

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 25 MAI 2022

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/20942 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6MON

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Juin 2018 - Tribunal d'Instance de paris - RG n° 1118210065

APPELANTE

Madame [K] [E]

née le 12 septembre 1960 à [Localité 5] (92)

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentée par Me Vincent DONY, avocat au barreau de PARIS, toque : D1679

(bénéficie d'une aide juridictionnelle partielle numéro 2018/036440 du 14/11/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIME

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 2] représenté par son syndic, le cabinet INTER IMMOBILIER CROSNIER SAS  
immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 303 559 272

C/O CABINET INTER IMMOBILIER CROSNIER

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représenté par Me Myriam HERTZ, avocat au barreau de PARIS, toque : C2379

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 15 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Muriel PAGE, Conseillère, chargée du rapport.

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre; et par Mme Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

\* \* \* \* \*

## FAITS & PROCÉDURE

Mme [K] [E] est propriétaire des lots n°34 et 96 dans un immeuble soumis au régime de la copropriété situé [Adresse 2].

Par acte d'huissier du 16 mai 2018, le syndicat des copropriétaires de cet immeuble, pris

en la personne de son syndic, l'a assignée en paiement de charges de copropriété et autres sommes accessoires.

Par jugement du 29 juin 2018, le tribunal d'instance de Paris a :

- condamné Mme [E] à payer au syndicat des copropriétaires, les sommes de :

5.045.15 € au titre des charges de copropriété au 18 mars 2018 avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 novembre 2017 sur la somme de 4.233.69 € et à compter du 18 mars 2018 pour le surplus,

200 € à titre de dommages et intérêts,

600 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

- condamné Mme [E] aux dépens ;

Mme [E] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 14 septembre 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 9 février 2022.

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 12 décembre 2018 par lesquelles Mme [E], appelante, invite la cour, à :

- infirmer en toutes ses dispositions le jugement,

en conséquence,

- déclarer le syndicat des copropriétaires de l'immeuble irrecevable et mal fondé en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions et l'en débouter,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 1.200 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, conformément aux dispositions de l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 5 mars 2019 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967, de :

- confirmer le jugement entrepris, sauf à actualiser le montant des condamnations,

en conséquence,

- condamner Mme [E] à lui payer la somme de 5.045 € en principal, augmentée de la somme de 624,48 € selon décompte arrêté au 27 février 2019, assortie du montant des intérêts légaux,

- condamner Mme [E] à lui payer la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive,

- condamner Mme [E] à lui payer la somme de 3.000 € au titre de l'article 700

du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure, qui seront recouverts ainsi qu'il est dit à l'article 699 du code de procédure civile ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

#### Sur les 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 et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, l'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges, les provisions pour charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour fixé par l'assemblée générale et les sommes afférentes aux dépenses pour travaux sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale ;

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. Le copropriétaire, qui n'a pas contesté dans les délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est pas fondé à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées ;

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 ;

A l'appui de son appel, Mme [K] [E] fait valoir que les pièces du syndicat des copropriétaires sont totalement incohérentes, que le décompte fait état d'un solde débiteur de 4.683,69 € au 1er janvier 2018, alors que l'appel de fonds de la même date mentionne un solde de 3.524,33 € ;

Elle ajoute que les soldes antérieurs dans le décompte et l'appel de fonds du 17 décembre 2015 sont non justifiés et que l'actualisation présentée au tribunal ne s'est appuyée sur aucun appel de fonds correspondant ;

Par ailleurs, elle conteste les frais inscrits au décompte ;

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires verse aux débats :

- la matrice cadastrale justifiant la qualité de propriétaire de Mme [K] [E],
- les appels de charges et travaux du 1er trimestre 2016 au dernier trimestre 2018
- la situation de compte au 29 janvier 2018 portant mention d'un solde débiteur de 4.683,69 €
- les procès-verbaux des assemblées générales des 14 avril 2015, 2 juin 2016, 20 juin 2017, ayant approuvé les comptes des années 2014 à 2016 et voté les budgets prévisionnels 2017 et 2018
- les attestations de non-recours de ces assemblées
- les mises en demeure du 8 septembre 2016 et 17 novembre 2017
- le commandement de payer du 8 septembre 2017
- l'historique du compte du 1er janvier 2002 au 22 mai 2018, portant mention d'un solde débiteur de 5.045,15 €
- le règlement de copropriété
- les relevés de compte individuel pour les charges 2014 à 2017
- les appels de charges et travaux de l'année 2015
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 4 juin 2018 ayant approuvé les comptes 2017 et voté le budget prévisionnel 2019
- l'appel de budget n° 1 2019
- les appels de travaux réfection cage d'escalier et souches de cheminée ;

Il résulte de ces pièces que Mme [K] [E] n'est pas à jour dans le paiement de ses charges de copropriété ;

Concernant le solde débiteur de 4.683,69 € au 1er janvier 2018, il se compose des charges générales à hauteur de 3.524,33 € et des charges travaux à hauteur de 1.159,36 €, ainsi qu'il ressort de la page n° 2 de l'appel de fonds correspondant ;

La contestation est inopérante ;

S'agissant des reports à nouveau, ils sont justifiés par la pièce 15 du syndicat des copropriétaires reproduisant l'historique du compte de Mme [K] [E] depuis le 1er janvier 2002 ;

A la date du 1er appel 2017 il est en effet fait état dans l'historique du compte d'un débit à hauteur de 2.608,07 € tout comme dans le décompte produit en pièce 1 par Mme [K] [E] ;

Il en est de même de l'appel de fonds du 17 décembre 2015 qui fait état d'un solde antérieur de 1.780,87 € conforme à l'historique précité ;

La contestation est là encore inopérante ;

En revanche, il est exact que le décompte actualisé en première instance comporte des frais à hauteur de 166,93 € au titre du commandement de payer du 15 septembre 2017 et 180 € au titre de la mise en demeure par avocat du 23 novembre 2017 ;

La somme due par Mme [K] [E] arrêtée à la date du 18 mars 2018 au titre de charges de copropriété n'est donc pas celle de 5045.15 €, mais celle de 4.698,22 € déduction faite des frais inscrits au décompte ( $166,93 \text{ €} + 180 \text{ €} = 346,93 \text{ €}$ ) et sur lesquels il sera statué plus loin ;

Le jugement déféré sera donc réformé en ce qu'il a condamné Mme [K] [E] à payer au syndicat des copropriétaires, la somme de 5045.15 € à titre de charges de copropriété et de travaux suivant arrêté de compte au 18 mars 2018, appel du premier trimestre 2018 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 novembre 2017 sur la somme de 4.233,69 € et à compter du 18 mars 2018 pour le surplus ;

Mme [K] [E] doit être condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.698,22 € à titre de charges de copropriété et de travaux suivant arrêté de compte au 18 mars 2018, appel du premier trimestre 2018 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 novembre 2017 sur la somme de 4.233,69 € et à compter du 18 mars 2018 pour le surplus ;

En cause d'appel, le syndicat des copropriétaires produit un décompte actualisé au 19 février 2019, portant mention d'un solde débiteur de 626,48 € après imputation de 3 chèques en paiement de Mme [K] [E] à hauteur de 299 €, 288 € et 5.520,59 € ;

Il sera donc ajouté au jugement que Mme [K] [E] est condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de

279,55 € (626,48 €- 346,93 €) au titre des charges de copropriété impayées à la date du 27 février 2019 ;

#### 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 ;

Il a été vu que le syndicat des copropriétaires réclame à ce titre les sommes suivantes :

- 166,93 € au titre du commandement de payer du 8 septembre 2017 qu'il produit en pièce 12
- 180 € au titre de la mise en demeure par avocat du 17 novembre 2017 qu'il produit en pièce 11 ;

En application de l'article 10-1 précité, entrent bien dans la catégorie des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat, qui sont à la charge du copropriétaire défaillant, les frais de mise en demeure et de commandement de payer soit au total 346,93 € ;

Il sera ajouté au jugement que Mme [K] [E] est condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 346,93 € au titre des frais nécessaires de recouvrement avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 16 mai 2018 ;

#### Sur les dommages et intérêts

Depuis plusieurs années Mme [K] [E] s'abstient de payer les charges de copropriété à leur échéance ;

Sa mauvaise foi est démontrée dès lors qu'il résulte de l'historique du compte depuis 2002 que Mme [K] [E] ne règle que très irrégulièrement ses charges de copropriété et ne remet à jour son compte que par des versements ponctuels ;

Les manquements systématiques et répétés de Mme [K] [E] à son obligation essentielle à l'égard du syndicat des

copropriétaires de régler les charges de copropriété sont constitutifs d'une faute qui cause à la collectivité des copropriétaires, privée de sommes importantes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, un préjudice financier, direct et certain, distinct de celui compensé par les intérêts moratoires ;

Le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a condamné Mme [K] [E] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 200 € de dommages-intérêts, le tribunal ayant fait une juste appréciation du préjudice subi ;

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

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Mme [K] [E], partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 600 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par Mme [K] [E] ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement sauf en ce qu'il a condamné Mme [K] [E] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.045.15 € au titre des charges de copropriété au 18 mars 2018 avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 novembre 2017 sur la somme de 4.233.69 € et à compter du 18 mars 2018 pour le surplus ;

Statuant à nouveau sur ce seul chef réformé et y ajoutant,

Condamne Mme [K] [E] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 4.698,22 € à titre de charges de copropriété et de travaux suivant arrêté de compte au 18 mars 2018, appel du premier trimestre 2018 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 novembre 2017 sur la somme de 4.233,69 € et à compter du 18 mars 2018 pour le surplus ;

Condamne Mme [K] [E] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme supplémentaire de 279,55 € au titre des charges de copropriété impayées à la date du 27 février 2019 ;

Condamne Mme [K] [E] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 346,93 € au titre des frais nécessaires de recouvrement avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 16 mai 2018 ;

Condamne Mme [K] [E] aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme supplémentaire de 600 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT