

17 novembre 2022

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 19/19147

Chambre 1-5

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 17 NOVEMBRE 2022

ph

N° 2022/ 452

N° RG 19/19147 - N° Portalis DBVB-V-B7D-BFJX7

[C] [L]

C/

Société [Adresse 3] PERSONNE DE SON SYNDIC LE CABINET C'PANTEL IMMO

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Gaël GANGLOFF

Me Caroline FEL

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de TOULON en date du 15 Novembre 2019 enregistré au répertoire général sous le n° 1119002680.

APPELANT

Monsieur [C] [L]

demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Gaël GANGLOFF, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

INTIME

Syndicat des copropriétaires de la copropriété ' [Adresse 3]' sis [Adresse 3], pris en la personne de son Syndic en exercice le Cabinet C'PANTEL IMMO, dont le siège social est sis à [Localité 8] (Var) [Adresse 4]

représenté par Me Caroline FEL, avocat au barreau de TOULON

*_*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804, 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 Septembre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Patricia HOARAU, Conseiller, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

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

Madame Sylvaine ARFINENGO, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Patricia HOARAU, Conseiller

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 17 Novembre 2022.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 17 Novembre 2022

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

Exposé du litige

FAITS et PROCEDURE - MOYENS et PRETENTIONS DES PARTIES

M. [C] [L] est propriétaire du lot n°1 de l'état descriptif de division de l'immeuble en copropriété dénommé [Adresse 3] situé à [Localité 8].

Par exploit du 4 juillet 2019, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3] (ci-après le syndicat des copropriétaires) représenté par son syndic, l'a fait assigner devant le tribunal d'instance de Toulon en vue d'obtenir sa condamnation au paiement d'un arriéré des charges, des frais, des dommages et intérêts.

Par jugement du 15 novembre 2019, le tribunal d'instance de Toulon a :

- condamné M. [C] [L] à payer au syndicat des copropriétaires, les sommes de :
- 6 652,92 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 6 mai 2019 avec intérêts au taux légal à compter du 4 juillet 2019,
- 50,70 euros au titre du remboursement des frais de recouvrement exposés,
- 500 euros au titre de la résistance abusive,
- 700 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- l'a condamné aux dépens,
- a ordonné l'exécution provisoire de la décision.

M. [C] [L] a relevé appel de ce jugement, le 17 décembre 2019, en vue de sa réformation, en ce qu'il l'a condamné à payer au syndicat des copropriétaires :

- la somme de 6 652,92 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 6 mai 2019 avec intérêts au taux légal à compter du 4 juillet 2019,
- la somme de 50,70 euros au titre du remboursement des frais de recouvrement exposés,
- la somme de 500 euros au titre de la résistance abusive,
- la somme de 700 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- l'a condamné aux dépens,
- a ordonné l'exécution provisoire.

Dans ses dernières conclusions déposées et notifiées par le RPVA le 31 août 2022 qui ne contiennent pas de demande nouvelle par rapport aux conclusions d'appelant notifiées dans les trois mois de la déclaration d'appel, il demande à la cour, au visa des articles 56 et suivants du code de procédure civile, 14, 15, 16 du code de procédure civile, 700 du code de procédure civile, 1343-5 du code civil,

- de débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes, fins et prétentions,
- d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement rendu le 15 novembre 2019 par le tribunal d'instance de Toulon
- à titre infiniment subsidiaire, de lui accorder des délais de paiement de vingt-quatre mois.

Au soutien de son appel, il fait essentiellement valoir :

- qu'il y a eu violation du principe du contradictoire, dans la mesure où il n'a jamais été destinataire de l'assignation qui semble avoir été distribuée [Adresse 2], alors que depuis 2017 il n'y réside plus et habite à moins de trois kilomètres de là, au [Adresse 1] et alors qu'il est étrange de constater que le jugement mentionne son ancienne adresse mais que le jugement lui a été notifié par les soins du greffe à la bonne adresse,
- qu'il n'a jamais reçu en temps et en heures les appels de charges et encore moins les convocations aux assemblées générales, que le syndic ne peut pas prouver qu'il en ait été régulièrement destinataire justement à cause de ce problème d'adressage, qu'il ne peut donc être tenu de ces sommes,
- qu'il n'a opposé aucune résistance dans la mesure où il n'a jamais été destinataire de l'assignation et n'a pas pu présenter la moindre défense,
- qu'il n'a pas été informé de son procès et n'a pu présenter aucune défense et qu'il serait manifestement inéquitable de le condamner aux frais irrépétibles,
- qu'il a quatre personnes à charge dont trois enfants mineurs et qu'il bénéficie du revenu de solidarité active.

Par conclusions déposées et notifiées par le RPVA le 20 mai 2020, le syndicat des copropriétaires [Adresse 3], représenté par son syndic, demande à la cour au visa des articles 56 du code de procédure civile, 10, 19 et 19-1 de la loi du 10 juillet 1965, 1240 du code civil, de confirmer le jugement et y ajoutant de condamner M. [C] [L] à lui payer la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Il fait valoir en substance :

- que l'assignation a été délivrée selon procès-verbal 659 du code de procédure civile, au dernier domicile connu de M. [C] [L], le procès-verbal précisant les diligences de l'huissier notamment auprès de la mère de M. [C] [L], qui n'a pas communiqué d'autre adresse,
- que les comptes du syndicat des copropriétaires [Adresse 3] ont été approuvés par l'assemblée générale, ce qui rend exigibles les quotes-parts de charges indépendamment de la notification même du procès-verbal d'assemblée générale, qui n'a pour seul effet que de faire courir le délai de contestation, qu'il est donc bien fondé à obtenir la condamnation de M. [C] [L] à lui payer la somme de 6 907,22 euros avec intérêts légaux à compter de la date de la mise en demeure,

- que la carence de M. [C] [L] perturbe gravement la trésorerie de la copropriété et en interdit la gestion normale, que sa défaillance chronique a conduit le syndicat à voter l'autorisation de la saisie immobilière de son lot, que la condamnation à des dommages et intérêts de 500 euros est donc justifiée,

- que la demande de délai de paiement n'est étayée par aucune pièce.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 septembre 2022.

L'arrêt sera contradictoire, puisque toutes les parties sont représentées.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Selon les dispositions de l'article 954 du code de procédure, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont évoqués dans la discussion.

Sur la demande au titre des charges de copropriété

Les articles 10 et 14-1 de la loi n° 65-557 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. »

Aux termes de l'article 10-1 a) de la loi du 10 juillet 1965, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné : a) 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 ou d'encaissement à la charge du débiteur.

M. [C] [L] conteste le montant mis à sa charge au titre des charges de copropriété en arguant du fait qu'il y a eu violation du principe du contradictoire, dans la mesure où il n'a jamais été destinataire de l'assignation, qu'il n'a jamais reçu en temps et en heures les appels de charges et encore moins les convocations aux assemblées générales, que le syndic ne peut pas prouver qu'il en ait été régulièrement destinataire justement à cause de ce problème d'adressage.

A l'appui de la demande au titre des charges de copropriété, sont notamment versés aux débats:

- le relevé de propriété au nom de M. [C] [L], édité en 2019 faisant état d'une adresse pour celui-ci [Adresse 2],
- les différents contrats de syndic, prévoyant la tarification en dernier lieu, des mises en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (30 euros), de relance (45 euros), de constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (temps passé), de suivi du dossier transmis à l'avocat (temps passé), étant précisé dans ces deux derniers cas, « uniquement en cas de diligences exceptionnelles »,
- le relevé de compte au 6 mai 2019 avec la mention « charges exercices clôturés post jugement du 28 mai 2015 », faisant état d'un montant dû de 6 907,22 euros, dont 423,80 euros au titre des frais de mise en demeure à deux reprises en août 2014 et mai 2019, d'« honoraires d'huissier/commandement de payer » en novembre 2014, de « provision honoraires procédure saisie immobilière » en juillet 2017,
- les procès-verbaux d'assemblée générale des 25 mars 2014, 23 février 2015, 16 février 2016, 14 février 2017, 15 février 2018 et 4 mars 2019, approuvant le budget des exercices précédents et votant les budgets prévisionnels des années suivantes, ainsi que les convocations aux dites assemblées comportant les états des dépenses et les budgets prévisionnels, et les notifications des procès-verbaux, à une première adresse [Adresse 5] à [Localité 7] jusqu'en 2018, puis [Adresse 2] à [Localité 6], ainsi que des attestations de non recours contre les délibérations prises,
- les appels de fonds concernant les charges et les travaux depuis le 1er janvier 2014,
- les redditions des comptes des exercices 2014 à 2018,
- le courrier de mise en demeure adressé par le syndic à M. [C] [L] le 6 mai 2019 au [Adresse 2] à [Localité 6] revenu

« destinataire inconnu à l'adresse »,

- le jugement rendu le 12 décembre 2019 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Toulon, qui a constaté la caducité du commandement de payer aux fins de saisie vente délivré le 14 février 2019, après jugement du 26 septembre 2019 ayant ordonné la vente du bien de M. [C] [L], l'avocat poursuivant n'ayant pas requis la vente et a condamné M. [C] [L] aux frais de la procédure,

- l'assignation délivrée à M. [C] [L] le 4 juillet 2019 devant le tribunal d'instance de Toulon, selon procès-verbal de recherches infructueuses, aux termes de laquelle l'huissier a rencontré la mère de M. [C] [L] qui a déclaré ne pas être en mesure de donner les nouvelles coordonnées de son fils.

Il ressort de ces pièces, que M. [C] [L] a été assigné en règlement d'un arriéré de charges de copropriété à la dernière adresse déclarée par lui, chez sa mère, que l'huissier a accompli les vérifications exigées par la loi, sans qu'il soit démontré la violation alléguée du principe du contradictoire. De son côté, M. [C] [L], qui a changé d'adresse, ne justifie pas en avoir informé le syndicat des copropriétaires, alors que l'article 65 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, énonce que chaque copropriétaire doit notifier au syndic son domicile réel ou élu et qu'en contrepartie, les notifications et les mises en demeure prévues par

l'article 64 sont valablement faites au dernier domicile.

Les pièces produites par le syndicat des copropriétaires permettent de vérifier que les charges de copropriété dues à la date du 6 mai 2019 s'élèvent à 6 483,42 euros, comprenant des travaux de ravalement de façade pour un montant total de 4 341,60 euros, votés en assemblée générale le 4 mars 2019.

S'agissant des frais, il est rappelé que l'imputation des frais ne peut être admise, que si plusieurs conditions sont réunies selon la loi, à savoir, une mise en demeure préalable, une créance invoquée justifiée et des frais exposés nécessaires, ce qui est soumis à l'appréciation de la juridiction qui doit rechercher parmi les frais et honoraires, ceux qui s'avèrent nécessaires au recouvrement de la créance.

En l'espèce, il est vérifiable qu'une mise en demeure a été adressée à M. [C] [L] par lettre recommandée avec accusé de réception par le syndic, à la dernière adresse connue, en mai 2019, facturée à 35,70 euros par le syndic. Ce montant qui correspond à la rémunération du syndic hors forfait prévue dans le contrat de syndic à hauteur de 30 euros, auquel est ajouté le coût d'envoi du courrier en recommandé avec accusé de réception, sera retenu comme frais nécessaires.

Pour le surplus, le fait que le contrat de syndic prévoit une rémunération spécifique au titre d'honoraires supplémentaires à la charge du copropriétaire défaillant, n'implique pas un droit à rémunération automatique mais conditionné par des diligences exceptionnelles, dans la mesure où la vérification du bon recouvrement des charges constitue un acte élémentaire d'administration de la copropriété. Aucune pièce n'est produite concernant les « honoraires d'huissier/commandement de payer » en novembre 2014 et de « provision honoraires procédure saisie immobilière » en juillet 2017. En conséquence, la demande concernant ces frais sera rejetée.

Le jugement du tribunal d'instance de Toulon sera donc infirmé sur le montant des charges de copropriété et sur les frais nécessaires et M. [C] [L] sera condamné à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 6 483,42 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 6 mai 2019 et 35,70 euros au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, outre les intérêts au taux légal à compter du 4 juillet 2019 sur la somme de 6 483,42 euros, aucun moyen n'étant développé pour discuter le point de départ des intérêts, retenu par le premier juge et correspondant à la date de l'assignation, l'intimé sollicitant pour sa part la confirmation du jugement.

Le syndicat des copropriétaires sera débouté du surplus, qui constitue des frais non justifiés.

Sur la demande de dommages et intérêts

Selon les dispositions de l'article 1231-6 dernier alinéa du code civil, le créancier auquel son débiteur en retard a causé par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires, ce qui suppose de rapporter la preuve de la mauvaise foi, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux.

Le syndicat des copropriétaires demande à la cour de confirmer la décision du tribunal d'instance de Toulon, en faisant valoir que la carence de M. [C] [L] perturbe gravement la trésorerie de la copropriété et en interdit la gestion normale, que sa défaillance chronique a conduit le syndicat à voter l'autorisation de la saisie immobilière de son lot

En l'espèce, il ressort des pièces produites par le syndicat des copropriétaires qu'il y a eu une précédente décision en matière de charges de copropriété le 28 mai 2015, non versée aux débats, que le syndic a été autorisé à engager une procédure de saisie immobilière du lot appartenant à M. [C] [L] au cours de l'assemblée générale spéciale du 13 avril 2017, qu'une procédure de saisie immobilière du lot de M. [C] [L] a été initiée par un commandement de payer aux fins de saisie vente daté du 14 février 2019, que la procédure s'est terminée par un jugement de caducité le 12 décembre 2019, le syndicat des copropriétaires n'ayant pas requis la vente.

Si l'absence de règlement des charges de copropriété à leur date d'exigibilité constitue une faute contractuelle, le syndicat des copropriétaires qui se contente d'indiquer qu'il a été autorisé à procéder à la saisie immobilière du lot, ne produit pas de décision antérieurement rendue en matière de charges de copropriété pour étayer la mauvaise foi de M. [C] [L], de même qu'il ne caractérise pas le préjudice allégué tiré du manque de trésorerie, dont il réclame réparation, autre que celui réparé par les intérêts moratoires.

Le syndicat des copropriétaires sera donc débouté de sa demande de dommages et intérêts et le jugement sera infirmé sur ce point.

Sur la demande de délai de paiement

Selon les dispositions de l'article 1343-5 du code civil, applicables en toutes matières, le juge peut compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

M. [C] [L] verse aux débats une attestation de la caisse d'allocations familiales aux termes de laquelle il perçoit avec son épouse, pour trois enfants, des prestations (allocation logement, allocations familiales, complément familial, prime d'activité et revenu de solidarité active) de 1 393 euros et son avis de non-imposition sur le revenu. Il n'explique pas quel est le revenu qu'il tire de la location de son bien immobilier.

Au regard des charges de la vie courante pour un foyer de cinq personnes, du règlement nécessaire du loyer et des charges de copropriété courantes, M. [C] [L] n'est manifestement pas en mesure de régler l'arriéré de charges de copropriété dans le délai maximal prévu par la loi, de vingt-quatre mois.

M. [C] [L] sera donc débouté de sa demande de délai de paiement.

Sur les demandes accessoires

En application des articles 696 à 700 du code de procédure civile et au regard de la solution du litige, il convient de confirmer le jugement du 15 novembre 2019 dans ses dispositions concernant les dépens et l'article 700 du code de procédure civile.

L'appel de M. [C] [L] étant fondé pour un montant minime, il sera condamné aux dépens d'appel et sur le fondement de l'article 700 du code de procédure au profit du syndicat des copropriétaires.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement entrepris sur le montant des charges de copropriété et frais dû au 6 mai 2019 et sur les dommages et intérêts ;

Confirme le jugement sur le surplus ;

Statuant à nouveau,

Condamne M. [C] [L] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3], sis à [Localité 8], représenté par son syndic la SARL C' Pantel Immo, la somme de 6 483,42 euros (six mille quatre cent quatre-vingt-trois euros et quarante-deux centimes) au titre des charges de copropriété arrêtées au 6 mai 2019, outre les intérêts au taux légal à compter du 4 juillet 2019 ;

Condamne M. [C] [L] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3], sis à [Localité 8], représenté par son syndic la SARL C' Pantel Immo, la somme de 35,70 euros (trente-cinq euros et soixante-dix centimes) au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3], sis à [Localité 8], représenté par son syndic la SARL C' Pantel Immo, de sa demande de dommages et intérêts ;

Déboute M. [C] [L] de sa demande de délai de paiement ;

Condamne M. [C] [L] aux dépens d'appel ;

Condamne M. [C] [L] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3], sis à [Localité 8], représenté par son syndic la SARL C' Pantel Immo, la somme de 700 euros (sept cents euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER POUR LE PRÉSIDENT EMPÊCHÉ