

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 11 FEVRIER 2021

hg

N° 2021/ 75

N° RG 18/19257 - N° Portalis DBVB-V-B7C-BDOE6

Syndicat des copropriétaires LES HORIZONS DE LA MER

C/

[V] [I] épouse [B]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Dorothée NAKACHE

Me Cathy VANHEMENS GARCIA

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance d'AIX-EN-PROVENCE en date du 13 Novembre 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 16/03793.

APPELANT

Syndicat des copropriétaires de la Résidence LES HORIZONS DE LA MER sis [Adresse 3], représenté par son syndic en exercice, le cabinet CITYA SOGEMA, dont le siège social est sis [Adresse 1]

représenté par Me Dorothee NAKACHE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée par Me Valentine MARTIN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

INTIMEE

Madame [V] [I]

demeurant [Adresse 4]

représentée par Me Cathy VANHEMENS GARCIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804, 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 07 Décembre 2020, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Hélène GIAMI, Conseiller, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

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

Madame Marie-Florence BRENGARD, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 11 Février 2021.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 11 Février 2021

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

FAITS et PROCEDURE - MOYENS et PRETENTIONS DES PARTIES

Mme [V] [I] était propriétaire des lots n° 200,192 et 411 correspondant à un appartement, une cave et une place de parking au sein de l'immeuble Les Horizons de la mer situé à [Adresse 3] ; ces biens ont été vendus le 15 décembre 2016 selon acte authentique de Me [G] [T], notaire à [Localité 2] ; le 20 décembre 2016, l'office notarial réglait au syndicat des copropriétaires la somme de 9142,54 €.

Contestant le bien-fondé de ce règlement, Mme [V] [I] a saisi le juge des référés du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence d'une demande de restitution ; par ordonnance du 13 juin 2017, le notaire [G] [T] a été institué séquestre de la somme de 9142,54€.

Soutenant avoir été destinataire d'appels injustifiés de fonds et provisions, Mme [V] [I] selon acte du 24 septembre 2015 a fait assigner le syndicat des copropriétaires devant le tribunal d'instance de Martigues en annulation de charges et régularisation de son compte individuel.

Par jugement du 24 mars 2016, cette juridiction s'est déclarée incompétente au regard de la nature du litige au profit du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence qui selon jugement contradictoire du 13 novembre 2018 a :

' rejeté la demande de forclusion ;

' annulé la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 17 février 2015 ;

'condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Les Horizons de la mer

à restituer à Mme [V] [I] la somme de 9142,54 € détenue par Me [G] [T] notaire ;

'autorisé Me [G] [T] à remettre directement cette somme à Mme [V] [I], sauf appel ;

'condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Mme [V] [I] la somme de 3000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

'condamné le même aux dépens avec bénéfice de recouvrement direct ;

'rejeté la demande d'exécution provisoire du jugement.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Horizons de la mer a régulièrement relevé appel de cette décision le 6 décembre 2018 et demande à la cour selon dernières conclusions signifiées par voie électronique le 1er mars 2019 de :

vu les articles 9 et 42 de la loi du 10 juillet 1965,

vu le règlement de copropriété,

'infirmier le jugement déféré ;

'dire que Mme [V] [I] est déchue de son droit à solliciter l'annulation de la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 17 février 2015 ;

'débouter Mme [V] [I] de l'ensemble de ses demandes ;

'en conséquence ordonner le versement au syndicat des copropriétaires de la somme de 9142,64€ séquestrée auprès de Me [G] [T] ;

'à titre subsidiaire, fixer à la somme de 4479,65 € la créance du syndicat à l'encontre de Mme [V] [I] et en ordonner le versement par Me [G] [T] ;

' condamner Mme [V] [I] au paiement d'une indemnité de 3000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

' la condamner aux dépens.

Au soutien de son appel, le syndicat fait valoir principalement qu'au courant de l'année 2013 des eaux en provenance de l'appartement de Mme [V] [I] ont affecté l'appartement situé en-dessous, que devant le refus de la locataire [D] [S] à une visite des lieux, le syndicat a été autorisé à y pénétrer par ordonnance de référé du 3 décembre 2014 et à prendre toutes mesures conservatoires relatives aux infiltrations constatées, qu'après recherche de fuite mettant en exergue des travaux antérieurs mal réalisés, le syndicat a fait procéder à des travaux pour un montant total de 4479,65 € avalisés par l'assemblée générale du 17 février 2015 dans sa résolution n° 12 que n'a pas contesté Mme [V] [I], que le 18 mai 2015 le syndicat a sollicité le remboursement des travaux effectués en parties privatives auprès de l'intimée puis a obtenu paiement par le notaire [T] de la somme de 9142,54 € suite à la vente des biens, que ce n'est qu'à l'occasion de son assignation du 24 septembre 2015 que Mme [V] [I] a contesté pour la première fois la résolution n° 12 et qu'elle ne peut en obtenir l'annulation tardive en application des dispositions de l'article 42 de la loi de 1965.

Selon dernières conclusions en réplique signifiées par voie électronique le 9 mai 2019, Mme [V] [I] demande à la cour de :

vu l'article 1315 ancien du code civil,

vu les articles 43,10 et 10 -1 de la loi du 10 juillet 1965,

vu la résolution n° 12 de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Les Horizons de la mer,

vu le règlement de copropriété et notamment son article 5,

'confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

'condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens et au paiement d'une indemnité de 3000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme [V] [I] soutient principalement qu'elle-même et son assureur GMF n'ont pas été informés des investigations menées par la copropriété dans les lieux ni de la nature des travaux réalisés, qu'elle a sollicité en vain des explications auprès du syndic quant aux charges qui lui étaient imputées, que l'action en contestation de charges est soumise à la prescription quinquennale, que les sommes réclamées ne résultent que d'écritures comptables en discordance avec le courrier du 15 juillet 2015 du syndic Lieutaud attestant du règlement des charges de l'exercice 2013-2014, que la résolution n° 12 ne comporte aucune imputation de frais à Mme [V] [I], que l'ordonnance du 3 décembre 2014 n'autorise le syndicat qu'à procéder à des mesures conservatoires, qu'il ne justifie pas des travaux réalisés à hauteur de 3095,12 €, qu'aucune expertise n'établit que ceux réalisés en 2013 dans la salle de bain aient été défectueux, que le remplacement d'un radiateur n'est pas plus expliqué, qu'en outre des frais d'huissier et d'avocat lui ont été imputés sans fondement.

Il est renvoyé, pour l'exposé complet des moyens et prétentions des parties, aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue en cet état de la procédure le 24 novembre 2020.

MOTIFS de la DECISION

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chaque lot et qu'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 » ; l'article 14 -1 de la même loi dispose en outre que « pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel, que les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté, sauf à ce que l'assemblée générale fixe des modalités différentes et que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour fixé par l'assemblée générale».

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. Cependant, chaque propriétaire est recevable à contester son décompte individuel s'il s'avère que les sommes qui y sont portées en débit ou en crédit ne sont pas en corrélation avec les résolutions de l'assemblée générale ; enfin il appartient à tout créancier réclamant paiement d'établir la preuve de l'obligation à la dette conformément à l'article 1315 ancien du Code civil et 1353 nouveau du même code.

Il est donc indifférent que Mme [V] [I] n'ait pas sollicité l'annulation de la résolution litigieuse n° 12 dans le délai de deux mois prévu à l'article 42 de la loi de 1965, étant observé de surcroît qu'elle n'a pas été demandée formellement dans le cadre du présent litige à la juridiction de première instance ; en effet cette annulation a été prononcée comme conséquence nécessaire du rejet de la demande en paiement du syndicat ; il est tout aussi indifférent que le tribunal d'instance ait fait référence à une contestation de l'assemblée générale pour décliner sa compétence dès lors qu'il ne s'agit pas d'une décision statuant sur le fond du litige ; le syndicat ne discute pas de la prescription quinquennale attachée à une demande en contestation de charges ; enfin, la résolution litigieuse n'autorise que le recouvrement de frais et ne comporte aucune imputation de charges à Mme [V] [I] qu'en tout état de cause l'assemblée ne pouvait opérer, sauf à excéder sa compétence.

Le syndicat reprend en appel l'argumentaire soutenu devant le premier juge au seul visa de deux pièces figurant à son dossier soit le jugement déféré et la déclaration d'appel.

Ainsi, le montant de 1841,35 € au titre d'un reliquat de charges pour l'exercice 2013/2014 ne correspond à aucune réalité puisque le compte individuel de charges de Mme [V] [I] établi par le syndic atteste d'un solde nul pour cette période ; il a d'ailleurs expressément reconnu l'absence de toute dette dans son courrier du 15 juillet 2015 (cf pièces n° 11 et 21 du dossier de l'intimée).

S'agissant des travaux de reprise des fuites d'eau, il est constant que la copropriété, nonobstant les démarches multiples de Mme [V] [I] déjà mises en exergue par le juge des référés dans son ordonnance du 3 décembre 2014, a tenu l'intimée et son assureur GMF dans la plus totale ignorance à la fois des investigations et des travaux entrepris.

Le dossier du syndicat étant vide de toute pièce sur ce point, aucun élément ne permet de conclure à une origine privative de la fuite d'eau, sauf l'affirmation péremptoire de la copropriété qui ne vaut pas preuve. Mme [V] [I] objecte également à bon droit que le coût du remplacement d'un radiateur, partie commune, est nécessairement étranger au litige. Enfin, la lecture des courriers qu'elle a adressés en vain aux artisans prétendument intervenus pour le compte du syndicat et la seule réponse obtenue de la société Provence Plomberie Chauffage, alors qu'elle n'a pas la charge de la preuve, n'apportent aucun renseignement utile (cf pièces n° 23,24 et 27).

En conséquence, c'est donc sans fondement que le montant de 9142,54 € a été adressé au syndicat par le notaire instrumentaire à la vente des lots. Le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

L'appel intempestif du syndicat confinant à l'abus a contraint Mme [V] [I] à exposer de nouveaux frais de conseil et de représentation justifiant sa demande en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le syndicat qui succombe est condamné aux dépens en application de l'article 696 du même code.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Les Horizons de la mer à payer à Mme [V] [I] la somme de 3000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile en appel ;

Condamne le même aux dépens d'appel.

Le greffier Le président