Cour d'appel de Versailles - ch. 04 sect. 02 - 12 mai 2021 - n° 19/01907

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 51A

4e chambre 2e section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 12 MAI 2021

N° RG 19/01907 - N° Portalis DBV3- V B7D TCC7

AFFAIRE :

Le syndicat des copropriétaires du 112 BAT ...

C/

M. X A

...

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 14 Février 2019 par le Tribunal d'Instance de GONESSE

N° RG : 1118001996

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies délivrées le :

à :

Me Typhanie BOURDOT

Me Sonia EL MIDOULI

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE DOUZE MAI DEUX MILLE VINGT ET UN,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Le syndicat des copropriétaires du 112 BAT ..., agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice et actuellement la société BATIM & FILS n° siret 482 831 948 R. C.S. Bobigny

...

...

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maitre Typhanie BOURDOT, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES - N° du dossier SDC 112 - vestiaire : 644

Représentant : Maître Smeth SAMBA de la SELEURL SMETH, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : C1495

APPELANT

****

Monsieur X A

...

...

Madame Z Y A

...

...

Représentant : Maître Sonia EL MIDOULI, avocat postulant et plaidant, au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 71

INTIMES

****

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 23 Mars 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie Pierre BAGNERIS, Conseillère chargée du rapport.

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

Madame Agnès BODARD HERMANT, Présidente,

Madame Pascale CARIOU, Conseillère,

Madame Marie Pierre BAGNERIS, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Madame Françoise DUCAMIN,

FAITS ET PROCEDURE :

M. et Mme A sont copropriétaires des biens immobiliers formant les lots 102 et 231 de l'immeuble situé au ... (Val d'Oise).

Par acte d'huissier de justice délivré le 6 novembre 2018, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble susvisé, les a assignés devant le tribunal d'instance de Gonesse aux fins de les voir condamner à payer certaines sommes au titre de charges de copropriété impayées, de dommages et intérêts, des frais nécessaires et de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement réputé contradictoire du 14 février 2019, le tribunal a débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, lui laissant la charge des entiers dépens.

Par déclaration reçue au greffe le 15 mars 2019, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de ce jugement à l'encontre de M. et Mme B

Par ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 27 août 2019, le syndicat des copropriétaires demande à la cour, au visa de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967, de l'article 1231-6 du code civil et des articles 515 et 695 et suivants du code de procédure civile, de :

Le voir, dire et juger recevable et bien fondé en ses demandes ;

En conséquence,

' Infirmer le jugement rendu le 14 février 2019 par le tribunal d'instance de Gonesse ;

' Débouter M. et Mme A de leurs demandes reconventionnelles, fins et conclusions ;

' Condamner solidairement M. et Mme A au paiement des sommes suivantes :

* 9 369,22 euros au titre de solde débiteur de leur compte de charges de copropriété avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

* 3 446,01 euros au titre des frais de recouvrement,

* 1 500 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée,

* 1 665 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

' Condamner solidairement M. et Mme A aux entiers dépens ;

' Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Par dernières conclusions signifiées par RPVA le 17 juillet 2019, M. et Mme A demandent à la cour de :

Les déclarer recevables et fondés en leurs constitutions d'intimés et en leurs demandes reconventionnelles ;

Y faisant droit,

Confirmer la décision entreprise et, y ajoutant,

Débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

Condamner le syndicat des copropriétaires à leur verser les sommes de :

* 1 500 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée ;

* 1 500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner le syndicat des copropriétaires en tous les dépens et dire que ceux d'appel pourront être recouvrés directement par Maître Sonia EL MIDOULI, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 9 février 2021.

SUR CE,

Sur les sommes réclamées en principal

* Le syndicat des copropriétaires reproche au premier juge de l'avoir débouté de l'intégralité de ses demandes, alors que M. et Mme A ne paient pas leurs charges de copropriété depuis de nombreuses années.

Il soutient que l'intégralité des sommes facturées est exigible, tant au titre des charges qu'au titre des frais, en soulignant que l'arriéré est bien antérieur à l'incendie de l'immeuble du 2 octobre 2017, dont la survenance est invoquée par les intimés, et que le fait que leur appartement ne soit plus accessible depuis lors ne les dispense pas de payer leurs charges de copropriété.

Il explique que c'est parceque M. et Mme A n'ont pas informé le syndic de leur changement d'adresse, manquant ainsi à l'obligation prévue par l'article 65 du décret du 17 mars 1967, que celui ci leur a adressé toutes les correspondances à l'adresse de l'immeuble vide.

Se fondant sur l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, il fait valoir que le syndic n'a pas l'obligation de consulter le conseil syndical pour prendre des mesures urgentes et que les dépenses pour la sécurité du chantier critiquées par M. et Mme A ont été imposées par le maire de Sarcelles.

Il précise en outre que 10 % des factures de gardiennage sont prises en charge par l'assurance et que les copropriétaires sont régulièrement informés par mails de l'avancement des travaux, votés dans le cadre des dépenses communes régulièrement approuvées en assemblées générales.

* M. et Mme A font valoir que l'immeuble a subi un incendie le 2 octobre 2017 et que, si leur appartement est intact, la destruction du hall d'escalier les empêche d'y accéder depuis lors.

Ils reprochent au syndic d'avoir continué à leur adresser l'intégralité de ses courriers à l'adresse de l'immeuble vide et de leur facturer des charges exorbitantes, engagées pour la surveillance du chantier sans appel d'offres ni consultation du conseil syndical, absorbant ainsi les indemnités qui avaient été allouées par l'assurance pour les travaux, qui tardent dès lors à être réalisés.

Ils soulignent qu'ils ont été obligés de se reloger dans l'attente de ces travaux et qu'après un an de prise en charge des loyers par leur assureur, ils doivent désormais supporter cette charge.

Ils contestent diverses sommes mentionnées sur les décomptes produits par le syndicat des copropriétaires, qu'ils disent injustifiées, tant au titre de charges (transfert de solde Batim au 23 septembre 2008 et reprise balance Gercop au 31 décembre 2016) qu'au titre de frais.

***

La cour retient ce qui suit :

Par application de l'article 1353 du code civil, il incombe au syndicat des copropriétaires de démontrer que sa créance est certaine, liquide et exigible.

Réciproquement, c'est au copropriétaire qui se prétend libéré de son obligation de justifier, tant en fait qu'en droit, du bien fondé de sa contestation.

En l'espèce, la demande en paiement du syndicat des copropriétaires est formulée au visa des articles 10, 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 65 du décret du 17 mars 1967.

M. et Mme A ne visant aucun autre fondement en droit au soutien de leur contestation, ces seuls textes fixent le cadre du litige conformément à l'article 954 du code de procédure civile.

1) Sur la demande en paiement au titre des charges de copropriété :

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la présente affaire, 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, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges'.

L'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote part de charges, les provisions pour charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour fixé par l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-1 du même texte, et les sommes afférentes aux dépenses pour travaux sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale.

Il résulte de ces dispositions que s'il n'a pas agi en contestation de la décision d'approbation des comptes par l'assemblée générale, le copropriétaire ne peut refuser de payer les charges qui lui sont réclamées sur ces bases, sauf rectification d'erreurs commises dans l'établissement de son compte individuel.

Le copropriétaire reste en outre en droit de fonder sa contestation sur le fait que le décompte comporte une reprise de solde antérieur injustifié.

Au soutien de ses prétentions, le syndicat des copropriétaires verse notamment aux débats les pièces suivantes :

- la matrice cadastrale justifiant de la qualité de copropriétaire de M. et Mme A ;

- le contrat de syndic ;

- les procès verbaux des assemblées générales des 31 mars 2015 approuvant les comptes de l'exercice 2013 et votant un budget prévisionnel pour les exercices 2015 et 2016, 16 juin 2015 approuvant les comptes de l'exercice 2014, 4 février 2016 approuvant le budget prévisionnel de la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016, 4 mai 2017 approuvant les comptes de la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 et votant le budget prévisionnel de la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018, et 26 juin 2018 approuvant les comptes de la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017 et votant le budget prévisionnel des exercices 2018 et 2019 ;

- le détail de la reprise de solde 'balance GERCOP au 31.12.2016", du 23 septembre 2008 au 15 novembre 2016 ;

- les appels de provisions du 1er trimestre 2010 au 3ème trimestre 2019 ;

- un décompte intitulé 'relevé de compte au 02 août 2019".

Les procès verbaux d'assemblées générales produits par le syndicat des copropriétaires établissent l'exigibilité des charges résultant de l'approbation des comptes à compter du 1er janvier 2013.

Pour la période antérieure à 2013, les procès verbaux d'assemblées générales n'étant pas produits, l'approbation des comptes de ces exercices ne peut être vérifiée, de sorte que rien ne justifie l'exigibilité des sommes mentionnées sur le tableau produit par le syndicat des copropriétaires (pièce 87).

De surcroît, alors que les écritures de ce tableau courent à compter du 23 septembre 2008, seuls sont produits les appels de provisions à compter du 1er janvier 2010, de sorte que la vérification des décomptes individuels de répartition n'est permise qu'à compter de cette dernière date.

En tout état de cause, c'est à juste titre que M. et Mme A contestent la première ligne du tableau produit en pièce 87 par le syndicat des copropriétaires, intitulée 'transfert solde cabinet Batim 314,27 €', en l'absence de production de tout justificatif concernant cette écriture.

L'approbation des comptes étant établie à compter du 1er janvier 2013 et les appels de fonds détaillés étant aussi produits à compter de cette date, M. et Mme A ne sauraient se soustraire à l'obligation de payer les charges votées lors des assemblées générales dont les procès verbaux sont versés aux débats, dès lors que ces décisions n'ont pas été contestées dans les délais requis.

En outre, le seul fait que les courriers leur aient été adressés à leur ancienne adresse ne peut les décharger de leurs obligations, dès lors qu'ils ne démontrent pas qu'ils auraient dûment notifié au syndic leurs nouvelles coordonnées conformément à l'article 65 du décret du 17 mars 1967.

Quant à la survenance de l'incendie de l'immeuble, le 2 octobre 2017, il n'est nullement justifié par M. et Mme A, tant en fait qu'en droit, qu'elle pourrait effacer ou mettre un terme à leur obligation de payer les charges, décidée lors d'assemblées générales aujourd'hui définitives.

Enfin, l'ensemble des griefs qu'ils soulèvent pour contester la pertinence des diligences du syndic, qui n'est pas en cause, ne peut avoir un effet exonératoire sur leur obligation au paiement de charges à l'égard du syndicat des copropriétaires fondant la présente action.

Au vu des justificatifs produits par le syndicat des copropriétaires, la demande de condamnation en principal sera dès lors admise pour les charges de copropriété dues à compter du 1er janvier 2013, la contestation de M. et Mme A ne pouvant prospérer que pour la période antérieure.

Le tableau de reprise du solde à compter du 1er janvier 2013 fait cependant apparaître de nombreuses facturations de 'frais de relance' qui ne sauraient être concernés par la condamnation au titre de ces seules charges de copropriété.

Après déduction du solde de 2 430,90 réclamé au 14 décembre 2012 et de l'ensemble des 'frais de relance', frais ou honoraires de mise en demeure, 'frais contentieux' ou 'vacation suivi' facturés à compter du 1er janvier 2013, représentant un total de 1 044,94 euros, M. et Mme A seront, dès lors,

solidairement condamnés au paiement de la somme de 5 893,38 euros au titre des charges dues pour la période du 1er trimestre 2013 au 3ème trimestre 2019 inclus.

Par application des articles 1231-6 du code civil, le montant de cette condamnation produira intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 6 novembre 2018, comme sollicité par le syndicat des copropriétaires.

Le jugement sera en conséquence infirmé de ce chef.

2- Sur la demande en paiement au titre des frais :

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement et d'encaissement à la charge du débiteur.

Par 'frais nécessaires', au sens de cette disposition, il faut entendre les diligences efficientes qui marquent une étape indispensable dans le processus de recouvrement, comme la mise en demeure, prélude obligé à l'article 19-2 de la loi ou au cours des intérêts.

Ne relèvent donc pas des dispositions de l'article 10-1 précité, les frais de suivi de procédure, les honoraires du syndic pour transmission du dossier à l'huissier ou à l'avocat, qui font partie des frais d'administration courante entrant dans la mission de base de tout syndic et répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes, les frais d'avocat qui sont arbitrés dans le cadre de l'article 700 du code de procédure civile, les relances postérieures à la délivrance de l'assignation.

En l'espèce, le décompte des sommes réclamées au titre de 'frais de recouvrement', récapitulées dans le tableau intitulé 'frais de contentieux', figurant en pages 6 et 7 des conclusions du syndicat des copropriétaires, permet de relever que le total réclamé de 3 446,01 euros inclut des frais d'huissier afférents à l'assignation et à la signification du jugement.

Or, indépendamment du fait que ces facturations ne respectaient pas les termes du jugement afférents à la charge des dépens, ces derniers ne relèvent pas de l'article 10-1 précité.

Quant aux 'vac° suivi' apparaissant sur ce même tableau détaillant la demande pour le total de 3 446,01 euros, le syndicat des copropriétaires ne produit aucun justificatif propre à établir que ces sommes auraient pu concerner des 'frais nécessaires' au sens de l'article 10-1 précité, et non des frais d'administration courante à répartir entre tous les copropriétaires selon leurs tantièmes.

Les facturations d'honoraires de l'avocat, que ce soit pour l'assignation ou pour le 'changement de tribunal', relèvent quant à elles de l'indemnisation au titre de l'article 700 du code de procédure civile et ne sauraient davantage emporter condamnation au titre des frais nécessaires.

Les 'frais de relance', frais ou honoraires de mise en demeure, 'frais contentieux', ci dessus déduits de la condamnation au titre des seules charges, outre le fait qu'ils ne sont pas visés dans le tableau détaillant la demande de condamnation au titre des 'frais de contentieux', ne sont en tout état de cause pas assortis des justificatifs de frais exposés correspondant aux facturations énumérées, de sorte qu'aucune condamnation ne saurait être prononcée pour ces montants.

Par voie de conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation au titre des frais nécessaires et, y ajoutant, la cour rejettera la demande réactualisée à ce titre.

Sur les dommages et intérêts

* Se fondant sur l'article 1231-6 du code civil, le syndicat des copropriétaires précise que sa demande de dommages et intérêts est formulée pour résistance abusive de M. et Mme A dont il invoque la mauvaise foi en faisant valoir les difficultés financières de la copropriété.

Il énumère les diligences de son syndic, dont il souligne le caractère adapté.

* M. et Mme A, concluant au rejet de la demande du syndicat des copropriétaires, sollicitent reconventionnellement des dommages et intérêts, invoquant le caractère abusif et injustifié de cette procédure, eu égard aux manquements du syndic qu'ils énumèrent.

***

La cour retient ce qui suit :

1) Sur la demande de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires :

Il résulte des dispositions de l'article 1231-6 du code civil, fondement en droit pertinemment invoqué par le syndicat des copropriétaires, que le créancier auquel son débiteur a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant du retard de paiement réparé par des intérêts moratoires, peut obtenir des dommages et intérêts distincts à ce titre.

L'obligation essentielle d'un copropriétaire est de régler régulièrement et intégralement les charges de copropriété afférentes à son lot.

Le fait de ne pas respecter cette obligation est fautif, le syndicat devant alors régler, de manière certaine, des sommes conséquentes au syndic pour l'accomplissement de taches de gestion visant à recouvrer les charges litigieuses impayées.

Ce défaut de paiement des charges par un copropriétaire défaillant contraint aussi la collectivité des copropriétaires à lui en faire l'avance et met en péril le fonctionnement de la copropriété.

En l'espèce, la résistance de M. et Mme A au paiement des charges en litige a été abusivement prolongée durant plusieurs années, exposant la copropriété à des difficultés financières.

Le préjudice résultant de cette carence sera justement réparé par leur condamnation in solidum à hauteur de 1 200 euros et le surplus de la demande du syndicat des copropriétaires sera rejeté.

2) Sur la demande reconventionnelle de M. et Mme A :

Bien que M. et Mme A ne précisent pas le fondement en droit de leur demande reconventionnelle de dommages et intérêts, le grief de procédure abusive qu'ils invoquent à ce titre doit conduire à l'application de l'article 1240 du code civil.

Or, il résulte de ces dispositions que celui qui triomphe, même partiellement, en son action ne peut être condamné à des dommages - intérêts pour abus du droit d'agir en justice.

Aucun caractère abusif de la procédure engagée par le syndicat des copropriétaires n'étant dans ces conditions retenu, la demande de dommages et intérêts de M. et Mme A sera rejetée, a fortiori en ce qu'elle s'appuie sur des griefs liés à l'action du syndic qui n'est pas en cause.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Le sens de la présente décision conduit à infirmer le jugement en ses dispositions relatives à l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Les considérations d'équité conduiront à condamner in solidum M. et Mme A à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1 665 euros qu'il sollicite sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En outre, M. et Mme A, qui succombent, supporteront sous la même solidarité les entiers dépens, tant de première instance que d'appel, qui seront recouvrés selon les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La demande d'exécution provisoire étant sans objet devant la cour d'appel, il n'y a pas lieu de statuer sur celle ci.

PAR CES MOTIFS :

Statuant par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé au ... (Val d'Oise) de sa demande de condamnation au titre des frais nécessaires ;

Infirme le surplus de ses dispositions ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne solidairement M. et Mme A à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé au ... (Val d'Oise) la somme de 5 893,38 euros au titre des charges de copropriété dues pour la période du 1er trimestre 2013 au 3ème trimestre 2019 inclus ;

Condamne in solidum M. et Mme A à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé au ... (Val d'Oise) :

* la somme de 1 200 euros à titre de dommages et intérêts,

* la somme de 1 665 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum M. et Mme A au paiement des entiers dépens, qui pourront être recouvrés directement conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Rejette toute autre demande.

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Agnès BODARD HERMANT, Présidente, et par Madame Françoise DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,

Composition de la juridiction : Agnès BODARD HERMANT, Marie Pierre BAGNERIS, Françoise DUCAMIN, Smeth SAMBA, Typhanie BOURDOT,

Sonia EL MIDOULI
Décision attaquée : Tribunal d'instance Gonesse 2019-02-14

Copyright 2021 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.