

21 septembre 2022
Cour d'appel de Pau
RG n° 22/00340

1ère Chambre

Texte de la décision

Entête

CD/MS

Numéro 22/03347

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRÊT DU 21/09/2022

Dossier : N° RG 22/00340 - N° Portalis DBVV-V-B7G-IDRA

Nature affaire :

Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges

Affaire :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE dénommé

LE LEFEVRE

C/

S.C.I DAGAMACHRIMA

Grosse délivrée le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R Ê T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 21 Septembre 2022, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

* * * * *

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 15 Juin 2022, devant :

Madame DUCHAC, magistrate chargée du rapport,

assistée de Madame HAUGUEL, greffière présente à l'appel des causes,

Madame [J], en application des articles 805 et 907 du code de procédure civile et à défaut d'opposition a tenu l'audience pour entendre les plaidoiries et en a rendu compte à la Cour composée de :

Madame DUCHAC, Présidente

Madame ASSELAIN, Conseillère

Madame de FRAMOND, Conseillère

qui en ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANT :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE DÉNOMMÉ LE LEFEVRE représenté par son syndic en exercice la SARL PORTES IMMOBILIER, ayant son siège social [Adresse 3], elle-même représentée par son gérant en exercice domicilié en cette qualité à ce siège

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Maître MARIOL de la SCP LONGIN/MARIOL, avocat au barreau de PAU

Assisté de Maître LEGROS de la SCP LEGROS, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMEE :

S.C.I DAGAMACHRIMA, agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représentée par Maître BIROT de la SELARL BIROT-RAVAUT ET ASSOCIES, avocat au barreau de BAYONNE

Assistée de Maître BIENVENU de la SELARL RAMURE AVOCATS, avocat au barreau de BORDEAUX

sur appel de la décision

en date du 20 JANVIER 2022

rendue par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BAYONNE

RG numéro : 20/01058

La SCI DAGAMACHRIMA est propriétaire du lot n°101 de la copropriété résidence LE LEFEVRE, située [Adresse 1]. Ce lot est constitué d'un local commercial à usage de discothèque et des 34680/37400èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'article 11 du règlement de copropriété dispose : ' Les frais et primes relatifs à l'assurance seront acquittés comme les charges communes dont il a été question ci-dessus.'

L'article 5 de ce règlement relatif à la répartition des charges communes énonce: ' les primes d'assurance incendie pour les choses communes, celles de l'assurance responsabilité civile, dégâts des eaux et de toutes autres assurances qui

seraient jugées utiles seront à la charge des copropriétaires dans les conditions fixées par tantièmes pour lesquelles chacun est propriétaire des parties communes (...). Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auront à supporter seuls les frais et dépenses qu'ils auraient occasionnés'.

Par acte d'huissier le 14 août 2020, la SCI DAGAMACHRIMA a fait assigner le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE devant le tribunal judiciaire de BAYONNE, pour demander, suivant le dispositif de l'acte introductif d'instance :

' Vu les dispositions des articles 5, 10, 42 et 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965,

Vu les pièces versées au débat.

DIRE ET JUGER que les clauses du règlement de copropriété selon lesquelles 'Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auront à supporter seuls les frais et dépenses qu'ils auraient occasionnés' et ' Les frais et primes relatifs à l'assurance seront acquittés comme les charges communes dont il a été question ci-dessus' méconnaissent les dispositions d'ordre public des articles 5 et 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

PRONONCER en conséquence la nullité des dites clauses et la nullité des comptes individuels de la SCI DAGAMACHRIMA depuis l'exercice 2012,

DIRE ET JUGER que l'annulation de ces clauses du règlement relatives à la répartition des charges et comptes individuels emporte anéantissement rétroactif des charges appelées au titre de la surprime d'assurance AXA pour la seule SCI DAGAMACHRIMA,

Et avant dire droit, DESIGNER tel expert inscrit auprès de la Cour d'appel de Pau pour calculer le montant exact de la surprime d'assurance AXA que la SCI DAGAMACHRIMA aurait dû payer depuis 2012 au titre des risques induits par l'activité de discothèque pour la copropriété et le montant trop versé;

CONDAMNER la copropriété de la résidence 'LE LEFEVRE' à payer à la SCI DAGAMACHRIMA le montant du solde résultant des comptes établis par l'expert ;

PROCÉDER à une nouvelle répartition des charges,

CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE au paiement de la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Le CONDAMNER aux entiers dépens'.

Par conclusions notifiées le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE a saisi le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de BAYONNE pour soulever les fins de non recevoir tenant à la prescription de l'action intentée par la SCI DAGAMACHRIMA, qu'elle qualifie d'action en répétition de l'indu ainsi que le défaut d'intérêt à agir.

Suivant ordonnance contradictoire en date du 20 janvier 2022, le juge de la mise en état a :

- rejeté l'exception soulevée par le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE tendant à voir déclarer l'action engagée par la SCI DAGAMACHRIMA prescrite ;

- rejeté l'exception soulevée par le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE tendant à voir déclarer l'action engagée par la SCI DAGAMACHRIMA irrecevable pour défaut d'intérêt à agir ;

- rejeté la demande de communication de pièces formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE,

- condamné le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE à payer à la SCI DAGAMACHRIMA la somme de 1.200 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE aux dépens de l'incident.

Par déclaration du 3 février 2022, le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE a relevé appel de cette décision qu'il critique en chacune de ses dispositions.

Suivant avis de fixation adressé par le greffe de la cour, l'affaire a été fixée selon les modalités prévues aux articles 905 et suivants du code de procédure civile.

Exposé du litige

Aux termes de ses dernières écritures en date du 4 mai 2022, le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE demande :

- de réformer en toutes ses dispositions l'ordonnance du 20 janvier 2022 rendue par le juge de la mise en état ;

En ce qui concerne les conséquences de la critique de la clause d'aggravation des charges du règlement de copropriété et les demandes d'expertise ou de condamnation du syndicat au paiement des charges antérieures :

A titre principal,

Vu l'article 43 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965,

- de juger l'action de la SCI DAGAMACHRIMA prescrite ou irrecevable,

A titre subsidiaire,

Vu l'article 43 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, 1302 et suivants du code civil,

- de juger l'action de la SCI DAGAMACHRIMA prescrite, par application de la prescription quinquennale, pour toutes les charges de copropriété appelées antérieurement à une demande judiciaire de paiement non intervenue au 14 août 2015,
- de juger l'action de la SCI DAGAMACHRIMA irrecevable pour défaut d'intérêt et enjoindre avant dire droit sur ce point la SCI DAGAMACHRIMA de produire aux débats ses grands livres comptables de 2012 à 2021, sous astreinte,

En tout état de cause

- de donner acte au syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE de son absence de contestation au titre de la qualité et de l'intérêt à agir de la SCI DAGAMACHRIMA pour faire réputer non écrite la clause d'aggravation des charges de son règlement de copropriété,
- de condamner la SCI DAGAMACHRIMA à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens dont distraction.

Suivant ses dernières conclusions déposées le 5 avril 2022, la SCI DAGAMACHRIMA, demande, au visa des articles 5, 10, 42 et 43 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 55 du Décret du 17 mars 1967, 12, 122, 564, 789 du Code de procédure civile, 2222, 2241 du Code civil,

A titre principal,

- de déclarer le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE irrecevable à agir ou irrecevable à soulever une fin-de-non-recevoir sur le fondement de la prescription ;
- de confirmer l'ordonnance du juge de la mise en état rendue le 20 janvier 2022 ;

A titre subsidiaire,

- de débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions ;
- de confirmer l'ordonnance dont appel,

A titre encore plus subsidiaire,

- de déclarer la SCI DAGAMACHRIMA recevable à agir sur le fondement de la prescription quinquennale ;
- de confirmer l'ordonnance pour le surplus,

En tout état de cause,

- de condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE au paiement d'une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 15 juin 2022, avant l'ouverture des débats.

Motivation

MOTIFS

Sur la recevabilité du syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE 'à agir'

La SCI DAGAMACHRIMA soutient que le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE, demandeur à l'incident et appelant est irrecevable faute de justifier de l'autorisation des copropriétaires en vue d'initier cette procédure.

Cependant suivant article 55 du décret du 17 mars 1967, l'autorisation délivrée au syndic par l'assemblée générale n'est pas nécessaire pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Celui-ci peut alors former des demandes reconventionnelles, saisir le magistrat de la mise en état et interjeter appel de ses ordonnances.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE est défendeur à l'action intentée devant le tribunal judiciaire par la SCI DAGAMACHRIMA. Dans ce cadre, il est recevable, sans habilitation du syndic à saisir le juge de la mise en état et à relever appel de sa décision.

Sur la prescription de l'action de la SCI DAGAMACHRIMA

Contrairement à ce que soutient la SCI DAGAMACHRIMA, le changement de moyens du syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE en cause d'appel (prescription de l'article 2224 du code civil soulevée devant le premier juge, article 43 de la loi de 1965 en appel) n'est pas constitutif d'une demande nouvelle au sens de l'article 564 du code de procédure civile.

Le régime de la prescription découle de la qualification de l'action.

L'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ' toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive '.

Il résulte sans ambiguïté de l'assignation introductive d'instance que l'action tend, non pas comme le soutient la SCI DAGAMACHRIMA devant la cour à l'application et la portée des articles 5 et 11 du règlement de copropriété, mais bien à ' l'annulation' de ces dispositions.

Le dispositif de l'assignation qui vise l'article 43 de la loi énonce en effet :

' DIRE ET JUGER que les clauses du règlement de copropriété selon lesquelles 'Les propriétaires qui aggraveront par leur fait les charges communes auront à supporter seuls les frais et dépenses qu'ils auraient occasionnés' et ' Les frais et primes relatifs à l'assurance seront acquittés comme les charges communes dont il a été question ci-dessus' méconnaissent les dispositions d'ordre public des articles 5 et 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

PRONONCER en conséquence la nullité des dites clauses et la nullité des comptes individuels de la SCI DAGAMACHRIMA depuis l'exercice 2012 '.

Le terme 'annulation' est impropre, l'action fondée sur l'irrégularité alléguée de la clause d'aggravation au regard des règles d'ordre public de la loi, en application de l'article 43, tend en réalité, non pas à l'annulation mais à voir déclarer non écrites les dispositions critiquées.

Cette action est dotée d'un régime spécifique en ce qu'il découle du caractère non avenu par le seul effet de la loi des clauses qui seraient réputées non écrites, que l'action en constatation du caractère illicite d'une clause du règlement de copropriété n'est enfermée dans aucun délai.

La contestation de la SCI DAGAMACHRIMA porte sur la répartition des charges induites par le sur-coût de l'assurance du fait du risque induit par la présence d'une discothèque dans l'immeuble.

Les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 43, suivant lesquelles la nouvelle répartition qui doit être opérée par le juge ne prend effet que pour l'avenir n'instituent pas une prescription mais définissent les effets et la portée de la sanction d'une clause non avenu du règlement de copropriété.

Par conséquent, l'action de la SCI DAGAMACHRIMA sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas prescrite.

La décision dont appel sera confirmée mais par substitution de moyens.

Sur la qualité à agir de la SCI DAGAMACHRIMA

C'est par de justes motifs que la cour adopte que le premier juge a retenu que la SCI DAGAMACHRIMA, copropriétaire, a qualité à agir contre le syndicat des copropriétaires de la résidence LE LEFEVRE, quels que soient les accords de paiement qui la lient à son locataire commercial.

Il en découle que la demande de communication des grands livres comptables n'est pas fondée.

Sur les demandes annexes

Chacune des parties succombe partiellement dans son argumentation, les dépens d'appel et de première instance seront partagés par moitié.

Au regard de l'équité, il n'y a pas lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile, tant en appel qu'en première instance.

L'ordonnance déferée sera réformée de ces chefs.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, après en avoir délibéré, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Vu l'assignation introductive d'instance en date du 14 août 2020,

Dit que l'action de la SCI DAGAMACHRIMA, fondée sur l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 tend à voir déclarer non écrites les dispositions des articles 5 et 11 du règlement de copropriété,

Dit que cette action, y compris la sanction qui en découle s'il y est fait droit ne sont pas prescrites,

Confirme la décision dont appel dans toutes ses dispositions, sauf en ce qui concerne les dépens et les frais non répétibles,

Statuant à nouveau,

Déboute les parties de leurs demandes respectives au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Partage les dépens d'appel et de première instance par moitié entre les parties et les y condamne dans cette proportion.

Le présent arrêt a été signé par Mme DUCHAC, Présidente, et par Mme HAUGUEL, Greffière, auquel la minute de la décision a été remise par la magistrate signataire.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,

Sylvie HAUGUEL Caroline DUCHAC