

23 octobre 2019  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 16/03251

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 23 OCTOBRE 2019

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/03251 - N° Portalis 35L7-V-B7A-BYBHD

Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Octobre 2013 - Tribunal d'Instance de PARIS 11ème - RG n° 1111000470

APPELANT

Syndicat des copropriétaires DE L'IMMEUBLE SIS [Adresse 1]

représenté par Mme [A] [J], administratrice judiciaire, ès qualités d'administratrice provisoire sis [Adresse 2]

Représentée par Me Frédérique ETEVENARD, ayant pour avocat plaidant Me Muriel ANDRE avocats au barreau de PARIS, toque : K0065

INTIME

M. [X] [D]

né le [Date naissance 1] 1955 à [Localité 1] (Algérie)

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me Nicolas GARBAN de l'AARPI GS ASSOCIES 2, avocat postulant et plaidant , avocat au barreau de PARIS, toque : B0795

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 18 Avril 2019, en audience publique, rapport ayant été fait par conformément aux articles 785, 786 et 907 du CPC, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Greffier, lors des débats : 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

M. [X] [D] est propriétaire des lots n°[Cadastre 1] et [Cadastre 2] de l'état descriptif de division d'un immeuble régi par le statut de la copropriété situé [Adresse 1].

Par acte du 16 mai 2011, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1], ci après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, a assigné M. [X] [D] aux fins de le voir condamner à lui payer la somme de 4.112,86 € représentant les charges de copropriété impayées, arrêtées à la date du 30 mars 2011.

Par jugement en date du 22 octobre 2013, le tribunal d'instance du 11ème arrondissement de Paris a :

- débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] de l'intégralité de ses demandes,
- débouté M. [X] [D] de sa demande de dommages-intérêts,
- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à payer à M. [X] [D] la somme de 1.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- dit qu'il ne pourra être imputé dans les charges de copropriété de M. [D] une quelconque quote-part sur les frais de la présente procédure,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] aux dépens ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] a relevé appel de ce jugement par deux déclarations remises au greffe les 28 mai 2014 (RG 14 /11519) et 3 février 2016 (RG 16 / 03251).

Par arrêt du 29 juin 2016 (RG 16 /05529), cette cour, statuant sur le déféré introduit par le syndicat des copropriétaires contre l'ordonnance du conseiller de la mise en état du 17 février 2016 ayant déclaré irrecevable la déclaration d'appel du syndicat du 28 mai 2014, a infirmé l'ordonnance et dit l'appel du syndicat recevable.

Le dossier de l'appel du 28 mai 2014 a été remis au rôle sous le n° RG 16 /18731 le 15 septembre 2016.

Par ordonnance du 23 novembre 2016 le conseiller de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites au rôle sous les n° 16 /18731 et 16 /03251 et dit qu'elles se poursuivront sous le n° 16 /03251.

La procédure devant la cour a été clôturée le 10 avril 2019.

## Moyens

### PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 26 mars 2019 par lesquelles le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1], représenté par Mme [A] [J], administratrice judiciaire, ès qualités d'administratrice provisoire, appelant, invite la cour, au visa des articles 10, 10-1, 19-2 et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 à :

- le dire recevable et bien fondé en son appel,
  - infirmer le jugement,
- statuant à nouveau,
- débouter M. [X] [D] de son exception d'irrecevabilité et de l'ensemble de ses prétentions,
  - condamner M. [X] [D] à lui payer la somme 22.063,24 €, au titre des charges de copropriété, décompte arrêté au 4ème trimestre 2018 et sauf à parfaire des sommes dues au titre des charges postérieures,
  - ordonner la capitalisation des intérêts dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du code civil (ancien article 1154 du même code),
  - condamner M. [X] [D] à lui payer la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts pour la gêne causée,
  - condamner M. [X] [D] aux dépens de première instance et d'appel, en ce y compris les droits d'engagement de poursuite mis à la charge du créancier en application de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 9 avril 2019 par lesquelles M. [X] [D], intimé ayant formé appel incident, invite la cour à :

- le dire recevable et fondé en ses prétentions,
- constater que le syndicat ne démontre pas détenir sur lui une créance, certaine, liquide et exigible,
- constater que les assemblées de copropriété fondant l'assignation du 16 mai 2011 en recouvrement de charges ont toutes été annulées antérieurement à la déclaration d'appel,
- déclarer le syndicat irrecevable de son action introduite sans titre à la date de l'assignation du fait de l'annulation rétroactive de l'approbation des comptes,
- déclarer le syndicat mal fondé en ses demandes et le débouter de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- confirmer le jugement entrepris et débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

sur l'appel incident,

- constater qu'il a subi un préjudice du fait de la carence du syndic à appliquer rigoureusement les dispositions issues de la loi du 10 juillet 1965 en procédant à une application correcte de la répartition des charges,

- constater que c'est à tort et déjà sans fondement que le syndicat des copropriétaires l'a assigné en 2011 en n'étant en fait capable de fournir un décompte à peu près juste mais pas tout à fait en septembre 2018 seulement,

- constater l'acharnement processuel qui est mené à son encontre et la volonté du syndicat de se prévaloir d'une répartition des charges nécessairement lésionnaire suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 28 janvier 2016,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a débouté de ses demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 4.000 € à titre de

dommages et intérêts,

en toute hypothèse,

- constater l'acharnement processuel qui est mené à son encontre et faire application des

dispositions de l'article 32-1 du code de procédure civile,

- faire application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, à son profit,

- condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens, 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 ;

## 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 déférée 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 les pouvoirs de l'administrateur provisoire

L'article 29-1 de la même loi dispose, notamment :

I. 'Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété...';

En raison de l'équilibre financier du syndicat gravement compromis du fait de l'annulation de toutes les assemblées générales qui se sont tenues depuis 2009, ayant pour conséquence l'annulation de l'approbation des comptes et des budgets prévisionnels des années 2008 à 2014, Mme [A] [J], administrateur judiciaire, a été désignée, suivant ordonnance en la forme des référés rendue le 30 novembre 2017 par le délégué du président du tribunal de grande instance de Paris en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires avec tous les pouvoirs visés à l'article 29-1 précité, afin de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété ; par ordonnance du 29 novembre 2018 cette mission été prorogée jusqu'au 30 novembre 2019;

En exécution de sa mission et dès lors que les assemblées générales approuvant les comptes

ont été annulées comme il a été vu, Mme [J], administrateur judiciaire, a établi les comptes annuels du syndicat depuis 2008 avant de les approuver ; elle s'est fait assister du cabinet DBF Audit, lequel a rétabli la comptabilité de la copropriété ainsi que les comptes individuels des copropriétaires ; suivant procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire du 22 octobre 2018 (pièce n° 16), les comptes et budgets prévisionnels des années 2008 à 2017 et le budget prévisionnel 2018 ont été approuvés conformément aux dispositions de l'article 29-1 précité ;

Les décisions prises par l'administrateur provisoire ne sont pas susceptibles de recours ;

L'approbation le 22 octobre 2018 après leur établissement par le cabinet DBF Audit, des comptes et budgets prévisionnels des années 2008 à 2017 et du budget prévisionnel 2018 par l'administrateur provisoire rend sans portée les décisions antérieures ayant annulé l'approbation des comptes 2008 à 2014 ;

Sur la demande du syndicat en paiement des charges

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 par l'administrateur provisoire rend exigible les charges correspondant aux exercices approuvés et les appels de fonds afférents aux budgets prévisionnels adoptés ;

En vertu des dispositions conjuguées des articles 1353 du code civil 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 ;

Le syndicat des copropriétaires verse aux débats les pièces suivantes :

- l'attestation de propriété de M. [D] (pièce n°20),
  - l'ordonnance du 30 novembre 2017 (pièce n° 3),
  - les comptes rétablis du syndicat des copropriétaires depuis 2008 (pièces n° 4 à 15),
  - le règlement de copropriété et ses deux modificatifs,
  - les Grands Livres et balances de 2008 à 2017,
  - le décompte récapitulatif des sommes dues par M. [D] (pièce n° 39),
  - le procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire du 22 octobre 2018 (pièce n° 16),
- approuvant les comptes conformément aux dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- un courrier explicatif du cabinet DBF Audit du 1er août 2018 (pièce n° 34) ;

Le calcul par le syndicat des sommes dues par M. [D] se base sur les grilles actuelles de répartition des charges (charges générales et charges ascenseur et escalier) ; la contestation de ces grilles est pendante devant cette cour ; dans l'éventualité où cette dernière annulerait les grilles actuelles et procéderait à de nouvelles grilles de répartition des charges, celles ci ne seraient applicables que pour l'avenir ; les grilles actuelles doivent donc être appliquées ;

Les contestations de M. [D] sur les comptes approuvés par l'administrateur provisoire (en particulier sur le compte 512) ne sauraient prospérer pour les motifs exposés plus haut ;

Sur les contestations de M. [D] sur son compte individuel (pièce syndicat n° 39), il y a lieu de retenir les points suivants :

- le décompte des sommes dues mentionne au débit du compte de M. [D] des intérêts de retard, pour un montant global de 1.959,30 € qui ne sont justifiés par aucune mise en demeure ou sommation de payer ; cette somme doit être déduite des sommes dues par M. [D],

- il est indiqué une reprise de solde à nouveau au 1er janvier 2018 de 400,81 € : ce solde débiteur n'est justifié par aucune pièce produite ; elle sera également déduite ;

- au terme des jugements ayant fait droit aux demandes d'annulation des assemblées générales, le syndicat a été condamné aux dépens, ainsi qu'à payer des sommes par application de l'article 700 du code de procédure civile à M. [D] : ces sommes font l'objet d'un décompte distinct à la lecture duquel il apparaît que le syndicat doit à M. [D] la somme globale de 28.260,78 € ; cette somme ne doit effectivement pas figurer dans un décompte de charges, mais le syndicat devra la payer à M. [D], d'une manière ou d'une autre ; M. [D] a d'ailleurs procédé à la déclaration de créance entre les mains de l'administrateur provisoire (pièce [D] n° 27) ;

- au terme de ces mêmes jugements, M. [D] a été dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires : le cabinet ADB Audit a bien pris en compte cette dispense en créant une clé de répartition spéciale intitulée 'procès' (pièce syndicat n° 34) ; en outre, une somme de 1.206,66 € a été portée au crédit du compte de M. [D] le 31 décembre 2013 pour annuler l'écriture de l'ancien syndic qui avait omis la dispense en faisant participer M. [D] aux frais de procédure ;

- le décompte fait apparaître les règlements de M. [D] : deux en 2008 (2.274,78 €), 3 en 2009 (2.161,24 €, un en 2010 (477,58 €) le dernier le 3 septembre 2018 (1.787,24 €) ; M. [D] ne justifie pas d'autres paiements qui n'auraient pas été comptabilisés ; en outre le décompte mentionne bien au crédit du compte de M. [D] le remboursement du fonds de roulement (483,46 € le 11 juillet 2009), et le remboursements d'un appel de fonds exceptionnel (2.382,98 € le 28 décembre 2017),

- M. [D] conteste les émoluments du syndic bénévole dont les mandats ont été annulés par décisions de justice et les honoraires de la société Nexity dont il prétend qu'elle n'a assuré aucune gestion réelle : aucune décision de justice n'a ordonné le remboursement de ces émoluments et honoraires, de sorte que les comptes doivent intégrer les sommes perçues par le syndic bénévole et le syndic professionnel ;

- le décompte mentionne au débit du compte de M. [D] le 28 juin 2017 des frais de commandement (85,27 €) ; cette somme qui n'est pas justifiée par la production du commandement qui aurait été délivré à M. [D] doit être déduite ;

- les honoraires d'avocat (94,78 € le 11 avril 2016) correspondant à la quote part de M. [D] font partie des frais irrépétibles sur lesquels il sera statué plus loin ; il n'ont pas à figurer dans un décompte de charges et doivent être déduits ;

Il ressort de ce qui précède que M. [D] reste devoir au syndicat des copropriétaires la somme de 22.063,24 € - [ 1.959,30 € + 400,81 € + 85,27 € + 94,78 €] = 19.523,08 € ;

Le jugement doit donc être infirmé en ce qu'il a débouté le syndicat de sa demande en paiement des charges ;

M. [D] doit être condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 19.523,08 € au titre des charges de copropriété arrêlée au 4ème trimestre 2018, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt ;

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 ;

Il doit donc être dit que les intérêts dus pour au moins une année entière sur les condamnations pécuniaires au titre des charges de copropriété produiront eux mêmes intérêts au taux légal par application de l'article 1343-2 nouveau du code civil à compter de l'arrêt ;

Sur les demandes de dommages-intérêts

Sur la demande du syndicat

Depuis janvier 2008 M. [D] s'abstient de payer les charges de copropriété à leur échéance, n'effectuant que des règlements partiels, insuffisant à apurer sa dette qui, au contraire, s'aggrave ; le litige avec l'ancien syndic bénévole ne justifie pas l'abstention de M. [D] à payer les charges ;

Les manquements systématiques et répétés de M. [D] 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 doit être infirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts ;

M. [D] doit être condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.000€ de dommages-intérêts, le jugement étant réformé en ce qu'il a débouté le syndicat de sa demande de ce chef ;

Sur la demande de dommages-intérêts de M. [D]

La solution donnée au litige emporte le rejet de la demande de dommages-intérêts formulée par M. [D], le jugement étant confirmé sur ce point ;

Sur les dépens et l'application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Le sens du présent arrêt conduit à infirmer le jugement déféré sur le sort des dépens et l'application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965;

M. [D], partie perdante, doit être condamné aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance et en appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter les demandes par application de l'article 700 du code de procédure civile et de dispense de participation à la dépense commune des frais de procédure par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 formulées par M. [X] [D] ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant publiquement ;

Infirme le jugement, sauf en ce qu'il a débouté M. [X] [D] de sa demande de dommages-intérêts ;

Statuant à nouveau sur les chefs réformés et y ajoutant,

Condamne M. [X] [D] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 19.523,08 € au titre des charges de copropriété arrêtée au 4ème trimestre 2018, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt ;

Ordonne la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil;

Condamne M. [X] [D] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 3.000 € de dommages-intérêts ;

Condamne M. [X] [D] aux dépens de première instance d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 3.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance et en appel ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 18 février 2021

**VOIR LA DÉCISION** 

## **Les dates clés**

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 18-02-2021](#)
- [Cour d'appel de Paris G2 23-10-2019](#)