondant aux frais rendus nécessaires par cette mutation.

En réalité et comme le souligne à juste titre le syndicat des copropriétaires, les époux X, en réglant la somme de 428,60 €, ont souhaité limité leur paiement aux charges de copropriété impayées (incluant les travaux), de sorte que cette somme était bien due par eux, au regard du décompte et ils

ne peuvent en conséquence en réclamer la restitution.

En revanche, les intimés n'ont pas entendu régler les frais inhérents à la vente, dont il convient d'apprécier le bien fondé ou non.

En application de l'article 10-1 b) de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version en vigueur au jour de l'acte de vente, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné, les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret.

Il convient de préciser que le copropriétaire concerné est le vendeur, dès lors que c'est à celui qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot qu'il incombe d' obtenir la délivrance d'un état daté, ceci pour satisfaire à l'obligation de renseignement auquel il est tenu.

En application de l'article 10-1 b° susvisé, M. et M^{me} X sont redevables des prestations effectuées dans le cadre de l'établissement de l'état daté lors de la mutation de leur lot.

Selon le contrat de syndic, le syndic peut réclamer dans le cadre de la mutation d'un lot, au titre de l'établissement de l'état daté, la somme de 300 € HT, de sorte que le syndicat des copropriétaires appelant est fondé à obtenir des intimés la somme de 360 € TTC au titre de l'état daté, outre le coût de l'opposition nécessitée par leur absence de démarche pour obtenir cet état daté, à savoir 110,61 € , soit un total de 470,61 €.

En revanche, les frais facturés au titre du pré état daté ne sont pas justifiés, l'article susvisé faisant uniquement référence à l'établissement de l'état daté, d'autant le contrat de syndic ne le mentionne même pas.

M. et M^{me} X sont donc redevables d'une somme globale de 899,21 € (428,60+470,61).

Dans la mesure où il n'est pas contesté que le syndicat n'a perçu que la somme de 428,60 €, les intimés seront condamnés à lui verser le solde de la créance, soit 470,61 €.

Au regard des développements qui précèdent et plus particulièrement de l'existence d'une créance du syndicat des copropriétaires appelant à l'égard des époux X supérieure au montant qu'ils avaient consenti à régler, les intimés ne peuvent qu'être déboutés de leur demande de dommages et intérêts pour résistance abusive.

En définitive, le jugement sera infirmé sauf en ce qu'il a débouté M. Y X et M^{me} Z A épouse X du surplus de leurs demandes, à savoir celles tendant à la condamnation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSOLAT à ordonner, sous astreinte, la mainlevée de l'opposition, à leur restituer la somme de 428,60 € et à leur verser la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 696 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Infirme le jugement du tribunal d'instance de Nice déféré sauf en ce qu'il a débouté M. Y

X et M^{me} Z A épouse X du surplus de leurs demandes, à savoir celles tendant à la condamnation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSOLAT à ordonner, sous astreinte, la mainlevée de l'opposition, à leur restituer la somme de 428,60 € et à leur verser la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

Et statuant à nouveau,

Déboute M. Y X et M^me Z A épouse X de leur demande en nullité de l'opposition du 25 août 2014 faite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSOLAT,

Condamne M. Y X et M^me Z A épouse X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSOLAT la somme de 470,61 € au titre du solde de sa créance dans le cadre de la mutation du lot dépendant de ladite copropriété,

Condamne M. Y X et M^me Z A épouse X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CONSOLAT la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. Y X et M^me Z A épouse X aux dépens de première instance et de la procédure d'appel.

LE GREFFIER LE PRESIDENT