

N° RG 21/00602 - N° Portalis DBV2-V-B7F-IVZK

COUR D'APPEL DE ROUEN

1ERE CHAMBRE CIVILE

ARRET DU 05 OCTOBRE 2022

DÉCISION DÉFÉRÉE :

18/02630

Tribunal judiciaire du Havre du 21 janvier 2021

APPELANT :

Syndicat des copropriétaires de la résidence LES FONDERIES représenté par son syndic YS IMMOBILIER Sas

[Adresse 3], [Adresse 5]

[Adresse 4]

[Localité 2]

représenté par Me Laurent LEPILLIER de la Selarl LEPILLIER BOISSEAU, avocat au barreau du [Localité 2]

INTIMEE :

Sa IMMOBILIERE BASSE SEINE

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée et assistée par Me Agathe LOEVENBRUCK de la Scp SAGON LOEVENBRUCK LESIEUR LEJEUNE, avocat au barreau du Havre plaidant par Me Bérengère DELAUNAY

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été plaidée et débattue à l'audience du 15 juin 2022 sans opposition des avocats devant Mme Magali DEGUETTE, conseillère, rapporteur,

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour composée :

Mme Edwige WITTRANT, présidente de chambre,

M. Jean-François MELLETT, conseiller,

Mme Magali DEGUETTE, conseillère,

GREFFIER LORS DES DEBATS :

Mme Catherine CHEVALIER,

DEBATS :

A l'audience publique du 15 juin 2022, où l'affaire a été mise en délibéré au 5 octobre 2022.

ARRET :

CONTRADICTOIRE

Rendu publiquement le 5 octobre 2022, 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 Mme WITTRANT, présidente et par Mme CHEVALIER, greffier.

*

* *

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

La Sa Immobilière Basse Seine est propriétaire d'un espace vert, constituant le lot n°489, au sein de la résidence Les Fonderies soumise au statut de la copropriété et située [Adresse 3], [Adresse 5] et [Adresse 4], au [Localité 2].

Le 13 décembre 2012, aux termes des résolutions n°14 et 15, l'assemblée générale des copropriétaires a autorisé la suppression de ce lot n°489 et a décidé de modifier le règlement de copropriété à cet effet, le tout aux frais de la Sa Immobilière Basse Seine.

Considérant qu'en l'absence de démarche de cette dernière depuis ce vote elle restait propriétaire du lot n°489, le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies a fait assigner la Sa Immobilière Basse Seine devant le tribunal de grande instance du Havre, par acte d'huissier de justice du 27 novembre 2018, aux fins de paiement des charges de copropriété et de dommages et intérêts.

Par jugement du 21 janvier 2021, le tribunal judiciaire du Havre a :

- condamné la société Immobilière Basse Seine à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies la somme de 12 480,86 euros au titre de charges de copropriété impayées jusqu'au 31 décembre 2012, avec intérêts au taux légal à compter du 5 avril 2018,
- débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies du surplus de ses demandes indemnitaires ainsi que de sa demande de dommages et intérêts,
- condamné la société Immobilière Basse Seine à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies une indemnité de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire de la présente décision, à l'exception du chef de dispositif portant sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté les parties de leurs autres demandes,
- condamné la société Immobilière Basse Seine aux dépens de la présente procédure,
- autorisé, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, la Selarl Lepillier Boisseau, avocat, à recouvrer directement contre la partie condamnée, ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision.

Par déclaration reçue au greffe le 11 février 2021, le syndicat des copropriétaires a formé un appel contre ce jugement.

EXPOSÉ DES PRÉTENTIONS ET DES MOYENS DES PARTIES

Par dernières conclusions notifiées le 27 juillet 2021, le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies située [Adresse 3], [Adresse 5] et [Adresse 4], au [Localité 2], représenté par son syndic en exercice la Sas Ys Immobilier,

demande de voir :

- confirmer le jugement du tribunal judiciaire du Havre du 21 janvier 2021 en ce qu'il a condamné la Sa Immobilière Basse Seine à lui payer une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens, et a débouté la Sa Immobilière Basse Seine de ses demandes,

statuant à nouveau,

- condamner la Sa Immobilière Basse Seine à lui payer les sommes suivantes :

. 46 041,62 euros au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 13 avril 2021, avec intérêts de droit à compter du 5 avril 2018,

. 2 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice financier,

. 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouter la Sa Immobilière Basse Seine de l'ensemble de ses demandes,

- condamner la Sa Immobilière Basse Seine aux entiers dépens dont distraction au profit de la Selarl Lepillier Boisseau, avocats, sur son affirmation d'en avoir fait l'avance.

Il fait valoir que la Sa Immobilière Basse Seine est redevable des charges de copropriété jusqu'à ce que la suppression de son lot soit effective ; qu'il était convenu qu'elle se charge de toutes les démarches nécessaires à l'exécution des résolutions n°14 et 15 ; qu'il n'appartenait pas au syndic, ni à la copropriété, de se substituer à elle à cet effet ; que la déduction de toutes les charges de copropriété postérieures à l'assemblée générale du 13 décembre 2012, opérée par le tribunal, est contestable dès lors que la Sa Immobilière Basse Seine a toujours la qualité de copropriétaire.

Il ajoute par ailleurs qu'il a justifié le solde antérieur de 2 963,42 euros que le tribunal a écarté du montant final de la condamnation, que la Sa Immobilière Basse Seine n'a jamais rien réglé mais n'a jamais remis en question le principe ou le montant des charges appelées lesquelles sont des charges communes générales et en aucun cas des charges de bâtiment.

Il avance enfin que la copropriété subit les carences de la Sa Immobilière Basse Seine depuis de très nombreuses années, ce qui fragilise sa trésorerie ; que son manque-à-gagner est donc très important ; que la Sa Immobilière Basse Seine n'a pas réagi en connaissance de cause aux avertissements qu'il lui a adressés et que le défaut de paiement de celle-ci constitue une faute.

Par dernières conclusions notifiées le 26 mai 2021, la Sa Immobilière Basse Seine sollicite de voir :

à titre principal,

- confirmer le jugement rendu le 21 janvier 2021 par le tribunal judiciaire du Havre en ce qu'il a dit et jugé que les charges de copropriété postérieures au 31 décembre 2012 ne sont pas dues et a débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies de sa demande de dommages et intérêts,

- réformer ledit jugement en ce qu'il a condamné la société Immobilière Basse Seine à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies la somme de 12 480,86 euros au titre de charges de copropriété impayées jusqu'au 31 décembre 2012, avec intérêts au taux légal à compter du 5 avril 2018, et une indemnité de

2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens de procédure, et a autorisé la Selarl Lepillier Boisseau à recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision,

et statuant à nouveau,

- débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes et le condamner à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, en plus des entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de la Scp Sagon Loevenbruck Lesieur Lejeune qui en a fait l'avance,

à titre subsidiaire,

- confirmer le jugement rendu le 21 janvier 2021 par le tribunal judiciaire du Havre en ce qu'il a exclu des décomptes de charges la somme de 2 963,42 euros au titre du report de charges au 30 juin 2008,

- déduire des sommes réclamées par le syndicat des copropriétaires la somme de 5 148,80 euros au titre des charges de bâtiment comptabilisées à tort,

- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre des intérêts de droit à compter du 5 avril 2018 ou, à défaut, dire et juger que les seules charges comptabilisées antérieurement à la mise en demeure pourront porter intérêts à compter du 5 avril 2018,

- confirmer le jugement rendu le 21 janvier 2021 par le tribunal judiciaire du Havre en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts.

Elle expose que les résolutions n°14 et 15 votées en assemblée générale étaient immédiatement exécutoires ; que la suppression du lot n°489 ne permettait plus au syndicat des copropriétaires de lui réclamer les charges de copropriété afférentes ; qu'en outre, le syndic de copropriété n'était pas dispensé d'entreprendre les démarches nécessaires à l'exécution de ces résolutions qui sont de sa compétence exclusive à charge pour lui de répercuter ensuite les frais engendrés à cet effet sur elle.

Elle indique que les documents produits par le syndicat des copropriétaires sont insuffisants à justifier la créance qu'il réclame, que les décomptes sont imprécis et incluent tous des reports à nouveau ; que l'appelant est irrecevable à réclamer les charges nées avant le 27 novembre 2008 pour cause de prescription et en tout état de cause mal fondé pour défaut de justification ; que, subsidiairement, les charges de bâtiment d'un montant total de 5 148,80 euros ne peuvent pas lui être imputées.

Elle ajoute que l'appelant ne justifie pas d'un préjudice distinct du montant des charges impayées et qui n'est pas déjà réparé par la condamnation au paiement d'intérêts au taux légal, qu'il n'est pas fondé à se prévaloir de sa propre turpitude fondée sur l'abstention du syndic de copropriété de finaliser la suppression du lot n°489.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 25 mai 2022.

MOTIFS

Dans le corps de ses conclusions, la Sa Immobilière Basse Seine invoque la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires pour les charges nées avant le 27 novembre 2008, soit 10 ans avant l'assignation du 27 novembre 2018, mais ne formule pas de prétention en ce sens dans le dispositif.

En application de l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile, la cour d'appel n'est donc pas saisie d'une exception d'irrecevabilité d'une partie de la demande de l'appelant de paiement des charges de copropriété.

Sur le paiement des charges de copropriété

Les décisions votées en assemblée générale sont immédiatement exécutoires à l'égard de tous les copropriétaires tant qu'elles n'ont pas été annulées.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa version applicable au présent litige, prévoit qu'indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de cette loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

En l'espèce, aux termes de sa résolution n°14 votée le 13 décembre 2012, l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas supprimé le lot n°489 mais en a autorisé la suppression. Ainsi, la qualité de copropriétaire de la Sa Immobilière

Basse Seine demeure jusqu'à ce que la modification du règlement de copropriété, décidée aux termes de la résolution n°15, soit effective.

La Sa Immobilière Basse Seine considère qu'elle n'était pas chargée et ne s'était pas engagée à effectuer les démarches inhérentes à la suppression de son lot.

Les résolutions n°14 et 15 évoquent uniquement le terme général de 'frais' supportés par la Sa Immobilière Basse Seine, sans mettre à sa charge la réalisation des démarches afférentes, contrairement à ce qu'affirme l'appelant.

S'il est établi que la Sa Immobilière Basse Seine a chargé le cabinet [C] [F], géomètre-expert, de dresser un projet de modification du règlement de copropriété comme ce dernier l'indique dans un courriel du 19 septembre 2018, le syndic de copropriété restait tenu de veiller à l'exécution des résolutions n°14 et 15.

Or, il ne s'est préoccupé de l'état d'avancement de ce projet que par ledit courriel adressé au cabinet [C] [F]. Durant presque six ans, il n'a adressé aucune relance à la Sa Immobilière Basse Seine, ni au cabinet [C] [F], et n'a pas davantage évoqué ce point lors des assemblées générales des copropriétaires.

En cause d'appel, la Sa Immobilière Basse Seine prouve qu'à la suite du courriel précité du 19 septembre 2018 du syndic de copropriété, le cabinet [C] [F] a établi un état modificatif du règlement de copropriété le 25 septembre 2018 comprenant un tableau récapitulatif des tantièmes de copropriété et l'a adressé en copie au syndic de copropriété.

Ce dernier n'en a tiré aucune conséquence. Il ne justifie pas avoir pris contact avec un notaire pour que ce dernier procède à la modification par acte authentique du règlement de copropriété, à la suite du vote des résolutions en assemblée générale, et aux formalités de publicité au service de la publicité foncière.

Le défaut d'exécution des résolutions n°14 et 15 est imputable à la seule négligence fautive du syndic de copropriété. Il ne peut pas s'exonérer de son obligation légale d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale, par l'absence de contestation de la Sa Immobilière Basse Seine des appels de charges et des convocations aux assemblées générales annuelles qui lui ont été adressés après le 13 décembre 2012, ni par l'absence d'information de celle-ci sur l'aboutissement de ses démarches amorcées auprès du cabinet [C] [F]. Le syndic de copropriété n'a à aucun moment interrogé directement la Sa Immobilière Basse Seine sur l'évolution du projet. La faute de cette dernière n'est pas caractérisée.

L'absence de diligences de la part du syndic de copropriété dans l'exécution des résolutions n°14 et 15 n'a pas permis à la Sa Immobilière Basse Seine de ne plus avoir à ce jour la qualité de copropriétaire du lot n°489 depuis presque dix ans et, en conséquence, de ne plus avoir à régler les charges de copropriété afférentes échues. Le syndicat des copropriétaires, tenu par la faute de son représentant dans l'accomplissement de sa mission et qui est à l'origine exclusive de cette situation juridique préjudiciable à l'intimée, n'est pas fondé à réclamer à celle-ci le paiement d'une quelconque charge de copropriété. Il sera débouté de sa demande en ce sens. Le jugement du tribunal y ayant fait droit sera infirmé.

Sur la demande indemnitaire du syndicat des copropriétaires

En application de l'article 1240 du code civil, toute faute dans l'exercice des voies de droit, même dépourvue d'intention de nuire, est de nature à engager la responsabilité de son auteur. Il incombe au demandeur d'en apporter la preuve.

Dans le cas présent, le syndicat des copropriétaires ne justifie ni de la faute de la Sa Immobilière Basse Seine, qui serait distincte du défaut de paiement, ni d'un préjudice financier actuel et personnel.

Aux termes de l'assemblée générale du 11 décembre 2018, les copropriétaires ont voté la constitution d'un fonds de roulement de 27 000 euros au moyen de 3 appels de fonds prévus en 2019 pour faire face aux charges du lot n°489 appartenant à la Sa Immobilière Basse Seine. L'appelant ne prouve pas l'état actuel de sa trésorerie.

En conséquence, sa demande indemnitaire sera rejetée. La décision du premier juge ayant statué en ce sens sera confirmée.

Sur les demandes accessoires

Les dispositions de première instance sur les dépens et les frais irrépétibles seront infirmées.

Partie perdante, le syndicat des copropriétaires sera condamné aux dépens, avec bénéfice de distraction au profit des avocats qui en ont fait la demande en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Il n'est pas inéquitable de le condamner également à payer à la Sa Immobilière Basse Seine la somme de 3 000 euros au titre des frais non compris dans les dépens qu'elle a exposés.

PAR CES MOTIFS

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

Infirmes le jugement entrepris sauf en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies du surplus de ses demandes indemnitaires ainsi que de sa demande de dommages et intérêts,

Confirme le jugement de ce chef,

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

Débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies, située [Adresse 3], [Adresse 5] et [Adresse 4], au [Localité 2], de sa demande en paiement des charges de copropriété,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies, située [Adresse 3], [Adresse 5] et [Adresse 4], au [Localité 2], à payer à la Sa Immobilière Basse Seine la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Fonderies, située [Adresse 3], [Adresse 5] et [Adresse 4], au [Localité 2], aux dépens de première instance et d'appel avec bénéfice de distraction au profit de la Scp Sagon Loevenbruck Lesieur Lejeune et de la Selarl Lepillier Boisseau, avocats, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, La présidente de chambre,