6 novembre 2019
Cour d'appel de Paris
RG n° 16/24776

Pôle 4 - Chambre 2

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 06 NOVEMBRE 2019

(n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/24776 - N° Portalis 35L7-V-B7A-B2F4D

Décision déferée à la Cour : Jugement du 08 Novembre 2016 - Tribunal de Grande Instance de Paris - RG n° 14/16105

APPELANT

Monsieur [K] [L] [W]

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représenté par Me Jean-philippe AUTIER, avocat au barreau de PARIS, toque : L0053

ayant pour avocat plaidant Me Jean François DANTEC, avocat au barreau de PARIS, B950

INTIMÉ

Syndicat des copropriétaires [Adresse 2]

Représenté par son syndic en exercice, le Cabinet [N], SA

SIRET n° 335 149 647 00018

sis [Adresse 3],

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représenté par Me Nathalie BUNIAK, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau de PARIS, toque : C1260

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 10 Septembre 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Muriel PAGE, Conseiller, chargé du rapport.

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET-PREVOT, Conseillère

Greffier, lors des débats : M. Amédée TOUKO-TOMTA

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- 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 Jean-Loup CARRIERE , Président de chambre et par Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

FAITS & PROCÉDURE

Depuis le décès de Mme [V] [W] survenu le 21 mars 2010, M. [K] [L] [W] est propriétaire des lots n°7, 27 et 34 dans l'immeuble, soumis au statut de la copropriété, situé [Adresse 2].

Par jugement du 8 novembre 2016, le tribunal de grande instance de Paris a :

- condamné M. [K] [L] [W] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] les sommes suivantes:

21.509,70 € au titre des charges de copropriété arrêtées au 9 février 2016, comprenant le 1er appel trimestriel de charges de l'année 2016, avec intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2013 et capitalisation des intérêts portant sur une année entière,

143,52 € en remboursement des frais de recouvrement,

2.000 € à titre de dommages et intérêts,

2.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté les parties du surplus de leurs demandes,

- condamné M. [K] [L] [W] aux dépens,

- autorisé Maître [D] [R] à recouvrer directement contre ce dernier les dépens dont elle a fait l'avance sans recevoir provision,

- ordonné l'exécution provisoire.

M. [K] [L] [W] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 9 décembre 2016.

La procédure devant la cour a été clôturée le 19 juin 2019.

Moyens

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 8 mars 2017 par lesquelles M. [W], appelant, invite la cour, au visa des articles 1315 et 1353 du code civil, à :

- le dire recevable et bien fondé en ses conclusions,

y faisant droit,

- infirmer purement et simplement le jugement entrepris,

- constater que l'assemblée générale des copropriétaires n'a validé aucun compte de gestion

entre le 1er janvier 2009 et l'année 2013,

- dire que c'est à tort que le Cabinet [N] lui a imputé un solde débiteur de charges à hauteur de 16.268,96 € fondé sur des comptes de copropriété erronés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012,

- constater en conséquence à titre principal que la créance du syndicat des copropriétaires n'est ni certaine, ni liquide, ni exigible et débouter purement et simplement le syndicat des

copropriétaires de ses demandes,

à titre subsidiaire,

- dire que la créance du syndicat des copropriétaires arrêtée au mois de mars 2016 pouvait

s'établir à la somme de 3.057,76 €,

sur la demande reconventionnelle,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer à titre d'indemnité pour perte de loyers une somme de 72.900 € arrêté au mois de mars 2017 et une somme mensuelle de 890€ à compter du 1er avril 2017 jusqu'à l'obtention de l'autorisation par le syndic de terminer ses travaux,

- ordonner la compensation des sommes ainsi arrêtée à la date de l'arrêt,

- condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens ainsi qu'à lui payer la somme de

5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 29 avril 2019 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], intimé ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles 1382 et suivants du code civil, 31 et 122 du code de procédure civile, à :

- le recevoir en ses demandes, fins et conclusions,

y faisant droit,

- déclarer M. [K] [L] [W] irrecevable et mal fondé en son appel et le débouter purement et simplement de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

en conséquence,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

- constater, sur le fondement des documents produits, que M. [K] [L] [W], est redevable à son égard de la somme complémentaire de 10.832,73 € au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés devenus exigibles postérieurement au jugement

de première instance, au titre de la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019, appel de fonds du 1er mai 2019 inclus,

en conséquence,

- condamner M. [K] [L] [W], au paiement de la somme complémentaire 10.832,73 € précitée, majorée des intérêts légaux à compter de la signification des présentes,

- ordonner la capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil,

- le condamner au paiement de la somme complémentaire de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

- condamner M. [K] [L] [W] aux dépens de l'instance d'appel, avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 4.000 par application de l'article 700 du même code,

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur la demande en paiement des charges et travaux

Aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs 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, 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 et les sommes afférentes aux dépenses pour travaux sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale ;

Selon l'article 14-1 de la même loi, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel et les copropriétaires paient au syndicat des provisions égales au quart du budget voté sauf

modalités différentes adoptées par l'assemblée générale ; cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;

En vertu des dispositions conjuguées des articles 1353 nouveau du code civil (article 1315 ancien) et 9 du code de procédure civile, il appartient au syndicat des copropriétaires de prouver que le copropriétaire est redevable de la somme réclamée dans sa totalité ;

Sur la période arrêtée au 9 février 2016, appel du 1er trimestre 2016 inclus

En cause d'appel, M. [K] [L] [W] maintient les contestations qu'il avait formulées en première instance au titre de la saisie-attribution pratiquée sur le compte bancaire de Mme [W] et dont le syndicat des copropriétaires n'a crédité qu'une partie des sommes obtenues et ce plusieurs années après, et sur le paiement d'une somme de 2.000€ par chèque adressé au syndic en exercice de l'immeuble, que le syndicat des copropriétaires refuse de comptabiliser ;

Il soutient qu'en mars 2012, la somme justifiée au titre de son solde débiteur est de 3.057,67€ ;

A l'appui de sa demande en paiement, le syndicat des copropriétaires produit aux débats les pièces suivantes :

- la télécopie en date du 16 septembre 2013 du cabinet Montcerisier & Associés, notifiant au cabinet [N] le transfert de propriété des lots ayant appartenu à Mme [W]
- les appels de fonds et de travaux de 2008 à 2013
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 1er avril 2009 ayant approuvé les comptes de l'année 2008
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 juin 2013 ayant approuvé les comptes des années 2009, 2010, 2011 et 2012

- les procès-verbaux des assemblées générales du 6 juin 2014 ayant approuvé les comptes de l'année 2013 et de celle du 20 mai 2015 ayant approuvé les comptes de l'année 2014
- les procès-verbaux des assemblées générales du 7 mars 2006, ayant approuvé les comptes 2005, 7 mars 2007 ayant approuvé les comptes 2006, 21 février 2008, ayant approuvé les comptes 2007
- l'attestation de non recours des assemblées générales dont les procès-verbaux sont produits aux débats, établie par le cabinet [N] en date du 19 avril 2019
- la position du compte du 15 octobre 2013 portant mention d'un solde débiteur de 26.596, 32 €
- l'extrait du grand livre du cabinet Ibert Gestion du 1er janvier 2009 au 25 mai 2009 (reprise du solde de 6.725, 76 € au 1er janvier 2009)
- l'extrait du grand livre du cabinet Ibert Gestion du 1er juillet 2009 au 10 novembre 2009
- l'extrait du grand livre du cabinet Ibert Gestion du 1er janvier 2010 au 1er octobre 2012
- la position du compte en date du 25 mars 2014 portant mention d'un solde débiteur de 27.948, 84 €
- les appels de fonds des 1er et 2ème trimestre 2014, l'appel de travaux en date du 19 novembre 2013
- les relevés généraux des dépenses des années 2009 à 2012 et la situation du compte 'travaux structure' arrêtée au 25 mars 2014
- les décomptes au 1er avril et 16 juin, 19 septembre 2014, 16 mars 2015
- l'appel de fonds du 3ème trimestre 2014 et appel de travaux du 1er juillet 2014
- les relevés de compte copropriétaire du cour d'appel de Paris Ibert Gestion, sur les périodes du 30 juin 2005 (partant d'une situation à jour) au 31 décembre 2008 (solde débiteur de 6.725, 76 €)
- l'état des comptes copropriétaires au 24 juin 2014 portant mention du solde débiteur de M. [K] [L] [W] (17.796, 25 €)
- l'extrait de compte au 9 février 2016 portant mention d'un solde débiteur de 21.653, 22€
- les appels de fonds du 4ème trimestre 2014 et 1er trimestre 2015, et de travaux du 5 janvier et 2 février 2015
- les appels de régularisation de charges annuelles 2014, de charges 2ème, 3ème et 4ème trimestre 2015, 1er trimestre 2016 et de travaux du 8 septembre et 19 novembre 2015 ;

Ces pièces établissent que le compte de M. [K] [L] [W] présente un solde débiteur au 9 février 2016, de 21.653, 22 € comprenant la somme de 143,52 € au titre de la mise en demeure du 31 octobre 2013, soit un solde débiteur au titre des charges et travaux de 21.509,70 € ;

Selon M. [K] [L] [W], doit être déduit de ce solde en premier lieu, une somme de 5.905, 66 €, saisie sur le compte de Mme [W], et dont le syndicat des copropriétaires n'a jamais justifié la restitution ;

Il produit aux débats :

- la notification d'une saisie-attribution adressée le 19 janvier 2006 à Mme [W] par sa banque le crédit agricole et portant mention d'une saisie à hauteur de 16.499, 60 € sur son compte de dépôt

- le jugement du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Paris en date du 30 mai 2006, ayant cantonné la saisie-attribution à la somme de 10.593, 94 €

- le courrier de Maître [Y], avocat du syndicat des copropriétaires, indiquant :

'J'apprends que mes huissiers ont obtenu un règlement de 16.499, 60 € de Mme [W]. (...)

En l'état, il est clair qu'il convient de déduire la somme de 16.499, 60 € des sommes que Mme [W] restait devoir selon les différents comptes que j'ai eu l'honneur de vous soumettre.'

- le courrier du crédit agricole adressée à Mme [W] le 26 juin 2006, lui indiquant que les sommes bloquées ayant été versées à l'huissier, sa demande de restitution d'une partie des fonds de la saisie ne peut aboutir

- les comptes de la copropriété faisant état d'un crédit de 10.593, 94 € ;

Les pièces produites aux débats par M. [K] [L] [W] établissent qu'en effet, a été saisie sur le compte de Mme [W], la somme de 16.499, 60 € ;

Toutefois, elles établissent également que seule une somme de 10.593, 94 € a été versée au syndicat des copropriétaires, ainsi qu'il ressort du grand livre de la copropriété à la date du 23 novembre 2012, portant expressément mention d'un crédit de 10.593, 94 € de Maître [Y] procédure [W] ;

Il apparaît donc que l'huissier a versé au syndicat des copropriétaires uniquement la somme de 10.593, 94 €, conformément à la décision du juge de l'exécution ayant cantonné la saisie;

Aucun élément ne vient démontrer que la somme totale de 16.499, 60 € a été versée par l'huissier au syndicat des copropriétaires ;

Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a énoncé que c'est à bon droit que seule la somme de 10.593,94 € a été portée en crédit du compte de Mme [W] ;

En second lieu, M. [K] [L] [W] soutient qu'une somme de 2.000 € doit également être déduite, s'agissant d'une somme réglée par chèque adressé le 15 octobre 2012 par le notaire, au syndic en activité, l'Immobilière de l'Orangerie ;

Il précise que si l'assemblée générale du 16 octobre 2012 a résilié le mandat de ce syndic, le procès-verbal de cette assemblée n'a été signifié que le 15 novembre 2012 ;

En l'espèce, M. [K] [L] [W] produit aux débats une attestation de son notaire établissant qu'un chèque de 2.000 € a été établi le 15 octobre 2012 à l'ordre de l'Immobilière de l'Orangerie, et a été débité de son compte le 20 février 2013 ;

Il est constant que le mandat de ce syndic a été résilié par l'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2012 ;

Dès lors, le tribunal a exactement énoncé que le chèque a été débité par l'immobilière de l'Orangerie le 20 février 2013 tandis que son mandat de syndic avait été résilié par l'assemblée générale des copropriétaires le 16 octobre 2012, que ce paiement n'a donc pas été fait au mandataire du syndicat des copropriétaires régulièrement désigné, qu'il ne peut constituer un paiement de la créance du syndicat des copropriétaires ;

Au surplus, si le chèque a été établi le 15 octobre, aucun élément ne vient attester de sa date d'envoi au syndic ;

Le jugement déféré sera donc également confirmé sur ce point ;

Par ailleurs, tous les règlements listés par M. [K] [L] [W] dans ses conclusions sont comptabilisés au décompte et notamment les deux paiements par chèque de 604,50 € en janvier et février 2016 soit 1.209 € ;

S'agissant néanmoins du règlement allégué de 500 €, le tribunal a exactement énoncé que le courrier indiquant joindre un chèque de 500 € daté du 8 mars 2012 ne constitue pas la preuve d'un paiement au sens de l'article 1353 alinéa 2 du code civil ;

Aucune autre contestation n'étant formée par M. [K] [L] [W] et le syndicat ayant produit tous les procès verbaux d'assemblées générales approuvant les comptes, les appels de charges, les relevés de charges, les situations de comptes, le jugement doit être confirmé en ce qu'il l'a condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 21.509,70 € au titre des charges de copropriété arrêtées au 9 février 2016, avec intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2013, date de l'assignation, conformément à l'article 1231-6 du code civil ;

Sur l'actualisation de la créance du syndicat

En cause d'appel, le syndicat des copropriétaires expose que depuis le jugement du 8 novembre 2016, le montant de sa

créance a augmenté ;

Il sollicite une somme complémentaire de 10.832,73 € au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés devenus exigibles postérieurement au jugement de première instance, au titre de la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019, appel de fonds du 1er mai 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2019 ;

Le syndicat verse aux débats les pièces justifiant de sa demande :

- pièce n° 42 : position de compte au 2 mai 2017 portant mention d'un solde débiteur de 24.793, 49 € ,
- pièces n° 43 et 47: appels de charges et de travaux du 2ème trimestre 2016 au 16 avril 2019,
- pièce 46 : extrait de compte au 19 avril 2019, portant mention d'un solde débiteur de 32.391, 20 €
- pièce n° 44 : le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mai 2016, ayant approuvé les comptes de l'année 2015 et voté le budget prévisionnel 2016
- pièce n° 48 : les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires du 27 juin 2017, du 27 avril 2018 et du 15 avril 2019 ayant approuvé les comptes des années 2016, 2017 et 2018 et voté les budgets prévisionnels 2017, 2018 et 2019
- le décompte des conclusions actualisées faisant état d'un solde débiteur sur la période postérieure au jugement et arrêtée au 19 avril 2019, appel de fonds du 1er mai inclus, de 10.832, 73 € ;

Il résulte de ces pièces que M. [K] [L] [W] est redevable de la somme de 10.832, 73 € au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés devenus exigibles postérieurement au jugement de première instance, au titre de la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019, appel du 1er mai '11/25 protocole apurement procédure Goumilloux inclus' ;

Il doit donc être ajouté au jugement que M. [K] [L] [W] est condamné à payer au syndicat la somme de 10.832, 73 € au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés sur la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019, appel du 1er mai '11/25 protocole apurement procédure Goumilloux inclus', avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2019, date de signification des conclusions d'actualisation, valant mise en demeure ;

Sur les frais nécessaires de recouvrement

Aux termes de l'article 10-1 de la loi précitée, 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 ;

Le syndicat des copropriétaires réclame à ce titre la somme de 143, 52 € au titre de la mise en demeure du 7 octobre 2013 (pièce 3 du syndicat des copropriétaires) comptabilisée le 31 octobre 2013 ;

Ces frais entrent dans la catégorie des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat, qui sont à la charge du copropriétaire défaillant, en application de l'article 10-1 précité ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné M. [K] [L] [W] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] la somme de 143,52 € en remboursement des frais de recouvrement ;

Sur la demande de dommages-intérêts

Depuis plusieurs années M. [K] [L] [W] s'abstient de payer les charges de copropriété à leur échéance ;

Les manquements systématiques et répétés de M. [K] [L] [W] à son obligation essentielle à l'égard du syndicat des copropriétaires de régler les charges de copropriété sont constitutifs d'une faute qui cause à la collectivité des copropriétaires, privée de sommes importantes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, un préjudice financier, direct et certain, distinct de celui compensé par les intérêts moratoires ;

Le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a condamné M. [K] [L] [W] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 € de dommages-intérêts ;

Il résulte des pièces produites que M. [K] [L] [W] s'est encore abstenu de régler les charges et travaux appelés au cours de la période postérieure au jugement, n'effectuant que des paiements partiels insuffisants à régler les charges courantes et aggravant ainsi le préjudice financier du syndicat ;

Il doit être condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 1.000 € de dommages-intérêts ;

Sur la capitalisation des intérêts

La capitalisation des intérêts en application de l'article 1343-2 nouveau du code civil (ancien article 1154) est de droit lorsqu'elle est demandée ; elle court à compter de la demande qui en est faite ; en l'espèce, elle a été demandée par le syndicat dès l'acte introductif d'instance ;

Le jugement doit être confirmé sur ce point ;

S'agissant de l'actualisation de créance, le syndicat des copropriétaires a demandé la capitalisation des intérêts à compter du 4 mai 2017, date de signification de conclusions à la requête du syndicat des copropriétaires ;

Il y a lieu d'ajouter au jugement que la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 nouveau du code civil est ordonnée sur les condamnations pécuniaires prononcées par la cour ;

Sur la demande reconventionnelle de M. [K] [L] [W]

Aux termes de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;

M. [K] [L] [W] expose qu'il a été détecté des problèmes de faiblesse de structures sur plusieurs niveaux de l'immeuble, que ces problèmes étaient connus et que le syndicat des copropriétaires a fait procéder à des appels de fonds de travaux en février 2008, que les travaux ont été arrêtés en 2009 sans être achevés et qu'en juillet 2012, il était pris un arrêté de péril concernant la stabilité des planchers haut du rez-de-chaussée et du 1er étage et des parties communes de l'immeuble ;

Il fait valoir qu'il ne peut lui être opposé une dette de charges s'élevant en décembre 2012 à plus de la moitié de celle de la copropriété alors qu'une somme de plus de 10.000 € n'avait pas été créditée sur son compte ;

Il précise que les travaux dans son appartement concernant les structures de l'immeuble, n'ont été achevés qu'au début de l'année 2013 mais qu'il n'a pu terminer les travaux d'aménagement le syndicat des copropriétaires s'étant opposé à la pose d'un carrelage dans son séjour, sans qu'il n'obtienne d'explication technique sur l'impossibilité de poser du carrelage au sol de son appartement ;

Le syndicat des copropriétaires soulève le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande formée par M. [K] [L] [W] antérieurement au décès de Mme [W] survenu en 2010, en application du principe 'nul ne plaide par procureur' et

antérieurement au 25 mars 2013, au motif qu'il n'avait ni qualité ni intérêt à agir, puisqu'il n'a recueilli la propriété des biens qu'à cette date ;

S'agissant de la période postérieure au 25 mars 2013, le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'il ne peut engager de travaux dans l'immeuble sans avoir préalablement obtenu des copropriétaires le paiement des appels y afférents ;

Il indique que les copropriétaires ont été alertés lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2012, par le cabinet [N], de la situation financière catastrophique de l'immeuble mais Mme [W] a persisté à ne pas régler ses charges et ce en l'absence de tout motif légitime, que la prétendue perte de loyers est donc de sa seule responsabilité ;

Il fait valoir en outre que Mme [W] puis M. [K] [L] [W] ne se sont présentés à aucune assemblée générale notamment depuis 2012, qu'ils n'ont adressé aucune mise en demeure, ni diligenté aucune action ;

Il précise que depuis 2013, les travaux de structure de l'immeuble étant terminés, M. [K] [L] [W] est en mesure d'effectuer les travaux d'aménagement intérieur de son lot et que s'agissant du dallage au sol, il a été sollicité l'avis de l'architecte de l'immeuble, compte-tenu des problèmes de structure et M. [K] [L] [W] n'a jamais fourni le justificatif du poids du revêtement envisagé ;

Enfin, il fait valoir qu'il n'est pas justifié de l'impossibilité de louer le bien, ni de ce que ce bien ait été précédemment loué, ni du montant du loyer mensuel ;

En l'espèce, il est exact que le transfert de propriété des biens est en date du 25 mars 2013, ainsi qu'il ressort de la notification notariée du 16 septembre 2013 ;

Dès lors, M. [K] [L] [W] est irrecevable à solliciter un préjudice sur la période antérieure à cette date ainsi que le soulève le syndicat des copropriétaires ;

En tout état de cause, il résulte des pièces produites par le syndicat des copropriétaires que des travaux ont été entrepris dans l'immeuble de 2007 à 2010 ;

Il est produit notamment aux débats la facture du 19 octobre 2010 de la société Leclere Fils & Beinex relative aux travaux exécutés dans le local poubelles et l'appartement [W] :

'facture des travaux exécutés suivant notre devis du 26 août 2008 concernant :

reprise plancher rez-de-chaussée/ 1er étage et aménagement local poubelle : 20.410 €

additif : doublage des murs local poubelles : 1.900 €

cloisonnement salle d'eau appartement [W] : 1.200 € et 710 €' ;

En outre, il convient de constater que le compte de Mme [W] a été constamment débiteur depuis l'année 2006, que l'extrait de compte de M. [K] [L] [W] arrêté à la date du 15 octobre 2013 fait état d'une dette de 26.596 € et d'un seul règlement de 1.000 € sur la période de décembre 2009 à octobre 2013 alors qu'ont été appelées en 2012 et 2013, les charges de remplacement structure plancher ;

Comme l'a relevé le tribunal, ses propres appels de fonds pour ces travaux n'ont pas été réglés, contraignant la copropriété à faire l'avance de sa part des travaux ;

A la date du 16 juin 2014, après imputation de la somme de 10.593, 94 € le compte restait débiteur de 17.652, 73 € ;

S'agissant du dallage, il résulte du courrier du 7 août 2014 du cabinet [N], que l'architecte de l'immeuble a émis un avis négatif sur la pose de carrelage dans l'appartement ;

En outre, comme l'a dit le tribunal, M. [K] [L] [W] ne rapporte pas la preuve que l'absence d'un tel carrelage l'empêche de louer son appartement ;

Les premiers juges ont énoncé à juste titre que M. [W], qui a participé au retard dans l'engagement des travaux de reprise de la structure des planchers en ne payant pas ses charges de copropriété, ne justifie pas de son impossibilité de louer et donc de son préjudice;

Le jugement déféré en ce qu'il l'a débouté de sa demande reconventionnelle sera confirmé;

Sur la demande de compensation

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter cette demande ;

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

M. [K] [L] [W], partie perdante, doit être condamné aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par M. [K] [L] [W] ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Statuant publiquement ;

Confirme le jugement en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Condamne M. [K] [L] [W] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2], la somme de 10.832, 73 € au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés sur la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019, appel du 1er mai '11/25 protocole apurement procédure Goumilloux inclus', avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2019 ;

Ordonne la capitalisation des intérêts dus pour au moins une année entière, dans les conditions de l'article 1343-2 nouveau du code civil ;

Condamne M. [K] [L] [W] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2], la somme supplémentaire de 1.000€ à titre de dommages-intérêts ;

Condamne M. [K] [L] [W] aux dépens d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2], la somme supplémentaire de 3.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 17 novembre 2021

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 17-11-2021](#)
- [Cour d'appel de Paris G2 06-11-2019](#)