

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 février 2021

Rejet non spécialement motivé

M. ECHAPPÉ, conseiller doyen
faisant fonction de président

Décision n° 10076 F

Pourvoi n° P 20-14.720

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 FÉVRIER 2021

M. T... V..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° P 20-14.720 contre l'arrêt rendu le 23 octobre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], représenté par le cabinet Alto Sequanais, dont le siège est [...], défendeur à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations écrites de la SCP Gaschignard, avocat de M. V..., de la SCP Foussard et Froger, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], après débats en l'audience publique du 5 janvier 2021 où étaient présents M. Echappé, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Parneix, conseiller, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir

délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

1. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. V... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. V... et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit février deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour M. V....

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement, et condamné M. V... à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 19 523,08 € au titre des charges de copropriété arrêtées au 4ème trimestre 2018, ainsi qu'une somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts,

AUX MOTIFS QU'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 B... C..., administratrice 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 ; que par ordonnance du 29 novembre 2012 cette mission été prorogée jusqu'au 30 novembre 2019 ; qu'en exécution de sa mission et dès lors que les assemblées générales approuvant les comptes ont été annulées comme il a été vu, Mme C..., administratrice judiciaire, a établi les comptes annuels du syndicat depuis 2008 avant de les approuver ; qu'elle s'est fait assister du cabinet DBF Audit, lequel a rétabli la comptabilité de la copropriété ainsi que les comptes individuels des copropriétaires ; que 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 ; que les décisions prises par l'administratrice provisoire ne sont pas susceptibles de recours ; que 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'administratrice provisoire rend sans portée les décisions antérieures ayant annulé l'approbation des comptes 2008 à 2014 ; qu'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 ; que l'approbation des comptes par l'administratrice provisoire rend exigible les charges

correspondant aux exercices approuvés et les appels de fonds afférents aux budgets prévisionnels adoptés ; qu'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 ; que le syndicat des copropriétaires verse aux débats les pièces suivantes (

) ; que le calcul par le syndicat des sommes dues par M. V... se base sur les grilles actuelles de répartition des charges (charges générales et charges ascenseur et escalier) ; que la contestation de ces grilles est pendante devant cette cour ; que 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 ; que les grilles actuelles doivent donc être appliquées ; que les contestations de M. V... sur les comptes approuvés par l'administrateur provisoire (en particulier sur le compte 512) ne sauraient prospérer pour les motifs exposés plus haut ; que sur les contestations de M. V... sur son compte individuel (pièce syndicat n° 39), il y a lieu de retenir les points suivants ; que le décompte des sommes dues mentionne au débit du compte de M. V... 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 ; que cette somme doit être déduite des sommes dues par M. V... ; qu'il est indiqué une reprise de solde à nouveau au janvier 2018 de 400,81 € ; que ce solde débiteur n'est justifié par aucune pièce produite ; qu'elle sera également déduite ; qu'aux termes 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. V... ; que ces sommes font l'objet d'un décompte distinct à la lecture duquel il apparaît que le syndicat doit à M. V... la somme globale de 28 260,78 € ; que cette somme ne doit effectivement pas figurer dans un décompte de charges ; mais que le syndicat devra la payer à M. V..., d'une manière ou d'une autre ; que M. V... a d'ailleurs procédé à la déclaration de créance entre les mains de l'administrateur provisoire (pièce V... n° 27) ; qu'aux termes de ces mêmes jugements, M. V... a été dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ; que le cabinet ADB Audit a bien pris en compte cette dispense en créant une clé de répartition spéciale intitulée "proc" (pièce syndicat n° 34) ; qu'en outre, une somme de 1 206,66 € a été portée au crédit du compte de M. V... le 31 décembre 2013 pour annuler l'écriture de l'ancien syndic qui avait omis la dispense en faisant participer M. V... aux frais de procédure ; que le décompte fait apparaître les règlements de M. V... : 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 €) ; que M. V... ne justifie pas d'autres paiements qui n'auraient pas été comptabilisés ; qu'en outre le décompte mentionne bien au crédit du compte de M. V... le remboursement du fonds de roulement (483,46 € le 11 juillet 2009), et le remboursement d'un appel de fonds exceptionnel (2 382,98 € le 28 décembre 2017) ; que M. V... 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 ; qu'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 ; que le décompte mentionne au débit du compte de M. V... le 28 juin 2017 des frais de commandement (85,27 €) ; que cette somme qui n'est pas justifiée par la production du commandement qui aurait été délivré à M. V... doit être déduite ; que les honoraires d'avocat (94,78 € le 11 avril 2016) correspondant à la quote-part de M. V... font partie des frais irrépétibles sur lesquels il sera statué plus loin ; qu'ils n'ont pas à figurer dans un décompte de charges et doivent être déduits ; qu'il ressort de ce qui précède que M. V... reste devoir au syndicat des copropriétaires la somme de 22 063,24€ - [1 959,30€ + 400,81 € + 85,27 € + 94,78 €] = 19 523,08 € ;

1° ALORS QUE tout copropriétaire, qui conteste le montant des charges qui lui est réclamé, est en droit de remettre en cause les décisions prises par l'administrateur judiciaire, aux lieu et place de l'assemblée générale, pour approuver les comptes et la répartition des charges ; qu'en affirmant que le syndicat des copropriétaires pouvait fonder son action en paiement des charges sur la décision prise le 22 octobre 2018 par l'administrateur provisoire, relative aux comptes et charges dues sur les exercices 2008 à 2017, cette décision n'étant pas susceptible de contestation de la part de M. V..., la cour d'appel a violé l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et l'article 62-7 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ensemble l'article 6 § 1er de la convention européenne des droits de l'homme ;

2° ALORS QUE le jugement qui répute non écrite la grille de répartition des charges a, dès son prononcé, nonobstant l'appel dont il fait l'objet et l'absence d'adoption immédiate d'une nouvelle grille de répartition, autorité de chose jugée entre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires parties à l'instance ; qu'à la suite de la cassation, par l'arrêt du 28 janvier 2016, de l'arrêt du 14 mai 2014, le jugement du 2 mai 2012 avait, entre le syndicat des copropriétaires et M. V..., autorité de chose jugée en tant qu'il déclarait non écrite la clause de répartition des charges d'ascenseur ; qu'en condamnant M. V... à régler les charges de copropriété incluant les charges d'ascenseur calculées sur la base des

dispositions réputées non écrites pour les années 2008 à 2017, la cour d'appel a violé l'article 480 du code de procédure civile, ensemble les articles 624 et 625 du même code. SECOND MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. V... à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts, ,

AUX MOTIFS QUE depuis janvier 2008, M. V... 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 ; que le litige avec l'ancien syndic bénévole ne justifie pas l'abstention de M. V... à payer les charges ; que les manquements systématiques et répétés de M. V... 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 ; que le jugement doit être infirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts ; que M. V... 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 ;

1° ALORS QUE celui qui triomphe, même partiellement, dans son action, ne peut être condamné à des dommages-intérêts pour abus de son droit d'agir en justice ; que la cour d'appel a accueilli les contestations de M. V... portant sur une partie de la créance alléguée par le syndicat des copropriétaires, d'un montant initial de 22 063,24 €, ramené par la cour à 19 523,08 € ; qu'en condamnant néanmoins M. V... au paiement d'une somme de 3.000 € au titre d'une résistance prétendument abusive, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 ;

2° ALORS QUE seul le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance ; que la cour d'appel a elle-même constaté que le syndicat des copropriétaires était lui-même débiteur, à l'égard de M. V..., d'une somme de 28.260,78 € au titre des condamnations prononcées contre lui par les différentes décisions de justice intervenues entre les parties (page 6) ; qu'il en résultait qu'une fois la compensation opérée entre ces créances, c'était le syndicat des copropriétaires, et non M. V..., qui restait débiteur à l'égard de ce dernier ; qu'en jugeant que M. V... avait causé un préjudice financier, direct et certain, au syndicat des copropriétaires et qu'il ne justifiait lui-même d'aucun préjudice, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240, et l'article 1153 du code civil, devenu l'article 1231-6, ensemble l'article 1289, devenu 1347 ;