

17 novembre 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-10.974

Troisième chambre civile – Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C310519

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 novembre 2021

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10519 F

Pourvoi n° S 20-10.974

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 NOVEMBRE 2021

M. [W] [R], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 20-10.974 contre l'arrêt rendu le 6 novembre 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 [Adresse 3], dont le siège est [Adresse 3], représenté par son syndic la société Cabinet Craunot, dont le siège est [Adresse 4], 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 Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. [R], de la SCP Boulloche, avocat du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble du [Adresse 3], après débats en l'audience publique du 5 octobre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, 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.

Motivation

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.

Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [R] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [R], le condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'Immeuble du [Adresse 3] 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-sept novembre deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. [R].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES les sommes de 21 509,70 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 9 février 2016, comprenant le 1er appel trimestriel de charges de l'année 2016, avec intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2013 et capitalisation des intérêts portant sur une année entière, et de 143,52 euros en remboursement des frais de recouvrement, et, y ajoutant, d'avoir condamné M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 10 832,73 euros au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés sur la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019, appel du 1er mai "11/25 protocole purement procédure Goumilloux inclus", avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2019, et ordonné la capitalisation des intérêts dus pour au moins une année entière, dans les conditions de l'article 1343-2 nouveau du Code civil,

Aux motifs propres que « Sur la demande en paiement des charges et travaux

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'équipement 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 nouveau du Code civil (article 1315 ancien) 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 » ;

Aux motifs propres également que « * Sur la période arrêtée au 9 février 2016, appel du 1er trimestre 2016 inclus

En cause d'appel, M. [W] [N] [R] maintient les contestations qu'il avait formulées en première instance au titre de la saisie-attribution pratiquée sur le compte bancaire de Mme [R] et dont le syndicat des copropriétaires n'a crédité qu'une partie des sommes obtenues et ce plusieurs années après, et sur le paiement d'une somme de 2 000 euros par chèque adressé au syndic en exercice de l'immeuble, que le syndicat des copropriétaires refuse de comptabiliser ;

Il soutient qu'en mars 2012, la somme justifiée au titre de son solde débiteur est de 3 057,67 euros ;

A l'appui de sa demande en paiement, le syndicat des copropriétaires produit aux débats les pièces suivantes :

- la télécopie en date du 16 septembre 2013 du cabinet Montcerisier & Associés, notifiant au cabinet Craunot le transfert de propriété des lots ayant appartenu à Mme [R]

- les appels de fonds et de travaux de 2008 à 2013
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 1er avril 2009 ayant approuvé les comptes de l'année 2008
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 juin 2013 ayant approuvé les comptes des années 2009, 2010, 2011 et 2012
- les procès-verbaux des assemblées générales du 6 juin 2014 ayant approuvé les comptes de l'année 2013 et de celle du 20 mai 2015 ayant approuvé les comptes de l'année 2014
- les procès-verbaux des assemblées générales du 7 mars 2006, ayant approuvé les comptes de l'année 2005, 7 mars 2007 ayant approuvé les comptes 2006, 21 février 2008, ayant approuvé les comptes 2007
- l'attestation de non-recours des assemblées générales dont les procès-verbaux sont produits aux débats, établie par le cabinet Craunot en date du 19 avril 2019
- la position du compte du 15 octobre 2013 portant mention d'un solde débiteur de 26 596,32 euros
- l'extrait du grand livre du cabinet Ibert Gestion du 1er janvier 2009 au 25 mai 2009 (reprise du solde de 6 725,76 euros au 1er janvier 2009)
- l'extrait du grand livre du cabinet Ibert Gestion du 1er juillet 2009 au 10 novembre 2009
- l'extrait du grand livre du cabinet Ibert Gestion (sic : en réalité Immobilière de l'Orangerie) du 1er janvier 2010 au 1er octobre 2012
- la position du compte en date du 25 mars 2014 portant mention d'un solde débiteur de 27 948,84 euros
- les appels de fonds des 1er et 2ème trimestres 2014, l'appel de travaux en date du 19 novembre 2013
- les relevés généraux des dépenses des années 2009 à 2012 et la situation du compte "travaux structure" arrêtée au 25 mars 2014
- les décomptes au 1er avril et 16 juin, 19 septembre 2014, 16 mars 2015
- l'appel de fonds du 3ème trimestre 2014 et appel de travaux du 1er juillet 2014
- les relevés de compte copropriétaire du cour d'appel de Paris Ibert Gestion (sic), sur les périodes du 30 juin 2005 (partant d'une situation à jour) au 31 décembre 2008 (solde débiteur de 6 725,76 euros)
- l'état des comptes copropriétaires au 24 juin 2014 portant mention du solde débiteur de M. [W] [N] [R] (17 796,25 euros)
- l'extrait de compte au 9 février 2016 portant mention d'un solde débiteur de 21 653,22 euros
- les appels de fonds du 4ème trimestre 2014 et 1er trimestre 2015 et de travaux du 5 janvier et 2 février 2015
- les appels de régularisation de charges annuelles 2014, de charges 2ème, 3ème et 4ème trimestre 2015, 1er trimestre 2016 et de travaux du 8 septembre et 19 novembre 2015 ;

Ces pièces établissent que le compte de M. [W] [N] [R] présente un solde débiteur au 9 février 2016 de 21 653,22 euros, comprenant la somme de 143,52 euros au titre de la mise en demeure du 31 octobre 2013, soit un solde débiteur au titre des charges et travaux de 21 509,70 euros ;

Selon M. [W] [N] [R], doit être déduit de ce solde en premier lieu une somme de 5 905,66 euros saisie sur le compte de Mme [R], et dont le syndicat des copropriétaires n'a jamais justifié la restitution ;

Il produit aux débats :

- la notification d'une saisie attribution adressée le 19 janvier 2006 à Mme [R] par sa banque le Crédit Agricole et portant mention d'une saisie à hauteur de 16 499,60 euros sur son compte de dépôt
- le jugement du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Paris en date du 30 mai 2006, ayant cantonné la saisie attribution à la somme de 10 593,94 euros
- le courrier de Maître [L], avocat du syndicat des copropriétaires, indiquant : "j'apprends que mes huissiers ont obtenu un règlement de 16 499,60 euros de mme [R] (...). En l'état, il est clair qu'il convient de déduire la somme de 16 499,60 euros des sommes que Mme [R] restait devoir selon les différents comptes que j'ai eu l'honneur de vous soumettre"
- le courrier du Crédit Agricole adressé à Mme [R] le 26 juin 2006, lui indiquant que les sommes bloquées ayant été versées à l'huissier, sa demande de restitution d'une partie des fonds de la saisie ne peut aboutir
- les comptes de la copropriété faisant état d'un crédit de 10 593,94 euros ;

Les pièces produites aux débats par M. [W] [N] [R] établissent qu'en effet, a été saisie sur le compte de Mme [R] la somme de 16 499,60 euros ;

Toutefois, elles établissent également que seule une somme de 10 593,94 euros a été versée au syndicat des copropriétaires, ainsi qu'il ressort du grand livre de la copropriété à la date du 23 novembre 2012, portant expressément mention d'un crédit de 10 593,94 euros de Maître [L] procédure [R] ;

Il apparaît donc que l'huissier a versé au syndicat des copropriétaires uniquement la somme de 10 593,94 euros, conformément à la décision du juge de l'exécution ayant cantonné la saisie ;

Aucun élément ne vient démontrer que la somme totale de 16 499,60 euros a été versée par l'huissier au syndicat des copropriétaires ;

Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a énoncé que c'est à bon droit que seule la somme de 10 593,94 euros a été portée en crédit du compte de Mme [R] ;

En second lieu, M. [W] [N] [R] soutient qu'une somme de 2 000 euros doit également être déduite, s'agissant d'une somme réglée par chèque adressé le 15 octobre 2012 par le notaire, au syndic en activité, l'Immobilière de l'Orangerie ;

Il précise que si l'assemblée générale du 16 octobre 2012 a résilié le mandat de ce syndic, le procès-verbal de cette assemblée n'a été signifié que le 15 novembre 2012

En l'espèce, M. [W] [N] [R] produit aux débats une attestation de son notaire établissant qu'un chèque de 2 000 euros a été établi le 15 octobre 2012 à l'ordre de l'Immobilière de l'Orangerie, et a été débité de son compte le 20 février 2013 ;

Il est constant que le mandat de ce syndic a été résilié par l'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2012 ;

Dès lors, le tribunal a exactement énoncé que le chèque a été débité par l'Immobilière de l'Orangerie le 20 février 2013 tandis que son mandat de syndic avait été résilié par l'assemblée générale des copropriétaires le 16 octobre 2012, que ce paiement n'a donc pas été fait au mandataire du syndicat des copropriétaires régulièrement désigné, qu'il ne peut constituer un paiement de la créance du syndicat des copropriétaires ;

Au surplus, si le chèque a été établi le 15 octobre, aucun élément ne vient attester de sa date d'envoi au syndic

Le jugement déféré sera donc également confirmé sur ce point ;

Par ailleurs, tous les règlements listés par M. [W] [N] [R] dans ses conclusions sont comptabilisés au décompte et notamment les deux paiements par chèque de 604,50 euros en janvier et février 2016 soit 1 209 euros ;

S'agissant néanmoins du règlement allégué de 500 euros, le tribunal a exactement énoncé que le courrier indiquant joindre un chèque de 500 euros daté du 8 mars 2012 ne constitue pas la preuve d'un paiement au sens de l'article 1353 alinéa 2 du Code civil ;

Aucune autre contestation n'étant formée par M. [W] [N] [R] et le syndicat ayant produit tous les procès-verbaux d'assemblées générales approuvant les comptes, les appels de charges, les relevés de charges, les situations de comptes, le jugement doit être confirmé en ce qu'il l'a condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 21 509,70 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 9 février 2016, avec intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2013, date de l'assignation, conformément à l'article 1231-6 du Code civil ;

Aux motifs propres, aussi, que « * Sur l'actualisation de la créance du syndicat ;

En cause d'appel, le syndicat des copropriétaires expose que depuis le jugement du 8 novembre 2016, le montant de sa créance a augmenté :

Il sollicite une somme complémentaire de 10 832,73 euros au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés devenus exigibles postérieurement au jugement de première instance, au titre de la période allant du 9 février

2016 au 19 avril 2019, appel de fonds du 1er mai inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2019 ;

Le syndicat verse aux débats les pièces justifiant de sa demande :

- pièce n° 42 : position de compte au 2 mai 2017 portant mention d'un solde débiteur de 24 793,49 euros,
- pièces n° 43 et 47 : appels de charges et de travaux du 2ème trimestre 2016 au 16 avril 2019,
- pièce n° 46 : extrait de compte au 19 avril 2019, portant mention d'un solde débiteur de 31 391,20 euros,
- pièce n° 44 : le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mai 2016, ayant approuvé les comptes de l'année 2015 et voté le budget prévisionnel 2016,
- pièce n° 48 : les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires du 27 juin 2017, du 27 avril 2018 et du 15 avril 2019 ayant approuvé les comptes des années 2016, 2017 et 2018 et voté les budgets prévisionnels 2017, 2018 et 2019,
- le décompte des conclusions actualisées faisant état d'un solde débiteur sur la période postérieure au jugement et arrêtée au 19 avril 2019, appel de fonds du 1er mai inclus, de 10 832,73 euros ;

Il résulte de ces pièces que M. [W] [N] [R] est redevable de la somme de 10 832,73 euros au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés devenus exigibles postérieurement au jugement de première instance, au titre de la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019, appel du 1er mai "11/25 protocole apurement procédure Goumilloux inclus" ;

Il doit donc être ajouté au jugement que M. [W] [N] [R] est condamné à payer au syndicat la somme de 10 832,73 euros au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés pour la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019, appel du 1er mai "11/25 protocole apurement procédure Goumilloux inclus", avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2019, date de signification des conclusions d'actualisation, valant mise en demeure » ;

Aux motifs propres encore que « Sur les frais nécessaires de recouvrement

Aux termes de l'article 10-1 de la loi précitée, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement et d'encaissement à la charge du débiteur ;

Le syndicat des copropriétaires réclame à ce titre la somme de 143,52 euros au titre de la mise en demeure du 7 octobre 2013 (pièce 3 du syndicat des copropriétaires) comptabilisée le 31 octobre 2013 ;

Ces frais entrent dans la catégorie des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat, qui sont à la charge du copropriétaire défaillant, en application de l'article 10-1 précité ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné M. [W] [N] [R] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3] la somme de 143,52 euros en remboursement des frais de recouvrement ;

(...)

Sur la capitalisation des intérêts

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 ; elle court à compter de la demande qui en est faite ; en l'espèce, elle a été demandée par le syndicat dès l'acte introductif d'instance ;

Le jugement doit être confirmé sur ce point ;

S'agissant de l'actualisation de créance, le syndicat des copropriétaires a demandé la capitalisation des intérêts à compter du 4 mai 2017, date de signification de conclusions à la requête du syndicat des copropriétaires ;

Il a lieu d'ajouter au jugement que la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 nouveau du Code civil est ordonnée sur les condamnations pécuniaires prononcées par la cour » ;

Et aux motifs réputés adoptés du jugement entrepris que « Sur la demande de paiement des charges de copropriété

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, les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ainsi qu'aux charges relatives à l'entretien, à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, le règlement de copropriété fixant la part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Selon l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

En application de l'article 42 de la même loi, lorsque les comptes et le budget prévisionnel ont été approuvés, les copropriétaires qui n'ont pas contesté dans les deux mois de sa notification l'assemblée générale ayant voté cette approbation ne sont plus fondés à refuser de régler leur quote-part de charges.

Les 7 mars 2007, 21 février 2008, 16 décembre 2008, 1er avril 2009, 4 décembre 2012, 24 juin 2013, 6 juin 2014 et 20 mai 2015, l'assemblée des copropriétaires a approuvé les comptes et voté les travaux.

Le syndicat des copropriétaires produit un relevé du compte de Madame [R] à compter du 1er juillet 2006 date à laquelle le compte était nul, soit à compter du début de la créance de la copropriété à son encontre permettant d'établir un solde en faveur de la copropriété à la somme de 6 725,76 euros au 31 décembre 2008, solde repris dans le grand livre de la société IBERT Gestion, ancien syndic.

Les grands livres relatifs au compte de Madame [R], parfaitement cohérents entre eux, font apparaître un solde de 10 314,96 euros au 31 décembre 2009, puis de 16 268,98 euros au 31 décembre 2012.

Il a ensuite été procédé aux régularisations des charges de l'année 2009 à 2011 compte tenu de l'approbation de ces comptes lors de l'assemblée générale du 24 juin 2013.

Le dernier décompte arrêté au 9 février 2016 est parfaitement cohérent avec ceux antérieurs et les grands livres de compte des précédents syndics. Il fait apparaître un solde tout à fait justifié de 21 509,70 euros au 9 février 2016 comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2016, après déduction de la somme de 143,52 euros qui relève des frais de recouvrement au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le cabinet CRAUNOT a procédé à une simple reprise des comptabilités antérieures des autres syndics. Si cette reprise n'est pas très compréhensible du fait de la multiplication des soldes à nouveau, elle est tout à fait conforme aux documents comptables produits par les anciens syndics quant à la reprise des soldes antérieurs et ce depuis le 1er juillet 2006.

Aux termes de l'article 1353 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Le chèque de 2 000 euros débiteur du compte du notaire chargé de la succession de Mme [R] apparaît bien sur le compte de Madame [R] tenu par le syndic de l'époque en date du 3 mai 2012.

En revanche un second chèque de 2 000 euros a été débité par l'Immobilière de l'Orangerie le 20 février 2013 tandis que

son mandat de syndic avait été résilié par l'assemblée générale des copropriétaires le 16 octobre 2012. Ce paiement n'a donc pas été fait au mandataire du syndicat des copropriétaires régulièrement désigné ; il ne peut constituer un paiement de la créance du syndicat des copropriétaires.

Si la saisie-attribution a été effectuée auprès de la banque de Madame [R] pour une somme de 16 499,60 euros, seule la somme de 10 593,94 euros a été obtenue, conformément au jugement du 30 mai 2006 qui a cantonné cette saisie à cette somme.

C'est donc à bon droit que seule la somme de 10 593,94 euros a été portée en crédit du compte de Madame [R].

Enfin (...) le courrier indiquant joindre un chèque de 500 euros daté du 8 mars 2012 ne constitue pas la preuve d'un paiement au sens de l'article 1353 alinéa 2 du Code civil.

Monsieur [W] [N] [R] sera donc condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 21 509,70 euros au titre des charges de copropriété arrêtés au 9 février 2016, avec intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2013, date de l'assignation, conformément à l'article 1231-6 du Code civil, outre la somme de 143,52 euros pour les frais de recouvrement.

L'article 1343-2 du Code civil dispose que les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêts si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise.

Compte tenu de la date à laquelle les intérêts sont dus, il convient de faire droit à la demande de capitalisation des intérêts » ;

1°) Alors que le paiement fait à quelqu'un ayant pouvoir du créancier ou autorisé par justice ou par la loi à recevoir pour lui vaut paiement fait au créancier ; que la Cour d'appel, qui a constaté la remise à l'huissier, chargé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de pratiquer la saisie-attribution, de la somme de 16 499,60 euros en provenance du compte de Mme [K] [R], devait nécessairement en déduire, dans les relations entre le saisissant et la personne saisie, que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES avait bien reçu cette somme de 16 499,60 euros ; qu'en estimant néanmoins que seule la somme de 10 593,94 euros devait être portée au crédit du compte copropriétaire de Mme [R], aux motifs que les pièces produites aux débats, si elles « établissent qu'en effet a été saisie sur le compte (bancaire) de Mme [R] la somme de 16 499,60 euros », « établissent également que seule une somme de 10 593,94 euros a été versée au syndicat des copropriétaires, ainsi qu'il ressort du grand livre de la copropriété à la date du 23 novembre 2012, portant expressément mention d'un crédit de 10 593,94 euros de Maître [L] procédure [R] », qu'il « apparaît donc que l'huissier a versé au syndicat des copropriétaires uniquement la somme de 10 593,94 euros, conformément à la décision du juge de l'exécution ayant cantonné la saisie » - décision intervenue postérieurement à la remise des fonds à l'huissier -, et qu'ainsi, « Aucun élément ne vient démontrer que la somme totale de 16 499,60 euros a été versée par l'huissier au syndicat des copropriétaires », la Cour d'appel a violé l'article 1239 ancien du Code civil, applicable à la cause, repris à l'article 1342-2 nouveau du même Code ;

2°) Alors que la Cour d'appel, qui a constaté que, le 15 octobre 2012, le notaire de M. [R] avait établi un chèque de 2 000 euros à l'ordre du Cabinet IMMOBILIERE DE L'ORANGERIE, alors syndic de la copropriété, et que ce chèque avait été débité de son compte le 20 février 2013, a retenu que, le mandat du Cabinet IMMOBILIERE DE L'ORANGERIE ayant été résilié par l'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2012, ce paiement n'a pas été fait au mandataire du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES régulièrement désigné et ne peut donc constituer un paiement de la créance du syndicat des copropriétaires ; qu'en statuant ainsi, tout en constatant que Mme [R] était décédée en 2010 et en retenant que M. [R] n'était devenu copropriétaire qu'en 2013, ce dont il résultait qu'aucun des deux n'avait pu participer à l'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2012, et sans rechercher, comme M. [R] le lui demandait expressément, si, dès lors, la décision de résiliation du mandat du syndic prise le 16 octobre 2012 pouvait être opposable à M. [R] à une date antérieure à la notification du procès-verbal de cette assemblée, notification intervenue le 15 novembre 2012 seulement, et si, par voie de conséquence, n'était pas valable le paiement des charges par chèque transmis au Cabinet IMMOBILIERE DE L'ORANGERIE avant cette date, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 janvier 1965 ;

3°) Et alors que la Cour d'appel, qui a constaté que, le 15 octobre 2012, le notaire de M. [R] avait établi un chèque de 2 000 euros à l'ordre du Cabinet IMMOBILIERE DE L'ORANGERIE, alors syndic de la copropriété, et que ce chèque avait été débité de son compte le 20 février 2013, a retenu que, le mandat du Cabinet IMMOBILIERE DE L'ORANGERIE ayant été résilié par l'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2012, ce paiement n'a pas été fait au mandataire du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES régulièrement désigné et ne peut donc constituer un paiement de la créance du syndicat des copropriétaires, d'autant que « si le chèque a été établi le 15 octobre, aucun élément ne vient attester de sa date d'envoi au syndic » ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans rechercher, comme M. [R] le lui demandait, si le chèque de 2 000 euros établi par le notaire le 15 octobre 2012 ne devait pas être présumé avoir été remis au Cabinet IMMOBILIERE DE L'ORANGERIE antérieurement au 15 novembre 2012, date de notification du procès-verbal de cette assemblée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 10 et 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4°) Alors que, de plus, pour confirmer néanmoins le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme principale de 21 509,70 euros au titre des charges de copropriété au titre de « la période arrêtée au 9 février 2016, appel du 1er trimestre 2016 inclus », la Cour d'appel a retenu, par motifs propres et par motifs réputés adoptés du jugement confirmé, qu'il a été procédé aux régularisations des charges de l'année 2009 à 2011 compte tenu de l'approbation de ces comptes lors de l'assemblée générale du 24 juin 2013, que lorsque les comptes et le budget prévisionnel ont été approuvés les copropriétaires qui n'ont pas contesté dans les deux mois de sa notification l'assemblée générale ayant voté cette approbation ne sont plus fondés à refuser de régler leur quote-part de charges et qu'ainsi, les pièces produites par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, au rang desquelles « la télécopie en date du 16 septembre 2013 du cabinet Montcerisier & Associés, notifiant au cabinet Craunot le transfert de propriété des lots ayant appartenu à Mme [R] », « le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 juin 2013 ayant approuvé les comptes des années 2009, 2010, 2011 et 2012 » et « l'attestation de non-recours des assemblées générales dont les procès-verbaux sont produits aux débats, établie par le cabinet Craunot en date du 19 avril 2019 », « établissent que le compte de M. [W] [N] [R] présente un solde débiteur au 9 février 2016 de 21 653,22 euros, comprenant la somme de 143,52 euros au titre de la mise en demeure du 31 octobre 2013, soit un solde débiteur au titre des charges et travaux de 21 509,70 euros » ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme M. [R] le lui demandait expressément, si le courrier R.A.R. du 9 janvier 2013 (production d'appel n° 7 de M. [R]) par lequel il avait rappelé au cabinet CRAUNOT pris en sa qualité du syndic de copropriété que M. « [N] [R] », demeurant « [Adresse 2] », « (prenait) la succession de (sa) défunte soeur [K] [R] », ne valait pas notification valable du transfert de propriété ainsi intervenu et si, par conséquent, le syndic de copropriété n'était pas tenu de le convoquer à l'assemblée générale du 24 juin 2013 et si, par suite, son absence de convocation à cette assemblée générale puis l'absence de notification à son nom du procès-verbal de cette assemblée générale ne lui rendait pas inopposables les décisions prises par celle-ci, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble des articles 10 et 14-1 de cette même loi ;

5°) Et alors que, enfin, la Cour d'appel, qui a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné M. [R] à payer à ce même SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 21 509,70 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 9 février 2016, a en outre condamné M. [R] à payer audit SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 10 832,73 euros « au titre des charges de copropriété et appels de travaux impayés sur la période allant du 9 février 2016 au 19 avril 2019 », ce en se fondant purement et simplement sur le « décompte des conclusions actualisées (du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES) faisant état d'un solde débiteur (...) de 10 832,73 euros » ; qu'il résulte de ce décompte que, tout en se présentant comme portant sur la période postérieure au 9 février 2016, il inscrit au débit de M. [R] l'appel de charges du 31 décembre 2015 ; qu'ainsi, la Cour d'appel a condamné M. [R] à payer deux fois l'appel de charges du 31 décembre 2015, mis à sa charge au titre de chacune des deux périodes successives ; que, ce faisant, elle a derechef violé les articles 10 et 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts, et d'avoir condamné M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme supplémentaire de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts,

Aux motifs propres que « Sur la demande de dommages-intérêts

Depuis plusieurs années, M. [W] [N] [R] s'abstient de payer les charges de copropriété à leur échéance ;

Les manquements systématiques et répétés de M. [W] [N] [R] 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 propriétaires, 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 déféré doit être confirmé en ce qu'il a condamné M. [W] [N] [R] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2 000 euros de dommages-intérêts ;

Il résulte des pièces produites que M. [W] [N] [R] s'est encore abstenu de régler les charges et travaux appelés au cours de la période postérieure au jugement, n'effectuant que des paiements partiels insuffisants à régler les charges courantes et aggravant ainsi le préjudice financier du syndicat ;

Il doit être condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 1 000 euros de dommages-intérêts » ;

Et aux motifs réputés adoptés du jugement entrepris que « Sur la demande au titre des dommages-intérêts

Aux termes de l'article 1231-6 du code civil, les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure.

Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte.

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 de l'intérêt moratoire.

En l'espèce, le non paiement des charges par Monsieur [R], depuis le décès de Madame [K] [R], a entraîné une difficulté de trésorerie pour le syndicat des copropriétaires puisque les travaux de reprise des structures de plancher n'ont pu être engagés avant 2012 et que la copropriété était redevable de factures d'eau depuis un an, comme l'indique le syndic lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2012, ce qui caractérise le préjudice du syndicat des copropriétaires et justifie de lui allouer la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts, somme au paiement de laquelle sera condamné Monsieur [R] » ;

Alors que par l'arrêt attaqué, la Cour a condamné M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES diverses sommes au titre des charges de copropriété et appels de travaux prétendument impayés, aux motifs, en substance, que dès le 31 décembre 2008, le compte de Mme [K] [R] avait un solde débiteur de 6 725,76 euros, qu'il était débiteur à hauteur de 10 314,96 euros au 31 décembre 2009 et que M. [R] ne démontre pas les paiements dont il se prévaut ; que la Cour a ensuite condamné M. [R] à payer des dommages-intérêts au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, aux motifs, en substance, que les manquements systématiques et répétés de M. [R] 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 propriétaires, 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 chef de l'arrêt attaqué condamnant M. [R] à payer des dommages-intérêts au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, est donc rattaché par un lien de dépendance nécessaire aux chefs de l'arrêt condamnant M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES diverses sommes au titre des charges de copropriété et appels de travaux prétendument impayés ; et que, dès lors et en application des dispositions de l'article 624 du Code de procédure civile, la censure à intervenir sur le premier moyen, visant les chefs de l'arrêt condamnant M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES diverses sommes au titre des charges de copropriété et appels de travaux prétendument impayés, s'étendra nécessairement au chef de cet arrêt condamnant M. [R] à payer des dommages-intérêts au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, d'avoir débouté M. [R] de ses demandes reconventionnelles, tendant, pour l'essentiel, à la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à l'indemniser de son préjudice lié à la perte de loyers,

Aux motifs propres que « Sur la demande reconventionnelle de M. [W] [N] [R]

Aux termes de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

M. [W] [N] [R], expose qu'il a détecté des problèmes de faiblesse des structures sur plusieurs niveaux de l'immeuble, que ces problèmes étaient connus et que le syndicat des copropriétaires a fait procéder à des appels de fonds de travaux en février 2008, que les travaux ont été arrêtés en 2009 sans être achevés et qu'en juillet 2012, il était pris un arrêté de péril concernant la stabilité des planchers haut du rez-de-chaussée et du 1er étage et des parties communes de l'immeuble ;

Il fait valoir qu'il ne peut lui être opposé une dette de charges s'élevant en décembre 2012 à plus de la moitié de celle de la copropriété alors qu'une somme de plus de 10 000 euros n'avait pas été créditée sur son compte ;

Il précise que les travaux dans son appartement concernant les structures de l'immeuble n'ont été achevés qu'au début de l'année 2013 mais qu'il n'a pu terminer les travaux d'aménagement le syndicat des copropriétaires s'étant opposé à la pose d'un carrelage dans son séjour, sans qu'il n'obtienne d'explication technique sur l'impossibilité de poser du carrelage au sol de son appartement ;

Le syndicat des copropriétaires soulève le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande formée par M. [W] antérieurement au décès de Mme [R] survenu en 2010, en application du principe "nul ne plaide par procureur" et antérieurement au 25 mars 2013, au motif qu'il n'avait ni qualité ni intérêt à agir, puisqu'il n'a recueilli la propriété des biens qu'à cette date ;

S'agissant de la période postérieure au 25 mars 2013, le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'il ne peut engager de travaux dans l'immeuble sans avoir préalablement obtenu des copropriétaires le paiement des appels y afférents ;

Il indique que les copropriétaires ont été alertés lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2012 par le cabinet Craunot, de la situation financière catastrophique de l'immeuble mais Mme [R] a persisté à ne pas régler ses charges et ce en l'absence de tout motif légitime, que la prétendue perte de loyers est donc de sa seule responsabilité ;

Il fait valoir en outre que Mme [R] puis M. [W] [N] [R] ne se sont présentés à aucune assemblée générale notamment depuis 2012, qu'ils n'ont adressé aucune mise en demeure, ni diligenté aucune action ;

Il précise que depuis 2013, les travaux de structure de l'immeuble étant terminés, M. [W] [N] [R] est en mesure d'effectuer les travaux d'aménagement intérieur de son lot et que, s'agissant du dallage au sol, il a été sollicité l'avis de l'architecte de l'immeuble, compte tenu des problèmes de structure, et M. [W] [N] [R] n'a jamais fourni le justificatif du poids du revêtement envisagé ;

Enfin, il fait valoir qu'il n'est pas justifié de l'impossibilité de louer le bien, ni de ce que ce bien ait été précédemment loué, ni du montant du loyer mensuel ;

En l'espèce, il est exact que le transfert de propriété des biens est en date du 25 mars 2013, ainsi qu'il ressort de la notification notariée du 16 septembre 2013 ;

Dès lors, M. [W] [N] [R] est irrecevable à solliciter un préjudice sur la période antérieure à cette date ainsi que le soulève le syndicat des copropriétaires ;

En tout état de cause, il résulte des pièces produites par le syndicat des copropriétaires que des travaux ont été entrepris dans l'immeuble de 2007 à 2010 ;

Il est produit notamment aux débats la facture du 19 octobre 2010 de la société Leclere Fils & Beinex relative aux travaux exécutés dans le local poubelles et l'appartement [R] :

" facture des travaux exécutés suivant notre devis du 26 août 2008 concernant :

reprise plancher rez-de-chaussée/1er étage et aménagement local poubelle : 20 410 euros

additif : doublage des murs local poubelles : 1 900 euros

cloisonnement salle d'eau appartement [R] : 1 200 euros et 710 euros" ;

En outre, il convient de constater que le compte de Mme [R] a été constamment débiteur depuis l'année 2006, que l'extrait de compte de M. [W] [N] [R] arrêté à la date du 15 octobre 2013 fait état d'une dette de 26 596 euros et d'un seul règlement de 1 000 euros sur la période de décembre 2009 à octobre 2013, alors qu'ont été appelées en 2012 et 2013 les charges de remplacement structure plancher ;

Comme l'a relevé le tribunal, ses propres appels de fonds pour ces travaux n'ont pas été réglés, contraignant la copropriété à faire l'avance de sa part des travaux ;

A la date du 16 juin 2014, après imputation de la somme de 10 593,94 euros, le compte restait débiteur de 17 652,73 euros ;

S'agissant du dallage, il résulte du courrier du 7 août 2014 du cabinet Craunot que l'architecte de l'immeuble a émis un avis négatif sur la pose de carrelage dans l'appartement ;

En outre, comme l'a dit le Tribunal, M. [W] [N] [R] ne rapporte pas la preuve que l'absence d'un tel carrelage l'empêche de louer son appartement ;

Les premiers juges ont énoncé à juste titre que M. [R], qui a participé au retard dans l'engagement des travaux de reprise de la structure des planchers en ne payant pas ses charges de copropriété, ne justifie pas de son impossibilité de louer et donc de son préjudice ;

Le jugement déféré en ce qu'il l'a débouté de sa demande reconventionnelle sera confirmé » ;

Et aux motifs, réputés adoptés du jugement entrepris, que « Sur la demande reconventionnelle.

L'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Des travaux de reprise des structures ont été achevés en décembre 2009 puisque Madame [R] a réclamé par courrier daté du 7 décembre 2009 leur achèvement dans son appartement en vue de sa location. Selon les factures produites, des travaux ont été effectués de fin 2007 jusqu'au 19 octobre 2010, date de la dernière facture.

Le 20 juillet 2012 la Préfecture de Police a pris un arrêté de péril jusqu'à la réalisation des travaux pour assurer la stabilité des planchers hauts du rez-de-chaussée, du 1er étage et des parties communes de l'immeuble.

Cependant lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2012, le syndic a alerté les copropriétaires d'une créance de la copropriété à leur égard de plus de 40 000 euros, d'une trésorerie proche de zéro et du non paiement des factures d'eau depuis plus d'un an.

Or la dette des consorts [R] s'élevait à cette date à plus de la moitié de la créance de la copropriété, rendant impossible la réalisation des travaux de structure pourtant votés à chaque assemblée générale. Les charges impayées des consorts [R] correspondent en grande partie à des travaux de remplacement des structures de plancher.

Monsieur [R] reconnaît que les travaux de reprise ont été enfin achevés début 2013.

Il ne rapporte pas la preuve d'un retard anormal dans la réalisation de travaux de cette ampleur depuis le vote intervenu le 4 décembre 2012, sachant que ses propres appels de fonds pour ces travaux n'ont pas été réglés, contraignant la copropriété à faire l'avance de sa part des travaux.

Si le syndicat des copropriétaires ne s'explique pas sur le refus de l'architecte de la copropriété de la pose d'un carrelage dans l'appartement de Monsieur [R], ce dernier ne rapporte pas la preuve que l'absence d'un tel carrelage l'empêche de louer son appartement.

Monsieur [R], qui a participé au retard dans l'engagement des travaux de reprise de la structure des planchers en ne payant pas ses charges de copropriété, ne justifie pas de son impossibilité de louer et donc de son préjudice.

Il sera débouté de sa demande reconventionnelle » ;

1°) Alors que par l'arrêt attaqué, la Cour a condamné M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES diverses sommes au titre des charges de copropriété et appels de travaux prétendument impayés, aux motifs, en substance, que M. [R] ne démontre pas les paiements dont il se prévaut et que dès le 31 décembre 2008, le compte de Mme [K] [R] avait un solde débiteur de 6 725,76 euros au 31 décembre 2008 ; que la Cour a ensuite condamné M. [R] à payer des dommages-intérêts au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, aux motifs que les manquements systématiques et répétés de M. [R] 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 propriétaires, 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 ; qu'enfin, la Cour a débouté M. [R] de ses demandes reconventionnelles tendant, pour l'essentiel, à la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à l'indemniser de son préjudice lié à la perte de loyers, aux motifs que M. [R] a participé au retard dans l'engagement des travaux de reprise de la structure des planchers en ne payant pas ses charges de copropriété ; que le chef de l'arrêt attaqué déboutant M. [R] de ses demandes reconventionnelles est donc rattaché par un lien de dépendance nécessaire aux chefs de l'arrêt condamnant M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES diverses sommes au titre des charges de copropriété et appels de travaux prétendument impayés, ainsi qu'au chef de l'arrêt condamnant M. [R] à payer des dommages-intérêts au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ; et que, dès lors et en application des dispositions de l'article 624 du Code de procédure civile, la censure à intervenir sur le premier moyen, visant les chefs de l'arrêt attaqué condamnant M. [R] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES diverses sommes au titre des charges de copropriété et appels de travaux prétendument impayés, ou la censure à intervenir sur le deuxième moyen, condamnant M. [R] à payer des dommages et intérêts au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, s'étendra nécessairement au chef de cet arrêt déboutant M. [R] de ses demandes reconventionnelles ;

2°) Et alors que, en tout état de cause, le paiement fait à quelqu'un ayant pouvoir du créancier ou autorisé par justice ou par la loi à recevoir pour lui vaut paiement fait au créancier ; que la Cour d'appel, qui a constaté la remise, en 2006, à l'huissier chargé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de pratiquer la saisie-attribution, de la somme de 16 499,60 euros en provenance du compte de Mme [K] [R], devait nécessairement en déduire, dans les relations entre le saisissant et la personne saisie, que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES avait bien reçu cette somme de 16 499,60 euros ; que néanmoins, pour retenir que « le compte de Mme [R] a été constamment débiteur depuis l'année 2006 », qu'à « A la date du 16 juin 2014, après imputation de la somme de 10 593,94 euros, le compte restait débiteur de 17 652,73 euros », qu'au 4 décembre 2012, « la dette des consorts [R] s'élevait (...) à plus de la moitié de la créance de la copropriété » sur les différents copropriétaires, elle-même d'un montant supérieur à 40 000 euros et qu'ainsi l'absence de réalisation des travaux est imputable au défaut de paiement des charges par Mme [K] [R] puis par M. [N] [R], la Cour d'appel s'est implicitement référée à ses précédents motifs, contraires à l'article 1239 ancien du Code civil applicable à la cause, que « Aucun élément ne vient démontrer que la somme totale de 16 499,60 euros a été versée par l'huissier au syndicat des copropriétaires » et qu'ainsi seule la somme de 10 593,94 euros devait être portée au crédit du compte copropriétaire de Mme [R] ; que, ce faisant, la Cour a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) Alors que M. [R] faisait valoir en appel que, comme il résulte de l'Extrait de son compte au 09/02/2016 établi par le

Cabinet CRAUNOT en sa qualité de syndic (production d'appel n° 39 du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES) et des propres conclusions d'appel du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, la somme de 16 499,60 euros saisie sur les comptes de Mme [R] en janvier 2006 et versée par le CREDIT AGRICOLE à l'huissier mandataire du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES en avril 2006, n'a été inscrite au crédit du compte [R], d'ailleurs pour la seule somme de 10 593,94 euros, qu'à la date du 16 juin 2014, alors qu'elle aurait dû être portée au crédit du compte de Mme [R] dès le mois d'avril 2006 ; qu'il en déduisait que le solde du compte de Mme [K] [R] au 31 décembre 2008 n'était pas négatif à hauteur de 6 725,76 euro, mais créancier à hauteur de 9 773,84 euros, avec les conséquences en résultant sur les soldes du compte [R] à la date de l'assemblée générale du 4 décembre 2012 et à celle du 15 octobre 2013 ; d'où il suit qu'en déboutant M. [R] de ses demandes reconventionnelles au titre de la responsabilité du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES pour manquement à son obligation de conservation de l'immeuble, aux motifs propres ou réputés adoptés des premiers juges que « le compte de Mme [R] a été constamment débiteur depuis l'année 2006 », qu'à la date « de l'assemblée générale du 4 décembre 2012, le syndic a alerté les copropriétaires d'une créance de la copropriété à leur égard de plus de 40 000 euros (...). Or la dette des consorts [R] s'élevait à cette date à plus de la moitié de la créance de la copropriété, rendant impossible la réalisation des travaux de structure pourtant votés à chaque assemblée générale » et « que l'extrait de compte de M. [W] [N] [R] arrêté à la date du 15 octobre 2013 fait (encore) état d'une dette de 26 596 euros », sans procéder à la recherche qui lui était demandée par M. [R], la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4°) Alors que l'obligation peut être acquittée par un tiers qui n'y est point intéressé, pourvu que ce tiers agisse au nom et en l'acquit du débiteur ; que valent paiements par une personne les paiements effectués par son mandataire conventionnel et que valent paiements par le légataire universel les paiements effectués par le notaire chargé de la succession ; que dans ses conclusions d'appel (p. 10, in limine), le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES faisait expressément état, au titre des entrées au crédit du compte [R] entre décembre 2009 à octobre 2013, des sommes « de 500 euros enregistrée le 11 avril 2012 et correspondant au paiement du Cabinet BEUCHER par chèque n° 0000479 en date du 8 mars 2012 (pièce adverse n° 4 (- pièce n° 10) », « de 2 000 euros enregistrée le 3 mai 2012 et correspondant au paiement de la S.C.P. MONTCERISIER, notaire, par chèque n° 2000732 en date du 6 avril 2012 (pièce adverse n° 5 - pièce n° 10) » et « de 1 000 euros enregistrée le 11 janvier 2013 et correspondant au règlement de Monsieur [R] par chèque n° 0854925 (pièce n° 7) » ; que les paiements ainsi effectués par la S.C.P. MONTCERISIER, notaire chargé de la succession de Mme [K] [R], dont M. [R] est le légataire universel, et par le Cabinet BEUCHER, mandataire de M. [R], valaient paiements par M. [R] ; qu'en retenant néanmoins que « l'extrait de compte de M. [W] [N] [R] arrêté à la date du 15 octobre 2013 fait état (...) d'un seul règlement de 1 000 euros sur la période de décembre 2009 à octobre 2013 », la Cour d'appel a violé l'article 1236 ancien du Code civil, applicable à la cause ;

5°) Alors que, en tout état de cause, dans ses conclusions d'appel (p. 10, in limine), le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES faisait expressément état, au titre des entrées au crédit du compte [R] entre mai 2009 et octobre 2013, des sommes de 3.543,73 euros le 25 mai 2009, « de 500 euros enregistrée le 11 avril 2012 et correspondant au paiement du Cabinet BEUCHER par chèque n° 0000479 en date du 8 mars 2012 (pièce adverse n° 4 ; pièce n° 10) », « de 2 000 euros enregistrée le 3 mai 2012 et correspondant au paiement de la S.C.P. MONTCERISIER, notaire, par chèque n° 2000732 en date du 6 avril 2012 (pièce adverse n° 5 - pièce n° 10) » et « de 1 000 euros enregistrée le 11 janvier 2013 et correspondant au règlement de Monsieur [R] par chèque n° 0854925 (pièce n° 7) » ; qu'en retenant néanmoins que « l'extrait de compte de M. [W] [N] [R] arrêté à la date du 15 octobre 2013 fait état (...) d'un seul règlement de 1 000 euros sur la période de décembre 2009 à octobre 2013 », la Cour d'appel a méconnu l'objet du litige, violant ainsi l'article 4 du Code de procédure civile ;

6°) Alors que, en outre et en tout état de cause, pour démontrer l'absence de réalisation des travaux urgents liés aux planchers de l'immeuble et, spécialement, aux planchers de son appartement, et les manquements fautifs du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, M. [R] produisait en appel l'Arrêté de péril pris le 20 juillet 2012 par le Sous-Directeur de la Sécurité du Public, pour le Préfet de Police de Paris et par délégation de celui-ci, notifié le 24 juillet 2012 aux copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] (production d'appel n° 1 de M. [R]), arrêté expressément motivé par la constatation de ce que, de décembre 2008 à juillet 2012, la copropriété, en dépit de nombreuses mises en demeure par la Préfecture, n'avait jamais fait effectuer les travaux nécessaires à la sécurisation des planchers de l'immeuble ; que la Cour d'appel, néanmoins, s'est abstenue de rechercher, comme M. [R] le lui demandait expressément, s'il ne résultait pas avec évidence de cet Arrêté de péril du 20 juillet 2012 qu'entre décembre 2008 et août 2012, la copropriété avait manqué

à son obligation de réaliser les travaux nécessaires à la sécurisation des planchers de l'immeuble ; qu'elle a donc privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 ;

7°) Alors que, de surcroît, pour démontrer la faute du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES tenant à l'absence de réalisation des travaux urgents liés aux planchers de l'immeuble et, spécialement, aux planchers de son appartement, M. [R] produisait en appel l'Arrêté de péril pris le 20 juillet 2012 par le Sous-Directeur de la Sécurité du Public, pour le Préfet de Police de Paris et par délégation de celui-ci, notifié le 24 juillet 2012 aux copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] (production d'appel n° 1 de M. [R]), expressément motivé par la constatation que, de décembre 2008 à juillet 2012, en dépit de nombreuses mises en demeure, jamais la copropriété n'avait fait effectuer les travaux nécessaires à la sécurisation des planchers de l'immeuble ; que M. [R] produisait également un jugement du Tribunal d'instance de Paris 9ème en date du 4 juillet 2011 (production d'appel n° 32 de M. [R]), rendu entre deux copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3], victimes d'un effondrement de leur plafond, d'une part, et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, d'autre part, condamnant la copropriété à dommages-intérêts au profit des copropriétaires demandeurs aux motifs exprès que les travaux de sécurité relatifs aux planchers qui avaient été votés en 2008, s'ils avaient été commencés en 2009, avaient été abandonnés cette même année et n'avaient toujours pas été menés à bien à l'été 2011 ; que M. [R] produisait encore un constat d'huissier réalisé le 19 juin 2012 (production d'appel n° 18 de M. [R]) dont il résultait que les planchers/plafonds de l'immeuble, extrêmement dégradés, étaient à cette date soutenus par des étais métalliques et que, dans l'appartement de M. [R], « Le sol dans une des pièces est complètement défoncé et mis à nu et un trou béant permet d'apercevoir le rez-de-chaussée situé en dessous. Les structures de poutres en bois sont très abîmées », ce qui confirmait les manquements persistants du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à ses obligations de conservation et d'entretien de l'immeuble entre 2008 et juillet 2012, et la gravité des conséquences de ces manquements pour l'immeuble en son entier et, plus spécialement, pour l'appartement de M. [R] ; que faute d'avoir procédé à la moindre analyse de l'Arrêté de péril du 20 juillet 2012, du Jugement du 4 juillet 2011 et du constat d'huissier du 19 juin 2012, éléments de preuve concordants et déterminants, et faute d'avoir même simplement mentionné ces deux derniers éléments de preuve, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

8°) Alors que M. [R] faisait valoir en appel, preuves à l'appui, qu'averti par l'entreprise qu'il avait chargé de la rénovation de son appartement de ce qu'en dépit des travaux réalisés par la copropriété en 2012-2013, « le plancher est instable, sauf en ce qui concerne la surface de 2,30 m, qui a été refaite », il avait, à plusieurs reprises entre le 19 juin 2014 et le 29 janvier 2015 (courrier R.A.R. du Cabinet BEUCHER au Cabinet CRAUNOT en date du 19 juin 2014 ; courriers R.A.R. de M. [R] au Cabinet CRAUNOT en date des 10 juillet, 6 août 2014 et 16 décembre 2014 ; courrier R.A.R. du Cabinet BEUCHER au Cabinet CRAUNOT en date du 29 janvier 2015 : Productions d'appel n° 25, 26, 27, 29 et 30 de M. [R]), attiré l'attention du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES sur la dangerosité du plancher de son appartement et mis ledit SYNDICAT en demeure de faire réaliser les travaux nécessaires à la consolidation de ce plancher, mais que pour seule et unique réponse, il avait reçu du syndic un courrier du 7 août 2014 (Production d'appel n° 28 de M. [R]), par lequel celui-ci se bornait à « prendre bonne note » de ce que « malgré l'avis négatif de l'architecte de l'immeuble », M. [R] maintenait son intention de poser un carrelage dans son appartement et à indiquer qu'il informerait « le propriétaire du rez-de-chaussée de cette situation et des éventuels dommages qui pourraient se produire en raison d'une surcharge des planchers liés au poids du carrelage » ; que pour débouter M. [R] de sa demande tendant à la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à l'indemniser de son préjudice lié à la perte de loyers résultant de l'impossibilité continue de louer son appartement, la Cour d'appel, tout en constatant que l'architecte de l'immeuble avait effectivement émis un avis négatif sur la pose de carrelage dans l'appartement et que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ne s'expliquait pas sur ce refus, a retenu, par motifs tant propres que réputés adoptés des premiers juges, que M. [R] ne rapporte pas la preuve que l'absence d'un tel carrelage l'empêche de louer son appartement et ne justifie donc pas de son préjudice ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme cela le lui était demandé, si le courrier du 7 août 2014 ne valait pas reconnaissance par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de ce que les travaux réalisés dans l'appartement de M. [R] n'étaient pas conformes à ceux qui avaient été votés en 2008 et à ceux exigés par l'Arrêté de péril du 20 juillet 2012 et de ce que le sol de cet appartement n'est toujours pas suffisamment solide pour supporter un poids modéré sans risquer de s'effondrer, et par suite, de ce que, en l'état, la location de l'appartement de M. [R] demeure impossible, la Cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article 14, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 ;

9°) Et alors que, enfin, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES reconnaissait lui-même expressément que M. [R], légataire

universel des biens dépendant de la succession de Mme [K] [R], était le « seul héritier » de celle-ci (cf. les conclusions d'appel du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, p. 2, al. 5, renvoyant à sa production d'appel n° 2, soit à la télécopie de la S.C.P. MONTCERISIER & ASSOCIES en date du 16 septembre 2013) ; qu'en l'absence de tout héritier réservataire, M. [R] avait été saisi de plein droit, par le décès de Mme [K] [R], de tous les biens de la succession, sans être tenu d'en demander la délivrance ; qu'il avait donc été saisi de plein droit à la date du décès de Mme [K] [R] de la propriété des lots de celle-ci dans l'immeuble du [Adresse 3], ainsi que de toutes les actions accessoires à ces biens, dont le droit de solliciter réparation de toute perte de loyers ; qu'en déclarant néanmoins M. [R] irrecevable à solliciter réparation de son préjudice tenant à la perte de loyers sur la période antérieure au 16 septembre 2013 aux motifs que « Le syndicat des copropriétaires soulève le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande formée par M. [W] (...) antérieurement au 25 mars 2013, au motif qu'il n'avait ni qualité ni intérêt à agir, puisqu'il n'a recueilli la propriété des biens qu'à cette date » et qu'« il est exact que le transfert de propriété des biens est en date du 25 mars 2013, ainsi qu'il ressort de la notification notariée du 16 septembre 2013 », la Cour d'appel a violé l'article 1006 du Code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g2
6 novembre 2019 (n°16/24776)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-11-2021
- Cour d'appel de Paris G2 06-11-2019