

23 juin 2022

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 19/10700

Chambre 1-5

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 23 JUIN 2022

sa

N° 2022/ 317

Rôle N° RG 19/10700 - N° Portalis DBVB-V-B7D-BERB7

Société COPROPRIETE [Adresse 1]

C/

[G] [T]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

SCP TGA-AVOCATS

SELARL D'AVOCATS ARNAULT CHAPUIS

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de MANOSQUE en date du 24 Juin 2019 enregistré au répertoire général sous le n° 18-00193.

APPELANT

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété « [Adresse 1] », sise [Adresse 1], représenté par son syndic actuellement en exercice, la société Agence ABITAT PATRIMOINE CONSULTANTS (APC ' FNAIM), SARL dont le siège social est [Adresse 3] et prise en la personne de son représentant légal (Monsieur [D]) domicilié ès-qualités audit siège

représenté par Me Olivier DE PERMENTIER de la SCP TGA-AVOCATS, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

INTIME

Monsieur [G] [T]

demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Arnault CHAPUIS de la SELARL D'AVOCATS ARNAULT CHAPUIS, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 17 Mai 2022 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Sylvaine ARFINENGO, Président , a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Sylvaine ARFINENGO, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 23 Juin 2022.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 23 Juin 2022,

Signé par Madame Sylvaine ARFINENGO, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Selon acte reçu le 18 janvier 1983 en l'étude de Me [F], notaire, un état descriptif de division a été établi pour l'immeuble situé à [Localité 5], cadastré section G n° [Cadastre 4], [Adresse 2], élevé de trois étages sur rez-de-chaussée avec cave en sous sol, comprenant une cave en sous sol, une entrée et une cave au rez-de-chaussée, deux appartements au 1er étage et au 2eme étage et mansarde au 3eme étage.

Il a été constitué cinq lots ainsi décrits.

- lot 1 : au rez de chaussée : entrée et partie de cave ;
- lot 2 : 1er étage appartement ;
- lot 3 : deuxième étage : appartement ;
- lot 4 : mansarde au 3eme étage ;
- Lot 5 : sous-sol : cave.

Lors de constitution de la copropriété, aucun règlement de copropriété n'a été établi et l'état descriptif de division ne détermine pas les tantièmes de chaque lot.

Monsieur [T] a fait l'acquisition le 27 octobre 2001, du lot n°4.

La mention obligatoire de la superficie de son lot fait état d'une surface de 56m² .

A la suite d'un état descriptif de division établi par la société Alpes Diagnostic à la demande du syndic, dans lequel il était retenu les superficies suivantes (lot 1 : 36,40m² soit 31/1000, lot 2 : 57,73m² soit 303/1000, lot 3 : 58.33 m² soit 312/1000, lot 4 : 59.37 m² soit 338/1000 et lot 5 : 18.22 m² soit 16/1000), le syndic va proposer une nouvelle répartition :

- lot n°1 : 36.40/229,65 ;
- lot n°2 : 57.33/229,65 ;
- lot n°3 : 58.33/229,65 ;

- lot n°4 : 59.37/229,65 ;

- lot n°5 : 18.22/229,65.

Cette répartition a été soumise au vote de l'assemblée générale du 2 octobre 2016 mais n'a pas été adoptée.

Lors de l'assemblée générale du 25 août 2017, la résolution relative à l'approbation des comptes, qui a retenu les modalités de répartition des quote-parts sur la base de la répartition rejetée par l'assemblée générale le 02/06/2016, a été adoptée.

Monsieur [T], qui a voté contre cette résolution, l'a contestée par une action introduite devant le tribunal de grande instance de Digne.

Lors de l'assemblée générale du 16 octobre 2018, a été soumise au vote des copropriétaires une résolution qui a :

- donné quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 30/06/2018 ;
- approuvé le budget 2019/2020 pour un montant de 2.445 euros ;
- abondé le fond sur travaux non affecté ;
- refusé de statuer sur les travaux de reprise de la fissure en façade ;
- refusé de statuer sur les travaux de toiture ;
- autorisé le syndic à initier la vente forcée du lot 004 appartenant à Monsieur [T] par voie de saisie immobilière ;
- donné mandat au syndic pour rester en justice dans les plus brefs délais ;
- fixé le montant de la mise à prix sur une base de 5000 euros sachant que le montant des charges dues s'élève à 3.182,34 euros.

Monsieur [G] [T] a contesté ces résolutions devant le tribunal de grande instance de Digne.

Selon lettre recommandée avec avis de réception du 6 septembre 2018, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 1] a mis en demeure Monsieur [T] de payer une somme de 2.795,61 euros dans un délai de 8 jours à compter de la réception de la lettre, en vertu des charges de copropriété impayées concernant le lot n°4 de la copropriété.

Selon exploit d'huissier délivré le 10 septembre 2018, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1], a saisi le tribunal d'instance de Manosque aux fins de voir Monsieur [T] condamné à lui payer la somme principale de 2.795,61 euros au titre des charges de copropriété, selon décompte arrêté au 26/07/2018.

Par jugement en date du 24 juin 2019, le tribunal d'instance de Manosque a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que le syndicat des copropriétaires ne justifiait pas de sa créance, ne versant aux débats que des appels de fonds avec des tantièmes généraux différents pour Monsieur [T], et un seul procès-verbal d'assemblée générale du 25 août 2017 ayant approuvé les comptes de l'exercice clôturé.

Le 2 juillet 2019, le syndicat des copropriétaires a relevé appel de cette décision.

Par jugement rendu le 19 février 2020, le tribunal judiciaire de Manosque a, au constat que les critères de répartition des tantièmes avaient été méconnus et que la répartition actuelle par simple superficie n'était pas conforme aux dispositions légales, réputé non écrites les clés de répartition actuellement utilisées par le syndicat des copropriétaires, annulé l'assemblée générale du 25 août 2017 et ordonné une expertise, confiée à Madame [R] [N] [O], avec pour mission d'élaborer une répartition des tantièmes et des charges.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées le 23 mars 2022, le syndicat des copropriétaires [Adresse 1] demande à la cour, sur le fondement de la loi du 10 juillet 1965, et notamment ses articles 14-1 et 14-2 et du décret du 17 mars 1967, et notamment ses articles 35, 35-2, 36, et 43 à 45-1, de :

A titre principal, sur le sursis à statuer ;

-dire et juger qu'une procédure de fixation judiciaire des tantièmes de copropriété est en cours en première instance et va avoir pour effet le recalcul des appels de charges ;

-surseoir à statuer dans l'attente de la décision à intervenir après expertise par le tribunal judiciaire de Digne Les Bains ;

A défaut, sur le fond ;

-débouté Monsieur [G] [T] de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions ;

-réformer la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

-condamner Monsieur [G] [T] à lui payer la somme principale de 5.336,74 € au titre des charges de copropriété, selon décompte arrêté au 21 janvier 2020, outre intérêts au taux légal à compter de la première mise en demeure conformément à l'article 36 du décret du 17 mars 1967 ;

-condamner Monsieur [G] [T] à lui payer la somme de 1.000,00 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice causé par la résistance illégitime opérée ;

-condamner Monsieur [G] [T] à lui payer la somme de 1.500,00 € pour la procédure de première instance et celle de 2.500,00 € pour la procédure d'appel et par application des dispositions de l'article 700 du CPC ;

-condamner Monsieur [G] [T] à payer tous les dépens du procès

Le syndicat des copropriétaires soutient, essentiellement, que :

- une expertise est en cours, dont l'objet est de fixer les tantièmes de copropriété afférents à chaque lot,
- il est créancier de charges de copropriété à l'encontre de Monsieur [T], pour la somme de 5.336,74 €.
- une mise en demeure lui a été adressée le 6 septembre 2018, à laquelle Monsieur [T] n'a pas déféré;
- les décisions de l'assemblée générale approuvant les comptes et arrêtant le budget prévisionnel de la copropriété sont exécutoires et opposables à tous tant qu'elles n'ont pas été annulées, quand bien même elles seraient contestées;
- il est donc bien fondé en son action en paiement de charges, de même que dans sa demande en paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la résistance abusive opérée, contraignant le syndicat à gérer en permanence une situation débitrice et à adresser des relances.

Selon ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées le 6 mars 2020, Monsieur [G] [T] demande à la cour de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 24/06/2019 par le tribunal d'instance de Manosque;
- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] de l'intégralité de ses demandes,
- constater que la demande de répartition et les appels de charges du syndicat repose sur une répartition illégale et irrégulière qui méconnaît l'article 5 de la loi du 10/07/1965 ;
- à défaut, surseoir à statuer dans l'attente que le tribunal judiciaire de Digne Les Bains se prononce sur les trois litiges en cours et notamment sur la répartition des quote-parts ;
- à titre subsidiaire, dans l'attente de l'adoption d'une répartition des quote-parts, l'autoriser à consigner à la CARPA la somme correspondant à 56/225,09 tantièmes en application de l'article 5 de la loi du 10/07/1965 ;
- à titre infiniment subsidiaire, ordonner au syndicat d'établir son appel de fonds à l'encontre de son lot en fonction des tantièmes qui y sont réellement attachés soit 56/225,09 ;
- en toutes hypothèses, débouter le syndicat des copropriétaires de la copropriété [Adresse 1] de sa demande de dommages et intérêts pour résistance illégitime ;
- en toutes hypothèses, condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser une somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens et dire qu'il sera exonéré de la part qu'il aurait à payer pour participer à la défense du syndicat des copropriétaires en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Il soutient, en substance, que :

-le syndicat des copropriétaires n'est pas fondé, par l'intermédiaire de son syndic en exercice, d'appeler ou de recouvrer, des charges ou provisions de charges sur la base d'une répartition des quote-parts erronée, qui ne respecte pas l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et qui n'a pas été approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires;

-d'après les titres de propriété les surfaces suivantes ont été retenues : lot 1 = 36.21m², lot 2 = 56,54 m², lot 3 = 58.12m² ; lot 4 : 56. Pour le lot n°5 l'état descriptif de division fait état d'une superficie de 18,22m², soit un total de 2258,09 pour l'ensemble des lots;

-il considère que dans le silence des titres, il convient de faire application de l'article 5 de la loi de 1965, de sorte qu'en l'état, l'appel de fonds à son égard ne pouvait légalement être fondé que sur cette répartition des tantièmes : 56/225,09.

-les appels de fonds qui lui ont été délivrés sur la base de 66 tantièmes, puis 91 tantièmes et enfin 59,37 tantièmes, ne sont pas réguliers.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 3 mai 2022.

Motivation

Motifs de la décision:

1-L'article 378 du code de procédure civile énonce que la décision de sursis suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'événement qu'elle détermine.

Il appartient au juge, lorsque le sursis n'est pas imposé par la loi, de rechercher si l'événement à venir peut avoir ou non une incidence sur la solution du litige, et donc s'il est d'une bonne administration de la justice d'ordonner une telle mesure.

En l'espèce, le sursis à statuer est sollicité au motif «qu'une procédure de fixation judiciaire des tantièmes de copropriété est en cours en première instance et va avoir pour effet le recalcul des appels de charges».

Il ne s'agit donc pas d'un sursis imposé par la loi.

Il est exact que par jugement en date du 20 février 2020, le tribunal judiciaire de Digne les Bains a réputé non écrites les clés de répartition actuellement utilisées par le syndicat des copropriétaires, annulé l'assemblée générale du 25 août 2017 et ordonné une expertise, confiant à Madame [R] [N] [O] la mission d'élaborer une répartition des tantièmes et des charges.

Cependant la fixation judiciaire à venir des tantièmes de copropriété et de la répartition des charges n'aura d'effet que pour l'avenir, et sera donc sans incidence aucune sur le montant des charges dont le syndicat des copropriétaires poursuit actuellement le recouvrement.

Il n'y a donc pas lieu à surseoir à statuer.

2-Les articles 10 et 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 énoncent que':

«Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.'»

L'article 5 de cette loi édicte que dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En l'occurrence, le syndicat des copropriétaires poursuit le recouvrement à l'encontre de Monsieur [G] [T] de la somme principale de 5.336,74 € au titre des charges de copropriété, selon décompte arrêté au 21 janvier 2020.

Il est constant que la quote-part des parties communes de chaque lot n'a pas été déterminée lors de la constitution de la copropriété.

Il est également constant que les appels de fonds adressés à Monsieur [T] pour la période considérée, comportent des tantièmes de charges différents : 66/231, 91/216 ou encore 59,37/229,65.

Il est enfin constant que par jugement du 20 février 2020, le tribunal judiciaire de Digne les Bains a réputé non écrites les clés de répartition actuellement utilisées par le syndicat des copropriétaires, annulé l'assemblée générale du 25 août 2017 et ordonné une expertise avec mission d'élaborer une répartition des tantièmes et des charges.

Dès lors, même s'il est exact qu'une décision d'assemblée générale s'impose aux copropriétaires tant qu'elle n'a pas été annulée, en l'espèce, le tribunal a réputé non écrites les clés de répartition utilisées par le syndicat des copropriétaires.

Dès lors, le syndicat des copropriétaires qui fonde sa demande en recouvrement des charges selon des clés de répartition réputées non écrites, ne justifie pas de sa créance et ne peut être que débouté de ses demandes, par voie de confirmation du jugement entrepris pour la partie de celles-ci ayant été présentée en première instance.

Débouté de ses demandes, le syndicat des copropriétaires est mal fondé à prétendre à l'allocation de dommages-intérêts pour résistance illégitime de Monsieur [T].

Vu les articles 696 à 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Dispositif

Par ces motifs,

La cour, après en avoir délibéré, par arrêt contradictoire,

Dit n'y avoir lieu à surseoir à statuer.

Confirme le jugement dont appel rendu par le tribunal d'instance de Manosque le 24 juin 2019 en toutes ses dispositions.

Déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence de la résidence [Adresse 1] du surplus de ses demandes présentées devant la cour.

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence de la résidence [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice le cabinet de gestion APC, sis [Adresse 3], à payer à Monsieur [G] [T] la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice le cabinet de gestion APC, sis [Adresse 3], aux dépens d'appel.

Dit qu'en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, Monsieur [G] [T] est dispensé de toute participation à la dépenses commune des frais de procédure.

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Le greffier Le président