

2 mars 2016

Cour d'appel de Paris

RG n° 12/16373

Pôle 4 - Chambre 2

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 02 MARS 2016

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 12/16373

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Mars 2012 -Tribunal de Grande Instance d'EVRY - RG n° 07/02202

APPELANTS

Monsieur [H] [S] [U] [G]

Né le [Date naissance 1] 1972 à [Localité 1]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Ayant pour avocat Me Franck FISCHER, avocat au barreau de PARIS, toque : G0750

Monsieur [X] [G]

Né le [Date naissance 2] 1973 à [Localité 2]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représenté par Me Alexandra CHESNET de la SCP SAIDJI & MOREAU, avocat postulant au barreau de PARIS, toque : J076

Assisté par Me Marie-Agnès LAURENT (R151), avocat plaidant au barreau de PARIS, toque : R151

INTIMES

Madame [N] [G]

Née le [Date naissance 3] 1940 à [Localité 3]

[Adresse 3]

[Adresse 3]

Défaillante

Assignée à étude devant la Cour d'appel de PARIS le 08 novembre 2012, conformément aux articles 656 et 658 du code de procédure civile

SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER GRIGNY II, représenté par son administrateur judiciaire provisoire, la SELARL AJ Associés Maîtres [E] [U] et [Q] [E], dont le siège social est situé [Adresse 4],

[Adresse 5]

[Adresse 5]

SYNDICAT SECONDAIRE DES COPROPRIETAIRES CAMBACERES 26 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER GRIGNY II A GRIGNY, représenté par son administrateur judiciaire provisoire, Maître [W] [T], assisté du syndic, le CABINET IMMO FRANCE,

[Adresse 6]

[Adresse 6],

[Localité 4]/FRANCE

Représentés par, Me Laurence TAZE BERNARD de la SCP IFL Avocats, avocat postulant au barreau de PARIS, toque : P0042

Assistés par Me Christophe MAHIEU, avocat plaçant au barreau de Paris, toque : G780

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 08 Décembre 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Claudine ROYER, Conseillère, chargée du rapport.

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

Madame Dominique DOS REIS, Présidente,

Madame Denise JAFFUEL, Conseillère,

Madame Claudine ROYER, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Mme Isabelle THOMAS

ARRÊT :

- de défaut

- 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 Madame Dominique DOS REIS, président et par Madame Stéphanie JACQUET, greffier présent lors du prononcé.

L'ensemble immobilier GRIGNY II à [Localité 5] est constitué d'un syndicat principal et de plusieurs syndicats secondaires et notamment du syndicat secondaire «'CAMBACERES 26'».

Monsieur [S] [G] et son épouse Madame [N] [Y], ont acquis dans cet ensemble immobilier le 7 janvier 2000, de vendeurs différents, 4 appartements et 2 box de parkings correspondant aux 6 lots suivants:

- lots 830581 et 830464, deux box de garage [Adresse 7],

- lot 480603 au [Adresse 8], au 9ème étage, une chambre de service avec entrée et salle d'eau,

- lot 260580 au [Adresse 9], une chambre de service divisée en deux avec entrée, placard, salle de bains avec WC,

- lot 260312 au [Adresse 10], une chambre de service avec entrée, placard, salle de bains avec WC,

- lot 260334 3, [Adresse 11], un studio comprenant entrée avec placards, penderie, salle de bains avec WC, chambre avec kitchenette.

Le recouvrement des charges entre les deux syndicats principal et secondaires a connu deux régimes distincts :

un régime de délégation, institué lors de l'assemblée générale du 5 mars 1976 par lequel les copropriétaires du syndicat

principal décidaient d'étendre les pouvoirs des syndicats secondaires en le chargeant de récupérer directement auprès de leurs copropriétaires les charges communes générales du syndicat principal, en étant comptables et responsables des sommes dues au syndicat principal;

un régime de retour à l'indépendance, décidé lors de l'assemblée générale du 20 janvier 2006 prévoyant qu'à compter du 1er janvier 2006, chaque syndicat (principal et secondaire) appellerait ses propres charges auprès de ses copropriétaires.

Les époux [G] ne payant leurs charges, ceux-ci ont été assignés le 13 mars 2007 par le syndicat principal en paiement d'un arriéré de charges de 11.639,86 euros, outre demandes accessoires.

Monsieur [S] [G] étant décédé le [Date décès 1] 2008, le syndicat principal a assigné par actes du 27 janvier 2010, 2 mars 2010 et 21 janvier 2010 Madame [N] [Y] Veuve [G], et Messieurs [H] et [X] [G], en paiement d'une somme de 33.948,38 euros correspondant aux charges de 2001 au 4ème trimestres 2009, Madame [Y] étant assignée:

- pour moitié en sa qualité de propriétaire des lots en cause,
- et pour l'autre moitié en sa qualité d'héritière desdits lots avec [H] et [X] [G].

Cette dernière instance a été jointe le 2 septembre 2010 par le juge de la mise en état, à l'instance initiale de 2007.

Par actes des 24 et 25 août 2010 et 7 septembre 2010 le syndicat secondaire «'CAMBACERES 26'» a assigné Madame [N] [Y] Veuve [G] ainsi que Messieurs [H] et [X] [G] en paiement d'une somme principale de 13.240,68 euros, outre demandes accessoires. Cette procédure a été jointe le 6 janvier 2011 par le juge de la mise en état à l'instance initiée par le syndicat principal.

Par jugement du 29 mars 2012 le Tribunal de grande instance d'Evry a finalement:

- condamné solidairement Madame [N] [Y], ainsi que Messieurs [H] et [X] [G] à payer au syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY, les sommes de :

32.688,43 euros au titre des charges de copropriété impayées au 3ème appel 2010 inclus, avec intérêts au taux légal,

103,93 euros au titre des frais de recouvrement,

300 euros à titre de dommages et intérêts ;

- condamné solidairement Madame [N] [Y], ainsi que Messieurs [H] et [X] [G] à payer au syndicat secondaire CAMBACERES 26 de l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY, les sommes de :

13.185,04 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 3ème appel 2010 inclus, avec intérêts au taux légal,
145 euros au titre des frais de recouvrement,
150 euros à titre de dommages et intérêts ;

- rejeté la demande de délais de paiement,

- condamné solidairement Madame [N] [Y], ainsi que Messieurs [H] et [X] [G] à payer au syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY, la somme de 1.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné solidairement Madame [N] [Y], ainsi que Messieurs [H] et [X] [G] à payer au syndicat secondaire CAMBACERES 26 de l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY, la somme de 1.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné solidairement Madame [N] [Y], ainsi que Messieurs [H] et [X] [G] aux entiers dépens de l'instance, avec droit de recouvrement direct au profit de Maître [I] [U] dans les conditions prescrites à l'article 699 du code de procédure civile,

- ordonné l'exécution provisoire,

- débouté les parties du surplus de leurs demandes.

Messieurs [H] et [X] [G] ont relevé appel de ce jugement par déclarations d'appel séparées du 6 septembre 2012.

Par ordonnance du conseiller de la mise en état du 21 novembre 2012, ces appels ont été joints.

Moyens

Monsieur [X] [G] par dernières conclusions signifiées le 2 décembre 2015 demande à la Cour de au visa :

des articles 605, 606, 608, 1152 et 1202 du Code Civil,

des articles 30, 31 et 117 du Code de Procédure Civile ,

des articles 23 de la loi du 10 juillet 1965, et 6 du décret du 23 mars 1967,

de l'article 29 du décret du 4 janvier 1955,

de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 9 septembre 2015 (RG 13/13481),

des conclusions de Monsieur [H] [G] ,

- d'infirmier le jugement déféré,
- de constater le défaut de qualité à agir du Syndicat des Copropriétaires Principal de GRIGNY II et du Syndicat des Copropriétaires Secondaire CAMBACÉRÈS 26 de l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY,
- débouter le Syndicat des Copropriétaires Principal de Grigny II et le Syndicat des Copropriétaires Secondaire CAMBACÉRÈS 26 de l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY de l'ensemble de leurs demandes,

A titre subsidiaire,

- constater l'absence de clause de solidarité dans le règlement de copropriété et dire que la solidarité ne se présument pas, la clause de solidarité votée par l'assemblée générale du 9 décembre 1994 est non écrite,
- constater que le Syndicat des Copropriétaires Principal de GRIGNY II et le Syndicat des Copropriétaires Secondaire CAMBACERES 26 ne distinguent pas les charges imputables à l'usufruitier et celles imputables au nu-propriétaire,
- dire qu'il ne peut être condamné qu'à hauteur de 3/16ème et limiter toute condamnation à sa quote-part indivise,

A titre infiniment subsidiaire,

- débouter le Syndicat des Copropriétaires Principal de Grigny II et le Syndicat des Copropriétaires Secondaire CAMBACERES 26 de l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY de leurs demandes en paiement de sommes indues d'un montant de 14.742,58 euros, à hauteur respectivement de 1.776,81 Euros et 12.965,77 Euros du montant des charges impayées du Syndicat des Copropriétaires principal de GRIGNY 2 et du Syndicat des Copropriétaires secondaire CAMBACERES 26,
- réduire à sa plus juste expression le taux contractuel revendiqué par les syndicats intimés,
- condamner Madame [N] [Y], à le garantir de toute condamnation,

En tout état de cause,

- condamner le Syndicat des Copropriétaires Principal de GRIGNY II et le Syndicat des Copropriétaires Secondaire CAMBACERES 26 de l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY solidairement au paiement de la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le Syndicat des Copropriétaires Principal de GRIGNY II et le Syndicat des Copropriétaires Secondaire CAMBACÉRÈS 26 et l'ensemble immobilier GRIGNY II à GRIGNY in solidum aux entiers dépens de première instance et d'appel, avec distraction au profit de son avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Monsieur [H] [G] demande à la Cour, par dernières conclusions signifiées le 3 octobre 2014, d'infirmier le jugement déféré en toutes ses dispositions, et statuant à nouveau de:

- débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes dirigées contre lui, en raison du fait qu'il n'est pas propriétaire des immeubles concernés,
- à titre subsidiaire, faire injonction au syndicat des copropriétaires de faire la distinction entre les charges incombant à l'usufruitier, et celles incombant aux nus-propriétaires qui seules pourraient lui incomber,
- débouter le syndicat de ses demandes contre lui, l'ensemble des charges relevant de la responsabilité du nu-propriétaire,
- à titre infiniment subsidiaire, condamner madame [Y] à le garantir de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre,
- en tout état de cause, condamner madame [N] [G] et le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le SYNDICAT PRINCIPAL et le SYNDICAT SECONDAIRE DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER GRIGNY II, par dernières conclusions signifiées le 1er décembre 2015 demande à la Cour :

au visa des dispositions des articles 10, 10-1 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, 6 et 36 du décret du 17 mars 1967, 1153, 1382 et 1383 du Code Civil ,695, 696 et 700 du Code de Procédure Civile de:

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et faire droit à leurs demandes additionnelles,
- condamner solidairement ou à défaut in solidum Madame [N] [Y] épouse [G], Monsieur [H] [S] [U] [G] et Monsieur [X] [R] [T] [G] à payer :

1) au syndicat secondaire CAMBACERES 26, et avec intérêts de droit à compter du 29 mars 2012 les sommes de :

13.185,04 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 3 ème trimestre 2010,

145euros au titre des frais de recouvrement,

150 euros à titre de dommages et intérêts,

1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

o Additionnellement avec intérêts de droit à compter des présentes écritures :

la somme de 21.436,20 euros au titre des charges de copropriété du 4^{ème} trimestre 2010 au 4^{ème} trimestre 2015 inclus (sous réserve des appels de fonds subséquents).

2) au syndicat principal de l'ensemble immobilier Grigny II à 91350 GRIGNY et avec intérêts de droit à compter du 29 mars 2012 les sommes de :

32.688,43 euros pour les charges de copropriété arrêtées au 3^{ème} trimestre 2010 inclus,

103, 93 euros au titre des frais de recouvrement,

300 euros à titre de dommages et intérêts,

1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

o Additionnellement avec intérêt de droit à compter des présentes écritures :

la somme de 28.159,22 euros pour les charges de copropriété impayées du 4^{ème} trimestre 2010 au 4^{ème} trimestre 2015 inclus (sous réserve des appels de fonds subséquents),

Motivation

- ordonner la capitalisation des intérêts dus depuis plus d'un an en application des dispositions de l'article 1154 du Code Civil,

- débouter les appelants de l'ensemble de leurs demandes,

- déclarer les appels abusifs et condamner en conséquence solidairement ou à défaut in solidum Madame [N] [Y] épouse [G], Monsieur [H] [S] [U] [G] et Monsieur [X] [R] [T] [G] à leur payer une somme de 7.500 euros à chacun des syndicats à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi,

- condamner solidairement ou à défaut in solidum, Madame [N] [Y] épouse [G], Monsieur [H] [S] [U] [G] et Monsieur [X] [R] [T] [G] à leur payer à chacun une somme de 10.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- condamner solidairement ou à défaut in solidum, Madame [N] [Y] épouse [G], Monsieur [H] [S] [U] [G] et Monsieur [X] [R] [T] [G] aux entiers dépens de première instance et d'appel dont le recouvrement sera poursuivi conformément aux

dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Madame [N] [Y] Veuve de [S] [G], n'a pas constitué avocat.

La déclaration d'appel et les conclusions de [X] [G] lui ont été signifiées par actes d'huissier des 8 novembre 2012 (déclaration d'appel), 3 janvier 2013 (1ères conclusions d'appelant), et le 12 novembre 2015 (conclusions récapitulatives n°2 du 29 octobre 2015).

Les conclusions des syndicats des copropriétaires (principal et secondaire) lui ont été dénoncées par actes d'huissier du 19 mars 2013 (conclusions du 12 mars 2013), 13 mars 2014 (conclusions du 5 mars 2014) et 26 octobre 2015 (conclusions du 30 septembre 2015).

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, des procédures, des prétentions, moyens et arguments dont elle est saisie, la Cour fait référence expresse à la décision déferée et aux dernières conclusions d'appel des parties.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 8 décembre 2015.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, LA COUR,

Il y a lieu de statuer par arrêt de défaut puisque Madame [N] [Y] Veuve [G] n'a pas constitué avocat bien que la déclaration d'appel de Monsieur [X] [G] lui ait été régulièrement signifiée.

Sur la demande en paiement de charges dirigée contre les héritiers

Messieurs [X] et [H] [G] contestent les poursuites exercées contre eux par les deux syndicats des copropriétaires intimés soutenant en substance qu'ils ne peuvent être poursuivis en qualité d'héritiers tant que la succession de leur père n'aura pas été réglée, ni établie l'attestation de propriété prévue à l'article 29 du décret du 4 janvier 1955; que l'acte de notoriété n'implique pas qu'ils aient accepté tacitement la succession; qu'il appartenait aux syndicats de saisir la juridiction compétente pour voir désigner un administrateur judiciaire à la succession; que ces syndicats ne peuvent soutenir sans contradiction que le démembrement de la copropriété ne leur aurait jamais notifié en infraction de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 ; qu'ils ne peuvent en tout état de cause poursuivre les nus-propriétaires que pour les charges les concernant.

Les syndicats de copropriétaires intimés répondent en substance qu'il importe peu que la succession ait été définitivement réglée pour poursuivre les héritiers d'un justiciable; qu'il résulte de l'acte de notoriété produit par le

conseil de Madame [Y] que cette dernière ainsi que [X] et [H] [G] sont les héritiers de [S] [G] et qu'ils ont accepté la succession du défunt; que l'ensemble des actifs composant la succession a été transférée aux héritiers du seul fait du décès et de l'acceptation expresse de la succession; que le démembrement de la propriété dont ils se prévalent ne peut pas être opposable aux syndicats tant qu'ils n'auront pas fait établir l'attestation immobilière sur les actifs immobiliers, fait publier ladite attestation au service de la publicité foncière et fait notifier aux syndicats des copropriétaires l'avis prévu par l'article 6 du décret du 17 mars 1967; qu'il en résulte que les syndicats des copropriétaires n'ont pas à différencier les droits détenus par chacun des héritiers dans l'indivision, ceux-ci étant depuis une assemblée générale du 9 décembre 1994 solidairement responsables du paiement des charges de copropriété.

Contrairement à ce que soutiennent les frères [G] le fait que la succession du défunt n'ait pas été liquidée, n'empêche nullement un syndicat des copropriétaires de poursuivre en recouvrement de charges les héritiers devenus propriétaires indivis des biens du défunt alors que selon l'article 730-1 du code civil, la preuve de la qualité d'héritier peut résulter d'un acte de notoriété dressé par un notaire à la demande d'un ou plusieurs ayants-droits ce qui est bien le cas en l'espèce, un tel acte ayant été établi le 7 septembre 2009 par Maître [K], Notaire à Albias (Tarn et Garonne).

Par ailleurs Messieurs [X] et [H] [G] étant des héritiers désignés par la loi, ceux-ci ont été, avec Madame [Y] (conjoint survivant), saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt ainsi que le prévoit l'article 724 du code civil, sauf par eux de prouver qu'ils ont renoncé à la succession, ce qu'ils ne font ni l'un ni l'autre. Etant héritiers légitimes saisis de plein droit des biens de leur défunt père, ces derniers peuvent donc parfaitement être poursuivis par les deux syndicats des copropriétaires en cause et ne peuvent se prévaloir du fait qu'ils n'auraient pas accepté la succession ou que le syndicat des copropriétaires n'aurait pas fait désigner de madataire commun.

S'agissant des droits des héritiers dans la succession et du fait que les lots feraient l'objet d'un démembrement de propriété entre usufruitier et nus propriétaires, les syndicats soutiennent à juste titre qu'il ne peut leur être reproché de n'avoir pas fait de ventilation entre les charges dues par l'usufruitière et celles dues par les nus propriétaires, faute par les appelants, d'avoir signifié ce démembrement au syndicat, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Enfin s'agissant de la solidarité entre les cohéritiers revendiquée par les syndicats des copropriétaires il résulte des pièces produites qu'aucune clause de solidarité entre les indivisaires n'a été prévue au règlement de copropriété. Le fait qu'une assemblée générale du 9 décembre 1994 ait prévu de compléter l'article 6 du règlement de copropriété relatif aux charges par une disposition selon laquelle «en cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot» n'est pas opposable aux appelants, cette modification du règlement de copropriété n'ayant jamais été publiée.

Il en résulte que si les appelants peuvent bien être poursuivis avec Madame [Y] veuve [G] en paiement des charges de copropriété dues à l'un et l'autre syndicats, les co-indivisaires ne pourront être tenus solidairement au paiement de ces charges, mais seulement à proportion de leur quote-part dans l'indivision.

Monsieur [X] [G] a prétendu que les deux syndicats de copropriétaires (principal et secondaire) ne justifiaient pas de leur qualité à agir en recouvrement des charges de copropriété dont ils se prétendaient créanciers; qu'en particulier la situation était peu claire sur les lots de parkings, et sur le lot 480.603 (chambre de service rue Lavoisier) qui ne relève selon d'aucun des deux syndicats en cause mais du syndicat secondaire LAVOISIER 48 qui n'est pas dans la cause; que le syndicat principal ne peut poursuivre le recouvrement des charges pour ce dernier lot.

Il ressort cependant des pièces produites et des explications des syndicats de copropriétaires que les charges des lots n° 260 580, 260 312 et 260 334 sis [Adresse 12] relèvent du syndicat secondaire CAMBACERES 26 et sont exclusivement réclamées par ce syndicat qui a bien qualité à agir.

S'agissant des autres lots n° 830581 et 830464 qui sont des lots de parkings et n°480.603 (chambre de service rue Lavoisier), il ressort des pièces produites que les parkings ont toujours été gérés par le syndicat principal et n'ont pas été constitués en syndicats secondaires; que le syndicat principal a donc qualité pour poursuivre le recouvrement de ces charges, de même que sur le lot n°480.603 qui fait partie de l'ensemble des lots dont les consorts [G] sont propriétaires, étant relevé qu'il n'est pas soulevé que les charge afférentes à ce lot aient été déjà réclamées et payées par le appelants à un autre syndicat secondaire.

Sur le montant des charges dues

A l'appui de leurs demandes en paiement, les syndicats des copropriétaires produisent 431 pièces justificatives et notamment :

- les procès-verbaux d'assemblée générale ayant approuvé des comptes des exercices 2003 à 2008 pour le syndicat principal,
- les procès-verbaux des décisions 1 à 33 prises par l'administrateur provisoire Maître [T] pour le syndicat secondaire CAMBACERES 26 (le syndicat des copropriétaires de GRIGNY II étant sous ce régime des copropriétés en difficulté depuis le 13 février 2006). L'administrateur provisoire a notamment poursuivi le plan de sauvegarde, repris la comptabilité du syndic SAGIM, approuvé divers travaux, approuvé les charges des exercices 2004 à 2014 et voté le budget 2016,
- les appels de charges et appels de travaux de 2001 à 2015,
- les relevés de compte établis tant pas le syndicat principal que par le syndicat secondaire.

Les décomptes produits par les intimés établissent que la dette a évolué depuis le jugement de première instance et que le montant des charges s'élève pour la période du 1er janvier 2006 au 1er octobre 2015 (4ème trimestre 2015 inclus) :

- pour le syndicat principal à la somme de 19.402,84 euros soit :

6.166,43 euros pour le lot parking n° 830.581,

3.893,58 euros pour le lot parking n° 830.464,

9.342,83 euros pour le lot n°480.603,

- pour le syndicat secondaire CAMBACERES 26 pour la période du 1er octobre 2007 au 1er octobre 2015 à la somme de 34.841,10 euros.

Les relevés et décomptes produits intègrent cependant de multiples frais, honoraires divers, frais de relance, frais d'assignation, frais accessoires accordés en première instance, qu'il convient de déduire des montant réclamés :

- à hauteur de 1.271,85 euros pour la créance du syndicat principal,

- à hauteur de 7.223, 25 euros pour la créance du syndicat secondaire ,

étant précisé que ces frais seront examinés plus loin soit dans la demande au titre des frais de recouvrement nécessaires (frais de relance et d'hypothèque notamment), soit au titre des frais irrépétibles (frais de contentieux, honoraires d'huissier et d'avocat) soit encore au titre des dépens (assignations).

Il convient en définitive de condamner les consorts [G], chacun à proportion de leur quote-part dans l'indivision à payer les sommes suivantes :

- au syndicat principal de la résidence GRIGNY II : la somme de 18.130,99 euros au titre des charges impayées arrêtées au 1er octobre 2015(4ème trimestre 2015 inclus),

- au syndicat secondaire CAMBACERES 26 : la somme de 27.617,85euros au titre des charges impayées arrêtées au 1er octobre 2015 (4ème trimestre 2015 inclus) ;

Ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2015, date des dernières conclusions des syndicat des copropriétaires. Ces intérêts pourront être capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil lorsqu'ils seront échus au moins pour une année entière.

Sur les frais de recouvrement nécessaires

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 permet d'imputer notamment au copropriétaire défaillant: les frais de mise en demeure, de relance, et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, les droits et émoluments d'huissier de justice.

En application de ce texte, et au vu des justificatifs produits, il y a lieu de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a

accordé au titre des frais de recouvrement:

la somme de 145 euros au syndicat secondaire CAMBACERES 26,

la somme de 103,93 euros au syndicat principal de la résidence GRIGNY II.

Sur la demande de dommages et intérêts

Le non-paiement des charges génère nécessairement la désorganisation des comptes de la copropriété, faisant peser une charge sur l'ensemble des autres copropriétaires et entraînant par ailleurs un manque de trésorerie privant les syndicats des copropriétaires des sommes nécessaires au fonctionnement de la copropriété. Il s'agit d'un préjudice distinct du simple retard dans le paiement qui doit être indemnisé, et ce d'autant plus que les deux syndicats en cause connaissent de graves difficultés financières ayant nécessité la désignation d'un administrateur provisoire pour le syndicat secondaire depuis 2006 et pour le syndicat principal depuis le 26 avril 2011.

L'examen des comptes révèlent que depuis de nombreuses années les consorts [G] ne règlent plus les charges afférentes à leurs lots.

Il y a donc lieu de les condamner in solidum à payer à chacun des syndicats en cause une somme de 1.800 euros pour leurs manquements répétés à titre de dommages et intérêts. Le jugement déféré sera donc infirmé en ce sens.

Sur la demande au titre des frais irrépétibles

Il serait inéquitable de laisser à la charge des syndicats de copropriétaires les frais irrépétibles exposés au cours de la procédure tant en première instance qu'en appel.

Les consorts [G] seront donc condamnés in solidum à payer à chacun des syndicats en cause une somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les dépens de première instance et d'appel seront laissés à la charge des consorts [G] qui succombent. Ils comprendront les frais d'assignation et d'exécution du présent arrêt et pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement et par défaut,

Infirmant le jugement déféré, sauf en ce qui concerne les sommes allouées aux deux syndicats des copropriétaires au titre des frais de recouvrement, et pour le surplus statuant à nouveau,

Dit que le syndicat principal de l'ensemble immobilier GRIGNY II et le syndicat secondaire CAMBACERES 26 du même ensemble immobilier ont un intérêt à agir contre Madame [N] [Y] Veuve [G] ainsi que contre Messieurs [H] et [X] [G],

Condamne Madame [N] [Y] Veuve [G], Monsieur [H] [G] et Monsieur [X] [G] à payer, chacun à proportion de leur quote-part dans l'indivision, les sommes suivantes:

au syndicat principal de l'ensemble immobilier GRIGNY II : la somme de 18.130,99 euros au titre des charges impayées arrêtées au 1er octobre 2015 (4ème trimestre 2015 inclus),

au syndicat secondaire «'CAMBACERES 26'» de l'ensemble immobilier GRIGNY II : la somme de 27.617,85euros au titre des charges impayées arrêtées au 1er octobre 2015 (4ème trimestre 2015 inclus),

Dit que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2015,

Ordonne la capitalisation des intérêts dues au moins pour une année entière,

Condamne in solidum Madame [N] [Y] Veuve [G], Monsieur [H] [G] et Monsieur [X] [G] à payer au syndicat principal de la résidence GRIGNY II les sommes de :

1.800 euros à titre de dommages et intérêts,

2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne in solidum Madame [N] [Y] Veuve [G], Monsieur [H] [G] et Monsieur [X] [G] à payer au syndicat secondaire CAMBACERES 26 de l'ensemble immobilier GRIGNY II les sommes de :

1.800 euros à titre de dommages et intérêts,

2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples et contraires,

Condamne Madame [N] [Y] Veuve [G], Monsieur [H] [G] et Monsieur [X] [G] aux entiers dépens de première instance et d'appel qui comprendront les frais d'assignation et d'exécution du présent arrêt et pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 23 novembre 2017

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 23-11-2017
- Cour d'appel de Paris G2 02-03-2016