

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 18 OCTOBRE 2017

(n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/14210

Décision déferée à la Cour : Jugement du 21 Mai 2015 -Tribunal d'Instance de PARIS 08ème - RG n° 11-14-0353

APPELANT

Syndicat des copropriétaires DU [Adresse 1] Représenté par son Syndic la SAS FONCIA RIVES DE SEINE agissant
poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représenté par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat postulant
au barreau de PARIS, toque : K0111

Ayant pour avocat plaidant Me Carine SMADJA, avocat au barreau de PARIS, toque : E1434

INTIMÉS

Monsieur [G] [E]

Né le [Date naissance 1] 1958 à [Localité 1]

[Adresse 3]

[Adresse 3]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 2015/044133 du 26/10/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Madame [N] [E]

Née le [Date naissance 2] 1959 à [Localité 1]

[Adresse 3]

[Adresse 3]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 2015/044130 du 26/10/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Madame [B], [U], [D] veuve [E]

Née le [Date naissance 3] 1932 à [Localité 2] (TUNISIE)

[Adresse 3]

[Adresse 3]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 2015/044121 du 26/10/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Représentés par Me Yves PAQUIS, avocat au barreau de PARIS, toque : C0211

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 31 Mai 2017, en audience publique, devant la Cour composée de :M. Jean-Loup CARRIERE, président de Chambre,

M. Frédéric ARBELLOT, conseiller,

Mme Laure COMTE, vice-présidente placée,

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Stéphanie JACQUET

ARRET : 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 M. Jean-Loup CARRIERE, président et par M Amédée TOUKO TOMTA, greffier présent lors de la mise à disposition.

FAITS & PROCÉDURE

M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] sont propriétaires indivis des lots n°112 et 126 dans l'immeuble situé [Adresse 1].

Par actes du 16 juillet 2014, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1], ci après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, a assigné devant le tribunal d'instance de Paris 8ème M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E], en paiement de charges de copropriété.

Le 31 mars 2015, l'assemblée générale spéciale réunissant les copropriétaires des [Adresse 4] a adopté à la majorité l'adhésion à l'union de syndicats pour ces deux immeubles : l'état descriptif établi par le géomètre est inclus dans le nouveau règlement de copropriété.

Par jugement du 21 mai 2015, le tribunal d'instance du 8ème arrondissement de Paris a :

- débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1], pris en la personne de son syndic en exercice, de sa demande en paiement de charges et frais pour la période comprise entre le 16 octobre 2012 et le 28 janvier 2015,
- débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1], pris en la personne de son syndic en exercice, de sa demande en dommages et intérêts,
- débouté M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] de leur demande en paiement de la somme de 3.384,06 €,
- débouté M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] de leurs demandes en injonction de procéder aux rectifications comptables sur leur compte et en dommages et intérêts pour gestion opaque et erronée ;
- débouté M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] de leur demande en dommages et intérêts pour procédure abusive,
- rejeté les demandes des parties formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- dit que les dépens seront supportés par moitié entre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1], d'une part, et M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E], d'autre part.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 30 juin 2015.

La procédure devant la cour a été clôturée le 29 mars 2017.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions du 28 avril 2017 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1], appelant, invite la cour, au visa des articles 10, 18, 28 de la loi du 10 juillet 1965, 17, 45-1 et 55 du décret du 17 mars 1967, L 213-6 du code de l'organisation judiciaire, à :

* infirmer le jugement en ce qu'il l'a débouté de sa demande en paiement de charges et frais pour la période comprise entre le 16 octobre 2012 et le 28 janvier 2015 ainsi que de sa demande en dommages et intérêts,

* condamner solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] à lui payer la somme de 2.620,67 € au titre des charges de copropriété arrêtées au 1er avril 2017 augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation jusqu'au jour

du parfait paiement,

* condamner solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] à lui payer la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts,

* condamner solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] à lui payer la somme de 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile dû en première instance.,

* confirmer le jugement en ce qu'il a débouté M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] de leur demande en paiement de la somme de 3.384,06 € et de leurs demandes en injonction de procéder aux rectifications comptables sur leur compte et en dommages et intérêts pour gestion opaque et erronée et pour procédure abusive,

* débouter M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] de toutes leurs demandes, fins et conclusions,

en tout état de cause,

* condamner solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] à lui payer la somme de 4.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

* condamner solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] en tous les dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de la SCP Grappotte Benetreau, avocat, dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Il fait valoir que :

∫ le projet de règlement de copropriété dans sa version définitive a été adopté lors de l'assemblée générale spéciale du 31 mars 2015 soit postérieurement à la période concernée par la présente procédure et qu'il n'a pas encore été publié,

∫ les charges courant du 16 octobre 2012 au 28 janvier 2015, objet de la présente procédure, ont donc été régulièrement appelées sur la base de l'ancienne répartition établie dans le règlement de copropriété de 1960,

∫ le nouveau projet de règlement de copropriété, dont fait état le jugement du 21 mai 2015, indique une répartition strictement identique au règlement de copropriété de 1960,

∫ il a appelé l'intégralité des charges de copropriété dues par les consorts [E] conformément à leur quote-part,

∫ il justifie de l'état de répartition des charges et de la quote-part exigible due par les consorts [E],

∫ le tribunal d'instance est incompétent pour connaître de prétendues difficultés liées à l'exécution du jugement du 18 décembre 2012,

∫ il a bien exécuté le jugement du 18 décembre 2012 et qu'il a bien distingué par deux décomptes les causes du jugement des charges dues postérieurement,

∫ il n'existe aucune erreur comptable sur la période en litige,

∫ il n'existe aucune opacité ni erreur dans la gestion comptable,

∫ l'intégralité des sommes réclamées aux consorts [E] est justifiée,

ç sa créance a augmenté ;

Vu les conclusions du 9 mai 2017 par lesquelles M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E], intimés ayant formé appel incident, demandent à la cour, au visa des articles 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, 2, 3, 4, 8, 10, 10-1 et 14, de la loi du 10 juillet 1965, 1134, 1147, 1154 devenu 1343-2, 1256 devenu 1342-10, 1315 devenu 1353, 1382 devenu 1240, 1582, 1244 et suivants du code civil, 15,16, 32-1, 695, 696 et 699 du code de procédure civile, L 221-8 du code de l'organisation judiciaire, 37 et 75 de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, et les dispositions du décret du 17 mars 1967 modifié, de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- infirmer la décision dont appel pour le surplus,

Statuant à nouveau,

- condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à leur verser la somme de 2.180,35 €,
 - condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à supporter la somme de 2.025,68 € au titre de ses « frais »,
 - enjoindre au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] de procéder aux rectifications comptables sur leur compte de copropriétaires conformément aux calculs entérinés par la cour,
 - condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à créditer leur compte de la somme de 122,35 € correspondant au solde de l'« Annul. Frais Jugt du 1/12/12 Aff. Ind. [E] »,
 - enjoindre au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] d'annuler ces 2.025,68 € de leur compte de copropriétaires,
 - condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à leur verser la somme de 25.000 € en réparation des préjudices financiers et moraux subis pour gestion irrégulière, opaque et sciemment erronée du syndicat,
 - condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à leur verser la somme de 30.000 € en réparation des préjudices subis pour procédure abusive et vexatoire,
 - assortir l'intégralité des condamnations prononcées des intérêts au taux légal et prononcer la capitalisation des intérêts par application des dispositions de l'ancien article 1154 du code civil, devenu 1343-2, et ce à compter de l'assignation du 16 juillet 2014,
 - les dispenser, compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties au litige, de participer en leur qualité de copropriétaires de toute participation financière dans les condamnations qui seront prononcées à l'encontre du syndicat des copropriétaires,
- en toute hypothèse,
- débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes fins et conclusions dirigées à leur encontre,
 - conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, dire qu'ils ne participeront pas à la dépense commune des frais de procédure de la présente instance, y compris tous les frais annexes que le syndicat pourrait réclamer,

- condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 11.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Mme [B] [D] veuve [E], M. [G] [E] et Mme [N] [E],
- constater qu'ils sont bénéficiaires de l'aide juridictionnelle partielle - contribution de l'Etat fixée à 55%,
- dire qu'il serait inéquitable que le Trésor Public finance leur défense alors que le syndicat des copropriétaires est parfaitement capable de verser des dommages et intérêts,
- condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 11.800 € qualifiés d'honoraires auprès de Maître Yves Paquis,
- donner acte à Maître Yves Paquis de ce qu'il s'engage à renoncer au bénéfice de l'aide juridictionnelle, si, dans le délai de deux mois du prononcé de ladite décision, il parvient à récupérer auprès du syndicat des copropriétaires la somme allouée.
- condamner le syndicat des copropriétaires en tous les dépens, tant de première instance que d'appel, que Maître Yves Paquis, avocat à la cour, pourra recouvrer directement pour ceux dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision ;

Ils soutiennent que :

∫ le solde créditeur de leur compte s'élève à la date du 9 mai 2017 à la somme de 2.180,35 € au titre de leurs charges,

∫ ils contestent les sommes réclamées à titre de frais, et à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, alors que les comptes du syndic sont opaques et erronés,

∫ le syndicat des copropriétaires ne démontre pas l'exigibilité de la somme réclamée de 3.776,45 € du 16 octobre 2012 au 28 janvier 2015 et de 2.620,67 € au 1er avril 2017, en l'absence des justificatifs,

∫ les décomptes qu'ils produisent sont clairs et complets, et permettent de démontrer qu'ils sont crédateurs à l'égard du syndicat des copropriétaires,

∫ les comptes produits par le syndicat des copropriétaires ne fait pas mention des sommes qu'ils ont versées,

∫ le syndicat des copropriétaires doit les indemniser pour une gestion opaque et erronée, qui leur cause un préjudice ;

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 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 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 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 ;

Au soutien de sa demande, le syndicat des copropriétaires produit notamment les pièces suivantes :

- le règlement de copropriété du 9 août 1960,
- les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des 6 décembre 2012, 5 décembre 2013, 16 janvier 2015, 10 décembre 2015, 18 novembre 2016, 13 mars 2017, approuvant les comptes de l'exercice précédent et votant le budget prévisionnel de l'exercice suivant, mais aussi des appels de fonds exceptionnel ou de travaux,
- les appels de fonds,
- les comptes de copropriété des conjoints [E],
- le jugement du 18 décembre 2012 rendu par le tribunal d'instance de Paris 8ème,
- le nouveau règlement de copropriété et l'état descriptif des charges,
- le procès-verbal des assemblées générale spéciales des copropriétaires des 5 décembre 2013 et 31 mars 2015 adoptant le projet de règlement de copropriété soumis

Le syndicat des copropriétaires soutient que le règlement de copropriété initial datant du 9 août 1960 s'applique, au motif que le nouveau règlement de copropriété n'a pas été publié ; il explique qu'en tout état de cause les quotes-parts sont identiques dans le règlement de copropriété approuvé le 31 mars 2015 ;

Les consorts [E] contestent les descriptifs et les millièmes attribués, et de manière plus générale les comptes du syndicat des copropriétaires ;

Il est constant que les consorts [E] sont copropriétaires indivis des lots 112 et 126 au sein de la copropriété du [Adresse 1] ; or, le règlement de copropriété du 9 août 1960 attribue au lot 112, 38/1.000°, et au lot 126, 6/1.000° et le règlement de copropriété, dont le projet a été adopté par résolutions des 5 décembre 2013 et 31 mars 2015, et dont la version versée en pièce n°14 par le syndicat des copropriétaires n'est pas remise en cause par les consorts [E], attribue au lot 112, 38/1.000°, et au lot 126, 6/1.000° ;

Par application des dispositions de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété est opposable aux copropriétaires dès son adoption au cours d'un vote en assemblée générale des copropriétaires ; il n'est pas nécessaire qu'il soit publié au fichier immobilier pour être opposable aux copropriétaires ;

Dans les différentes versions adoptées par l'assemblée générale spéciale des 5 décembre 2013 et 31 mars 2015, les tantièmes attribués aux lots 112 et 126 n'ont pas été modifiés ;

Les procès-verbaux des assemblées générales spéciales des 5 décembre 2013 et 31 mars 2015 n'ont pas été contestés ; ils sont donc opposables aux consorts [E], même s'ils en remettent en cause dans le cadre de cette instance, le travail réalisé par l'expert judiciaire et le géomètre pour décrire les lots ;

Les appels de fonds adressés aux consorts [E] qui font l'objet des demandes en paiement par le syndicat des copropriétaires portent tous sur les mêmes tantièmes à savoir 38/1.000° pour le lot 112, et 6/1.000° pour le lot 126 ;

Il n'y a pas lieu de remettre en question les appels de charges sollicités par le syndicat des copropriétaires sur ce motif, ceux-ci étant émis sur la base des tantièmes affectés aux lots appartenant aux consorts [E] ;

Par ailleurs, des frais sont réclamés par le syndicat des copropriétaires dans les décomptes relatifs aux charges de copropriété ; il sera statué séparément infra sur ce point ; seuls les frais relatifs à cette procédure seront évoqués dans le cadre de cette instance, ceux concernant l'exécution de la première décision ne pouvant être tranchés au titre de ce litige ;

Plus généralement, les consorts [E] contestent les sommes et les frais réclamés par le syndicat des copropriétaires concernant également l'exécution du jugement définitif rendu le 18 décembre 2012 par le tribunal d'instance du 8ème arrondissement de Paris ; toutefois, il n'appartient pas à la cour de se substituer au juge de l'exécution, exclusivement compétent pour faire le comptes entre les parties dans le cadre de l'exécution d'un jugement devenu définitif ;

Ainsi, les mentions « annul frais jugt du 1/12/12 » de 122,35 € et « annul frais jugt du 1/12/12 » de 1.800,62 €, dont les consorts [E] sollicitent le report au crédit sur leur comptes, portent sur l'exécution et les comptes entre les parties concernant l'exécution du jugement du 18 décembre 2012 ; il ne peut donc en être tenu compte dans le cadre de cette instance ;

Il apparaît que les 2 chèques de 300 € chacun (n°4569015 et 4569016) qu'ils soutiennent avoir payé mais ne pas être pris en compte par le syndicat des copropriétaires, sont bien pris en considération dans le décompte produit pièce n°24 par le syndicat des copropriétaires ; les quatre autres sommes que les consorts [E] soutiennent avoir versées qui n'apparaissent pas dans les décomptes ne sont justifiées que par les photocopies de chèques et des extraits de leurs comptes ; or, ces seuls éléments ne peuvent établir que ces chèques ont bien été encaissés par le syndicat des copropriétaires ; ces sommes de 386,09 €, 800 €, 800 € et 404 € ne seront donc pas pris en compte dans les montants versés par les consorts [E] au syndicat des copropriétaires ;

Sur les charges dues sur la période entre le 16 octobre 2012 et le 28 janvier 2015

Il est de principe que les résolutions votées par l'assemblée générale des copropriétaires approuvant les comptes de l'exercice précédent ainsi que le budget prévisionnel de l'exercice suivant sont définitives passées le délai de 2 mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale ; il en est de même s'agissant du vote des travaux ou des appels exceptionnels ;

Les consorts [E] ne peuvent donc contester le principe comme les montants des appels de charges sollicités sur la base des montants adoptés par l'assemblée générales des copropriétaires et non contestés, et des tantièmes des lots 112 et 126 tels que fixés dans le règlement de copropriété ;

Il ressort des pièces communiquées visées ci-dessus, et du décompte produit, mentionnant les divers versements des consorts [E], que les charges dues par ces derniers entre le 16 octobre 2012 et le 28 janvier 2015 s'élèvent à la somme totale de 6.661,03 € ;

Sur la même période, les consorts [E] ont versé la somme totale de 3.632,91 € ;

En vertu des dispositions de l'article 1256 ancien devenu 1342-10 nouveau du code civil, le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter ; à défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter ; à égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement ;

Les consorts [E] ont versé entre le 17 novembre 2015 et le 16 août 2016 la somme totale supplémentaire de 3.150 € ;

Dès lors, l'imputation des sommes versées n'ayant pas été précisées par les consorts [E], celles-ci s'imputent directement sur les sommes demandées les plus anciennes, et doit donc être prise en compte pour déterminer les sommes restant dues par les consorts [E] sur la période considérée ;

Il ressort de ces décomptes que la totalité des charges dues sur la période considérée a été acquittée par les consorts [E] par les versements ultérieurs laissant un solde positif de 121,88 € à leur crédit, qui sera reporté sur la période suivante au regard de la demande réactualisée formée par le syndicat des copropriétaires ;

Il n'y a donc pas lieu de déclarer les consorts [E] créateur à l'égard du syndicat des copropriétaires, la somme de 121,88 € étant reportée sur la période suivante et étant la conséquence des règles juridiques d'imputation de créance ;

Il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande en paiement des charges de copropriété formulée par le syndicat des copropriétaires et débouté les consorts [E] de leur demande en reconnaissance du solde créateur de leur compte ;

Sur les frais de relance et de mise en demeure sur la période entre le 16 octobre 2012 et le 28 janvier 2015

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ;

Les sommes réclamées correspondant aux « vac suivi de contentieux et recouvrement priv. » du 12 décembre 2012 d'un montant de 215,28 €, du 6 mars 2013 d'un montant de 107,64 €, du 17 juin 2013 d'un montant de 215,28 € et de « suivi de contentieux 3ème trimestre 2014 » du 18 décembre 2014 d'un montant de 96 € ne peuvent être qualifiés de frais nécessaires au sens de l'article précité ; en effet, les frais de syndic ne constituent pas des frais nécessaires contrairement aux affirmations du syndicat des copropriétaires car ces prestations font partie des diligences normales du syndic qui sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sauf à être pris en compte, le cas échéant, dans

l'appréciation de la somme allouée par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

En outre la somme de 114,13 € correspondant à « guinot signif assignation » du 28 juillet 2014 relève des sommes allouées au titre des dépens et ne peut être demandée une seconde fois au titre des frais nécessaires par le syndicat des copropriétaires ;

Il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande en paiement des frais formulée par le syndicat des copropriétaires ;

Sur les charges dues sur la période entre le 29 janvier 2015 et le 1er avril 2017

Le syndicat des copropriétaires réactualise sa demande ; il ressort des pièces visées ci-dessus que le montant des charges de copropriété sur la période entre le 29 janvier 2015 et le 1er avril 2017 s'élève à la somme totale de 5.984,68 € ;

Entre le 3 octobre 2016 et le 3 mars 2017, les consorts [E] ont versé au syndicat des copropriétaires la somme totale 5.142,46 €, à laquelle il convient d'ajouter le solde créditeur de 121,88 €, relatif à la période précédente suite à l'imputation des paiements antérieurs à la dette la plus ancienne ;

Dans ces conditions, il apparaît que les consorts [E] restent débiteurs de la somme de 720,34 € à l'égard du syndicat des copropriétaires ;

Il y a donc lieu de condamner solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 720,34 € au titre des charges de copropriété dues sur la période entre le 29 janvier 2015 et le 1er avril 2017, appel provisionnel 2ème trimestre 2017 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 28 avril 2017, date des dernières conclusions du syndicat valant mise en demeure ;

Il n'y a donc pas lieu de déclarer les consorts [E] crédateurs à l'égard du syndicat des copropriétaires, leur compte étant à ce jour débiteur à l'égard du syndicat des copropriétaires ;

Sur les frais de relance et de mise en demeure sur la période entre le 29 janvier 2015 et le 1er avril 2017

Les sommes réclamées correspondant au « suivi de contentieux 1er trimestre 2015 » du 11 mars 2015 d'un montant de 192 €, de « suivi de contentieux 4ème trimestre 2015 » du 9 décembre 2015 d'un montant de 192 €, de « suivi de contentieux 1er trimestre 2016 » du 16 mars 2016 d'un montant de 192 €, de « suivi de contentieux 3ème trimestre 2016 » du 19 septembre 2016 d'un montant de 192 €, de « suivi de contentieux 4ème trimestre 2016 » du 14 décembre 2016 d'un montant de 96 € et de « suivi de contentieux 1er trimestre 2017 » du 14 mars 2017 d'un montant de 192 € ne peuvent être qualifiés de frais nécessaires au sens de l'article précité pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Il y a donc lieu de débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en paiement de frais de suivi de contentieux ;

Sur les dommages et intérêts demandés par le syndicat des copropriétaires

Les consorts [E], qui ont déjà été condamnés par une précédente décision à payer les charges de copropriété, n'ont payé qu'irrégulièrement les charges de copropriété en 2013 et en 2014, justifiant la délivrance par le syndicat des copropriétaires d'une seconde assignation à leur égard ;

Les manquements répétés des consorts [E] à leur 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 ;

Les consorts [E] ne justifient pas d'une gestion opaque du syndic, les sommes réclamées au titre des charges correspondant aux sommes exigibles dues par eux, ni de fautes de gestion, la preuve de l'absence de prise en compte de versements sur leur compte n'étant pas rapportée ; ces éléments ne peuvent justifier le défaut de paiement et l'irrégularité de ceux-ci comme l'ensemble de leurs contestations ; l'imputation de frais de suivi de contentieux dans leurs comptes n'est pas en soi fautive, le caractère nécessaire des frais relevant de l'appréciation des juridictions ;

Il y a lieu de fixer le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires à la somme de 1.000 € ;

Il y a lieu de réformer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de dommage et intérêts formée par le syndicat des copropriétaires ;

Statuant à nouveau, il y a donc lieu de condamner solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts ;

Sur les dommages et intérêts demandés par les consorts [E]

L'insatisfaction des consorts [E] concernant la réalisation de certaines prestations votées par l'assemblée générale des copropriétaires, comme celles réalisées par les géomètres et M. [L] ou le remplacement des interphones, ne peut justifier l'attribution de dommages et intérêts, la charge de la preuve de la faute du syndicat des copropriétaires pesant sur eux ; or, aucune faute du syndicat des copropriétaires n'est démontrée par les consorts [E] ; par ailleurs, les comptes des travaux engagés ayant été votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les consorts [E] ne justifient d'aucun préjudice spécifique ; il en est de même pour l'organisation d'une assemblée générale exceptionnelle pour voter l'appel de fonds relatif au départ à la retraite de la gardienne, aucune faute n'est établie dans l'organisation de cette assemblée générale, le seul fait de l'organiser ne pouvant constituer une faute ;

Il y a donc lieu de débouter les consorts [E] de leur demande en paiement de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers et moraux subis pour gestion irrégulière, opaque et sciemment erronée du syndicat ;

Le sens de la présente décision démontre que l'action engagée à leur encontre par le syndicat des copropriétaires n'est pas abusive ;

Il y a donc lieu de débouter les consorts [E] de leur demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Il y a lieu de confirmer le jugement sur ces points ;

Sur la demande de rectification des écritures comptables :

Il n'y a pas lieu d'enjoindre le syndicat des copropriétaires à réaliser les modifications comptables, la présente décision étant le seul document attestant des sommes dues sur la période considérée ; en outre, les consorts [E] n'établissent pas les erreurs dans les écritures comptables alléguées ;

Il y a lieu de confirmer le jugement sur ce point :

Sur la dispense de participation aux frais de procédure au titre des charges de copropriété

Le sens de la présente décision conduit à rejeter la demande formée par les consorts [E] de dispense de participation aux frais de procédure au titre des charges de copropriété ;

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

Le sens du présent arrêt conduit à réformer le jugement déféré sur le sort des dépens et des frais irrépétibles ;

Les consorts [E], parties perdantes, doivent être condamnés in solidum aux dépens de première instance et d'appel, qui seront recouvrés conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 2.000 € au titre des frais irrépétibles de première instance et 4.000 € 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 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 formulée par les consorts [E] ;

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement sauf en ce qu'il a :

'débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] de sa demande de dommages et intérêts,

'rejeté la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par le syndicat des copropriétaires,

'dit que les dépens seront supportés par moitié entre le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1], d'une part, et M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E], d'autre part ;

Statuant à nouveau,

Condamne solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts ;

Condamne in solidum M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] aux dépens de première instance, qui seront recouverts conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance ;

Y ajoutant,

Condamne solidairement M. [G] [E], Mme [N] [E] et Mme [B] [E] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme de 720,34 € au titre des charges de copropriété dues sur la période entre le 29 janvier 2015 et le 1er avril 2017, appel provisionnel 2ème trimestre 2017 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 28 avril 2017, date des dernières conclusions du syndicat valant mise en demeure ;

Condamne in solidum les consorts [E] aux dépens d'appel, qui seront recouverts conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] la somme supplémentaire de 4.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT