

Texte de la décision

R. G : 08/ 08970

Décision du Tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE
Référé du 19 novembre 2008

RG : 08/ 00900
ch no

X...

Y...

C/

Synd. copropriétaire DE L'IMMEUBLE LE FORUM

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 11 Janvier 2011

APPELANTS :

Monsieur Irfan X...

né le 02 Janvier 1955 à PIRIBEYLI (TURQUIE)

...

42000 SAINT-ETIENNE

représenté par Me Jean-Louis VERRIERE, avoué à la Cour

assisté de Me CHARTIER, avocat au barreau de SAINT ETIENNE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2009/ 002357 du 12/ 03/ 2009 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de LYON)

Madame Sare Y... épouse X...

née le 22 Août 1965 à PIRIBEYLI (TURQUIE)

...

42000 SAINT-ETIENNE

représentée par Me Jean-Louis VERRIERE, avoué à la Cour

assistée de Me CHARTIER, avocat au barreau de SAINT ETIENNE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2009/ 002357 du 12/ 03/ 2009 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de LYON)

INTIME :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble LE FORUM

1 à 21 allée Richard Wagner et 2 à 8 place du Forum

42000 SAINT ETIENNE

représenté par son syndic la SA AVENIR IMMOBILIER

4 place de l'Hôtel de Ville

42000 SAINT ETIENNE

représenté par la SCP LIGIER DE MAUROY-LIGIER, avoués à la Cour

assisté de Me Fabrice PILLONEL, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : 29 Mars 2010

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 30 Novembre 2010

Date de mise à disposition : 11 Janvier 2011

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFASNE, conseiller
- Agnès CHAUVÉ, conseiller

assistés pendant les débats de Nicole MONTAGNE, greffier

A l'audience, Agnès CHAUVÉ a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Pascal VENCENT, président, et par Nicole MONTAGNE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Monsieur Irfan X... et madame Sare Y... épouse X... font partie des copropriétaires du syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FORUM à Saint Etienne.

Par commandement de payer en date du 28 mars 2008, le syndicat des copropriétaires a sommé les époux X... de procéder au règlement des charges impayées pour un montant de 3. 120, 42 euros.

Le règlement n'étant pas intervenu, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FORUM représenté par monsieur Robert Z... ès qualités d'administrateur provisoire, a, par acte d'huissier en date du 30 octobre 2008, assigné en référé monsieur et madame X... devant le tribunal de grande instance de Saint Etienne en paiement d'une somme

provisionnelle de 3. 120, 42 euros au titre d'un arriéré de charges de copropriété impayées ainsi que de la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ordonnance de référé du 19 novembre 2008, le président du tribunal de grande instance de Saint Etienne a :

- condamné solidairement monsieur et madame X... à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FORUM une somme provisionnelle de 3. 120, 42 euros à titre d'arriéré de charges,
- condamné solidairement monsieur et madame X... à payer une somme de 100 euros au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FORUM en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné solidairement monsieur et madame X... aux entiers dépens.

Par déclaration en date du 30 décembre 2008, monsieur et madame X... ont interjeté appel de cette décision.

Dans leurs conclusions déposées le 18 mars 2010, les époux X... demandent à la cour de :

- constater que la créance demandée par le syndicat des copropriétaires est erronée,
- débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses prétentions,
- consentir des délais de paiements aux époux X... sur une période de 24 mois,
- condamner le syndicat des copropriétaires à leur verser la somme de 1. 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens.

A l'appui de leurs prétentions, ils soulèvent les moyens suivants :

Sur le décompte de la créance due au titre des charges de copropriété, les époux X... fournissent des documents pour contredire le montant retenu. S'appuyant sur les articles 6 et 9 du code de procédure civile, ils contestent les frais de relance qui ne seraient pas justifiés ainsi que la créance d'arriéré supplémentaire à hauteur de 814, 70 euros qui ne serait pas établie.

Ils précisent avoir effectué des paiements à hauteur de 360 euros depuis l'ordonnance attaquée.

Enfin, ils soulèvent l'article 1244-1 du code civil pour solliciter des délais de paiement sur une durée de 24 mois ainsi que

l'imputation de leur paiement en priorité sur le capital.

En réponse dans ses conclusions déposées le 4 décembre 2009, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble en copropriété LE FORUM demande à la cour de :

- débouter monsieur et madame X... de l'ensemble de leurs demandes,
- condamner monsieur et madame X... à lui payer la somme de 3. 665, 12 euros à titre d'arriéré de charges au 3 décembre 2009,
- condamner monsieur et madame X... à lui payer la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner monsieur et madame X... aux entiers dépens.

A l'appui de ses prétentions, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble LE FORUM soulève les moyens suivants :

Sur la demande de paiement des charges, il se fonde sur l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 faisant l'obligation à chaque copropriétaire de participer aux charges du syndicat. Il soutient que la procédure de référé est justifiée par les articles 808 et 809 du code de procédure civile puisque l'obligation de paiement n'est pas sérieusement contestable et constitue un trouble illicite qu'il convient de faire cesser d'urgence.

Concernant la créance, il précise que les comptes du syndicat ont été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires et que les intimés n'apportent aucune preuves de leurs allégations.

Sur la demande de délai de paiement, il conclut à son rejet puisque les époux X... n'assument pas leurs charges courantes et ont accumulé un arriéré supplémentaire.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 29 mars 2010.

MOTIFS ET DECISION

Les pièces communiquées après l'ordonnance de clôture seront écartées des débats.

Aux termes des dispositions de l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile, le juge des référés peut accorder une provision au créancier dont l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires réclame le paiement de charges impayées et produit à l'appui de sa demande un extrait du grand livre, le tableau de répartition des charges, le procès-verbal de l'assemblée générale du 25 janvier 2007 ayant approuvé les comptes au 30 septembre 2006 et voté le budget prévisionnel et un décompte au 3 décembre 2009.

Les appelants contestent la réalité des charges. Ils produisent l'appel de fonds d'octobre 2006 qui reprend l'arriéré et qui s'élève à la somme de 270, 53 euros et non à celle de 776, 46 euros figurant sur la relance du 21 mars 2008 au titre du report de solde au 1er octobre 2006.

Dès lors, ils opposent une contestation qui apparaît sérieuse à hauteur de 505, 93 euros. Ils contestent également les frais de relance figurant dans le décompte à hauteur de 160 euros et pour lesquels le syndicat ne fournit pas d'explication.

Force est de constater que leur contestation ne porte que sur une partie de la créance à savoir 665, 93 euros.

Le décompte du 3 décembre 2009 laisse apparaître un solde débiteur de 814, 70 euros.

Il convient donc de faire droit à la demande de provision à hauteur de la somme non sérieusement contestable, soit 148, 77 euros.

Les appelants ont bénéficié du fait de la procédure d'un large délai de paiement dont ils n'ont pas profité pour apurer leur dette. Ils ne forment aucune proposition concrète de règlement. Dès lors, il ne sera pas fait droit à leur demande de ce chef.

La Cour estime devoir faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur de l'intimé à hauteur de 500 euros.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme l'ordonnance de référé rendue le 19 novembre 2008 par le président du tribunal de grande instance de Saint Etienne, sauf à modifier le montant de la provision allouée.

Statuant à nouveau de ce chef,

Condamne monsieur Irfan X... et madame Sare Y... épouse X... à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FORUM une somme provisionnelle de 148, 77 euros à titre d'arriéré de charges au 3 décembre 2009.

Y ajoutant,

Déboute monsieur Irfan X... et madame Sare Y... épouse X... de leur demande de délais de paiement.

Condamne monsieur Irfan X... et madame Sare Y... épouse X... à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FORUM une indemnité de 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne monsieur Irfan X... et madame Sare Y... épouse X... aux dépens avec distraction au profit de l'avoué de son adversaire, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, Le président.