Doctrine

Cour d'appel de Lyon, 6ème chambre, 21 janvier 2021, n° 19/00575

Chronologie de l'affaire

TI Nantua 20 décembre 2018	>	**CA Lyon** **Confirmation** **21 janvier 2021**

Sur la décision

Référence : CA Lyon, 6e ch., 21 janv. 2021, n° 19/00575

Juridiction : Cour d'appel de Lyon

Numéro(s) : 19/00575

Décision précédente : Tribunal d'instance de Nantua, 20 décembre 2018

Dispositif : Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Dominique BOISSELET, président

Avocat(s) : Frederic ALLEAUME, Katia MOREIRA, Marie LEPAROUX, Sabrina SCARAMOZZINO, Séverine DEBOURG

Cabinet(s) : SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLEAUME JOUSSEMET

Parties : Syndicat des copropriétaires RESIDENCE DIVONNE CENTRE, SARL SOCIETE DE GESTION ET DE REGIE DU LEMAN

Texte intégral

N° RG 19/00575 – N° Portalis DBVX-V-B7D-ME6M

Décision du

Tribunal d'Instance de NANTUA

du 20 décembre 2018

X

X

C/

Syndicat des copropriétaires RESIDENCE DIVONNE CENTRE

SARL SOCIETE DE GESTION ET DE REGIE DU LEMAN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

6e Chambre

ARRET DU 21 Janvier 2021

APPELANTS :

Mme Y E F X

[...]

SUISSE

Représentée par Me Sabrina SCARAMOZZINO, avocat au barreau D'AIN

M. Z X

[...]

SUISSE

Représenté par Me Sabrina SCARAMOZZINO, avocat au barreau D'AIN

INTIMEES :

Syndicat des copropriétaires de la copropriété DIVONNE CENTRE représenté par son syndic en exercice, la société AEDES GRAND GENEVE

[...]

[...]

Représentée par Me Séverine DEBOURG, avocat au barreau D'AIN

Assisté de Me Katia MOREIRA, avocat au barreau de PARIS

LA SOCIETE DE GESTION ET DE REGIE DU LEMAN

[...]

[...]

Représentée par Me Frédéric ALLEAUME de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLEAUME JOUSSEMET, avocat au barreau de LYON, toque : 673

Assisté par Me F OUTTERS-LEPAROUX, avocat au barreau de STRASBOURG

* * * * * *

Date de clôture de l'instruction : 15 Septembre 2020

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 10 Décembre 2020

Date de mise à disposition : 21 Janvier 2021

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

— B C, président

— Evelyne ALLAIS, conseiller

— Magali DELABY, conseiller

assistés pendant les débats de Sylvie GIREL, greffier

A l'audience, B C a fait le rapport, conformément à l'article 804 du code de procédure civile.

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par B C, président, et par Sylvie GIREL, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

FAITS, PROCÉDURE ET DEMANDES DES PARTIES

Les époux Z X et Y D (les époux X) sont propriétaires d'un appartement et d'une cave constituant les lots n°9 et 327 de l'immeuble en copropriété Divonne Centre, situé [...].

Par ordonnance du 4 juin 2013, le juge de référés du tribunal de grande instance de Bourg en Bresse a, notamment, condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, représenté par son syndic la Sarl Société de Gestion et de Régie du Léman (la Régie du Léman), à procéder aux travaux de remise en état du conduit de

cheminée desservant le lot n°9 des époux X.

Par ordonnance du 26 janvier 2016, le juge de référés du tribunal de grande instance de Bourg en Bresse a, notamment, débouté les époux X de leur demande d'expertise relative au décompte des charges de copropriété qui leur sont réclamées.

Le juge de référés s'est, en outre, déclaré incompétent pour statuer sur la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires au titre des charges impayées.

Par acte d'huissier de justice du 16 mars 2016, les époux X ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Divonne Centre à comparaître devant le tribunal d'instance de Nantua pour obtenir la régularisation de leurs décomptes de charges.

Par délibération du 9 novembre 2016, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble Divonne Centre a désigné en qualité de syndic le cabinet AEDES Patrimoine en remplacement de la Sarl Régie du Léman.

Par acte d'huissier de justice du 23 juin 2017, le syndicat des copropriétaires a fait assigner la Sarl Régie du Léman en garantie de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre en raison des demandes formulées par les époux X.

Les procédures ont été jointes par le tribunal à son audience du 7 septembre 2017 et l'affaire a fait l'objet de plusieurs renvois à la demande des parties jusqu'à l'audience du 20 septembre 2018.

Par jugement en date du 20 décembre 2018, le tribunal d'instance de Nantua a :

— rejeté la demande d'expertise présentée avant-dire droit par les époux X,

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Divonne Centre à établir et à remettre aux époux X un décompte individuel de charges expurgé des charges suivantes :

o les 'honoraires Bernasconi' d'un montant de 837,20 euros ttc (soit 8,12 euros au titre de leur quote-part),

o le 'règlement CARPA' d'un montant de 2.693,55 euros ttc (soit 26,12 euros au titre de leur quote-part),

o les 'honoraires Broussas' d'un montant de 310,39 euros ttc (soit 3 euros au titre de leur quote-part),

o la 'facture ramonage privative X' pour un montant de 221 euros,

o les 'honoraires Bernasconi / 1510 dossier X' d'un montant de 1.440 euros,

o les intérêts de retard de l'année 2015 pour les sommes de 26,04 euros, 26,66 euros,

26,07 euros, et 24,64 euros,

o les frais d'envoi du procès-verbal d'assemblée générale du 8 juillet 2015 d'un montant de 7,55 euros,

o les frais intitulés 'demande de ramonage cheminée' imputés le 29 octobre 2015 pour un montant de 7,93 euros,

— dit que ce décompte devra être remis par le syndicat des copropriétaires aux époux X par LRAR dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision,

— dit que faute pour le syndicat des copropriétaires de procéder à la production ordonnée, il sera redevable, passé ce délai, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé, jusqu'au 30 avril 2019, à 45 euros par

jour de retard,

— dit qu'à défaut d'exécution passé ce délai, il appartiendra aux époux X de solliciter du juge de l'exécution près le tribunal de grande instance de Bourg en Bresse la liquidation de l'astreinte provisoire et le prononcé de l'astreinte définitive,

— rejeté la demande des époux X au titre des frais de conseil syndical,

— rejeté la demande de dommages et intérêts formulée par les époux X à l'encontre du syndicat des copropriétaires,

— condamné *in solidum* les époux X à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts,

— dit que la Sarl Régie du Léman est tenue de garantir le syndicat des copropriétaires pour l'exécution des obligations antérieures au 9 novembre 2016 auxquelles il a été condamné,

— rejeté les demandes présentées en application de l'article 700 du code de procédure civile,

— dit que les époux X ne seront pas tenus, en leur qualité de copropriétaires, de participer à la dépense commune des frais de procédure de la présente instance,

— condamné, à parts égales, les parties aux dépens,

— et dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Les époux X ont relevé appel de cette décision par déclaration reçue au greffe de la Cour le 23 janvier 2019.

Par ordonnance du 11 juin 2019, le conseiller de la mise en état, statuant sur la contestation par les parties intimées de la validité des significations de la déclaration d'appel, a dit que celles-ci étaient conformes aux exigences de l'article 902 du code de procédure civile et les a déboutée de toutes leurs demandes et condamnées solidairement aux dépens de l'incident.

En leurs dernières conclusions du 9 juin 2020, les époux X demandent à la Cour ce qui suit :

* réformer le jugement du tribunal d'instance de Nantua du 20 décembre 2018 pour :

— enjoindre le syndicat des copropriétaires de la résidence Divonne Centre à délivrer dès le prononcé de la décision à venir aux époux X un décompte de charges supprimé des charges indûment imputées s'agissant des rémunérations octroyées aux dix membres désignés aux fonctions de conseil syndical depuis 2004, soit :

— 2015 : frais de tenue du conseil syndical 1.200 euros

remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— 2014 : frais de tenue du conseil syndical 1.000 euros

remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— 2013 : frais de tenue du conseil syndical 1.000 euros

remboursement des frais du conseil syndical 1.804,88 euros,

— 2012 : frais de tenue du conseil syndical 1.000 euros

remboursement des frais du conseil syndical 2037 euros,

— 2011 : frais de tenue du conseil syndical 1.000 euros

remboursement des frais du conseil syndical 1999,98 euros,

— 2010 : frais de tenue du conseil syndical 1.000 euros

remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— 2009 : frais de tenue du conseil syndical 1.000 euros

remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— 2008 : frais de tenue du conseil syndical 1.318,59 euros

remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— 2007 : frais de tenue du conseil syndical 581,56 euros

Remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— 2006 : frais de tenue du conseil syndical 551,66 euros

Remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— 2005 : frais de tenue du conseil syndical 275,08 euros

Remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— 2004 : frais de tenue du conseil syndical 834,21 euros

remboursement des frais du conseil syndical 2.000 euros,

— enjoindre le syndicat des copropriétaires à supprimer tout intérêt de retard imputé au titre de ces sommes,

— juger qu'à défaut pour le syndicat des copropriétaires de s'exécuter il sera condamné à une astreinte de 150 euros par jour de retard,

— juger que 'le juge de céans' sera compétent pour procéder à la liquidation de l'astreinte,

— condamner le syndicat des copropriétaires à réparer le préjudice subi par les époux X du fait de sa résistance abusive caractérisée,

— condamner le même et à ce titre à la somme de 5.000 euros,

— supprimer toute condamnation des époux X à la réparation d'un quelconque préjudice du syndicat des copropriétaires,

— condamner le syndicat des copropriétaires à verser aux époux X au titre de l'article 700 du code de procédure civile la somme de 3.000 euros,

— condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de l'instance,

* confirmer, pour le surplus, le jugement rendu le 20 décembre 2018 par le tribunal d'instance de Nantua.

Par dernières conclusions du 5 mars 2020, le syndicat des copropriétaires de la résidence Divonne Centre demande à la Cour de statuer comme suit :

— confirmer le jugement du tribunal d'instance de Nantua du 20 décembre 2008 en ce qu'il a débouté les époux X de leur demande portant sur les frais liés au conseil syndical,

— confirmer ce jugement en ce qu'il a solidairement condamné les époux X à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts en raison de leur résistance abusive,

— condamner la Régie du Léman à garantir le syndicat des copropriétaires de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre en raison des demandes formulées par les époux X dans le cadre de la présente instance,

— débouter les époux X de leurs demandes de dommages et intérêts et de frais irrépétibles,

en tout état de cause,

— condamner les époux X à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamner les mêmes aux entiers dépens d'instance.

Par conclusions du 15 juillet 2019, la Régie du Léman demande à la Cour de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

À titre subsidiaire, en cas de condamnation du syndicat des copropriétaires et si celui-ci devait appeler en garantie l'agence Régie du Léman,

— débouter le syndicat des copropriétaires de son appel en garantie dirigé à l'encontre de la Sarl Régie du Léman,

en tout état de cause :

— condamner les époux X, ou tout succombant, à lui verser la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— les condamner en tous les frais et dépens de la présente procédure.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 15 septembre 2020.

Il est expressément renvoyé aux dernières conclusions des parties pour l'exposé exhaustif de leurs moyens et prétentions.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la saisine de la Cour

En l'état des demandes des parties, la Cour constate que sa saisine est limitée aux dispositions du jugement qui ont :

— rejeté la demande des époux X au titre des frais de conseil syndical,

— rejeté la demande de dommages et intérêts formulée par les époux X à l'encontre du syndicat des copropriétaires,

— condamné *in solidum* les époux X à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts,

— dit que la Sarl Régie du Léman est tenue de garantir le syndicat des copropriétaires pour l'exécution des obligations antérieures au 9 novembre 2016 auxquelles il a été condamné,

— rejeté les demandes présentées en application de l'article 700 du code de procédure civile,

— et condamné, à parts égales, les parties aux dépens.

Sur la demande relative aux charges de rémunération et frais de conseil syndical

Les époux X font valoir que la copropriété a fonctionné, au moins depuis l'année 2004 jusqu'à une délibération de 2017, avec un conseil syndical composé de 10 membres, en violation du règlement de copropriété qui prévoit qu'il est composé de 3 membres.

En outre, contrairement aux dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 2017 qui prévoient que les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent

pas lieu à rémunération, les 10 membres du conseil syndical de la copropriété sont rémunérés forfaitairement à hauteur de 3.000 euros par mois.

Les époux X contestent en conséquence devoir supporter une quote-part de ces rémunérations illicites.

Le premier juge a répondu qu'à l'exception de l'assemblée générale du 8 juillet 2015, les époux X n'ont jamais engagé d'actions en vue d'obtenir l'annulation des décisions prises au cours des assemblées générales et que l'objet de la présente action n'est pas d'engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires et-ou celle du syndic pour non respect du règlement de copropriété,mais d'obtenir la modification de leurs décomptes de charges.

Les appelants soutiennent qu'il appartenait au juge de dire clairement si les charges figurant sur leur décompte étaient bien justifiées et dues et, en l'occurrence, de procéder à la suppression de ces charges.

Ils font valoir que l'action en contestation d'un appel de charge est une action personnelle qui se prescrit par 10 ans et peut s'exercer nonobstant l'expiration du délai de 2 mois courant à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

L'argumentation des époux X procède d'une confusion entre l'action ouverte au copropriétaire pour contester la répartition des charges, en particulier si elle ne correspond pas à la quote-part de ses lots, et l'action en contestation de la décision de l'assemblée générale qui a validé la dépense dont la charge est répartie entre les copropriétaires à proportion de leurs quote-parts.

L'action en contestation des décisions des assemblées générales est enfermée dans un court délai de 2 mois à compter de sa notification pour l'efficience du fonctionnement de la copropriété. De surcroît, elle ressortait à l'époque du litige de la compétence du tribunal de grande instance et non du tribunal d'instance.

Son objet, quant à la contestation des comptes du syndic, ne se confond pas avec la possibilité donnée à chaque copropriétaire de contester les décomptes de charges du syndic comme n'étant pas conformes aux règles d'imputation, ce que le premier juge a effectivement retenu pour diverses autres charges facturées indûment aux seuls époux X au lieu d'être réparties sur l'ensemble des copropriétaires, ou facturées en violation de la dispense prévue par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 en matière de frais de procédure.

En l'espèce, à l'exception de la délibération de 2015, la dépense portant sur la rémunération des 10 membres du conseil syndical a bien été approuvée par chacune des assemblées générales annuelles. Faute de contestation des délibérations qui ont approuvé les comptes, ceux-ci sont opposables aux copropriétaires qui doivent participer aux charges correspondantes à proportion de leurs quote-parts.

Il appartenait aux époux X de contester en leur temps ces rémunérations contraires à la loi et, de surcroît, au règlement de copropriété pour 7 des 10 membres du conseil syndical.

Au demeurant, en poussant la logique des époux X jusqu'à l'absurde, tous les copropriétaires pourraient prétendre être exonérés des mêmes charges alors que le syndicat des copropriétaires, qui a approuvé les rémunérations des 10 membres du conseil syndical, n'aurait aucun moyen de droit de s'en faire rembourser auprès de ceux-ci...

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le tribunal n'a pas validé une pratique illicite quant au nombre de membres du conseil syndical et à leur rémunération mais a fait la juste appréciation des conséquences de l'absence de contestation, en temps utile, des comptes approuvés par les assemblées générales des copropriétaires. Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté la demande des époux X au titre des frais de conseil syndical.

Sur les demandes de dommages et intérêts

Les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires depuis 2004 font ressortir ce qui suit :

— Les époux X étaient absents et non représentés aux assemblées générales des 16 mars 2004, 3 avril 2006, 30 mars 2010, 24 avril 2012, 13 mai 2014.

— Ils ont approuvé les comptes, donné quitus au syndic et voté le renouvellement et la rémunération des membres du conseil syndical et aux assemblées générales des 10 février 2005, 26 mars 2007, 17 mars 2008, 20 avril 2009, 18 avril 2011.

Il s'en suit que les époux X sont malvenus à se prétendre victimes d'un préjudice imputable au syndicat des copropriétaires alors qu'ils ont eux-mêmes participé au fonctionnement de la copropriété non conforme à son règlement.

A tout le moins, comme l'a dit le premier juge, ils ne justifient d'aucun préjudice.

En revanche, les époux X ont eu un comportement fautif en refusant de s'acquitter de leurs charges pendant plusieurs années, de 2014 à août 2018, pour un montant total de 29.808,02 euros sans proportion avec le total des charges reconnues comme étant facturées indûment.

Quand bien même la trésorerie confortable dont dispose le syndicat des copropriétaires n'a pas été affectée substanciellement par ce défaut de paiement, celui-ci procède d'un comportement préjudiciable à la collectivité des copropriétaires en exerçant un chantage visant à obtenir des avantages financiers particuliers aux époux X alors que, comme il a été dit, chacun des copropriétaires pourrait y prétendre s'ils étaient justifiés. Si le préjudice n'est pas financier, après paiement des charges dues, il est moral au détriment de la collectivité des copropriétaires représentée par le syndicat. Le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné de ce chef les époux X au paiement d'une indemnité de 2.000 euros.

Sur les autres demandes

La condamnation de la Régie du Léman à garantir le syndicat des copropriétaires de l'exécution de ses obligations relatives à l'établissement et la remise sous astreinte d'un décompte de charges expurgé est discutable, en ce qu'elle ne dépend pas de la Régie du Léman mais du syndic en exercice. Pour autant, elle n'est pas contestée par la Régie du Léman qui demande, en principal, la confirmation du jugement.

Les dispositions du jugement relatives à la charge des dépens de première instance, partagée à parts égales entre les trois parties, méritent confirmation.

Les dépens d'appel sont à la charge des époux X, parties perdantes.

Pour le même motif, les appelants conservent la charge des frais irrépétibles qu'ils ont exposés et doivent indemniser le syndicat des copropriétaires et la Régie du Léman de leurs propres frais, à concurrence de 3.000 euros chacun.

PAR CES MOTIFS :

La Cour,

Statuant dans les limites de l'appel,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement prononcé le 20 décembre 2018 par le tribunal d'instance de Nantua,

Condamne solidairement Y et Z X aux dépens d'appel,

Condamne solidairement Y et Z X à payer la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au syndicat des copropriétaires de la résidence Divonne Centre,

Condamne solidairement Y et Z X à payer la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à la Sarl Société de Gestion et de Régie du Léman,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT