

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-8

ARRÊT AU FOND

DU 16 NOVEMBRE 2022

N° 2022/ 500

N° RG 21/05349

N° Portalis DBVB-V-B7F-BHILQ

[Y] [B]

C/

Syndicat des copropriétaires de la résidence

DU SQUARE [B]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Laurent BELFIORE

Me Franck BANERE

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de proximité de MENTON en date du 23 Mars 2021 enregistrée au répertoire général sous le n° 1120-309.

APPELANT

Monsieur [Y] [B]

né le 22 Août 1937 à MONACO, demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Laurent BELFIORE, membre de la SCP ARTAUD BELFIORE CASTILLON GREBILLE-ROMAND, avocat au barreau de NICE

INTIMEE

Syndicat des copropriétaire de la [Adresse 4]

représenté par son syndic la SAS TREPIER VENTURINI IMMOBILIER, dont le siège social est [Adresse 3] prise en la personne de son Président, domicilié es qualité au siège sis, [Adresse 1]

représentée par Me Franck BANERE, membre de la SELARL CABINET FRANCK BANERE, avocat au barreau de GRASSE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Septembre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Philippe COULANGE, Président, chargé du rapport.

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

Monsieur Philippe COULANGE, Président

Madame Céline ROBIN-KARRER, Conseillère

Monsieur Jean-Paul PATRIARCHE, Conseiller

Greffier lors des débats : Mme Maria FREDON.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 16 Novembre 2022.

ARRÊT

Contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe le 16 Novembre 2022, signé par Monsieur Philippe COULANGE, Président et Madame Maria FREDON, greffière auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Monsieur [B] est propriétaire des lots n° 78, 85 et 91 dans un immeuble dénommé « SQUARE [B] », situé [Adresse 2], soumis au régime de la copropriété.

Se plaignant du non-paiement des charges de copropriété malgré plusieurs appels de charges et mises en demeure, par acte d'huissier en date du 7 septembre 2020, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] », représenté par son Syndic, la SAS TREPIER VENTURINI IMMOBILIER, a fait assigner Monsieur [B] devant le tribunal de proximité de MENTON. Il sollicitait la condamnation de Monsieur [B] au paiement de la somme de 2 289,50 € au titre des charges de copropriété et des provisions exigibles au 2 septembre 2020 avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 23 mai 2020, de la somme de 1 500 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive et pour avoir obligé la copropriété à agir en justice et de celle de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile outre la condamnation de leur adversaire aux dépens.

Par jugement en date 23 mars 2021, le tribunal de proximité de MENTON a condamné Monsieur [B] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » la somme de 6 715,14 € au titre des charges de copropriété et de travaux arrêtées au 21 janvier 2021, avec intérêts au taux légal à compter du 28 mai 2020, date de la mise en demeure, pour la somme de 1 805,88 € et à compter du 7 septembre 2020, date de l'assignation, pour le surplus. Il a en outre condamné Monsieur [B] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » la somme de 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Par déclaration au greffe en date du 12 avril 2021, Monsieur [B] a interjeté appel de cette décision. Il demande à la Cour d'infirmier le jugement entrepris, de rejeter toutes demandes formulées à son encontre, de condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » au paiement de la somme de 5 000 € à titre de dommages-intérêts pour avoir sollicité l'exécution d'un procès-verbal d'assemblée générale illégale et de la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Il soutient :

que le tribunal de proximité de MENTON aurait dû faire droit à sa demande de sursis à statuer car les montants sollicités par le syndicat des copropriétaires étaient directement liés à des résolutions contestées dans le cadre d'une procédure pendante devant une autre juridiction.

que le procès-verbal d'assemblée générale du 30 juin 2020 a été annulé par le jugement du tribunal judiciaire de NICE le 24 mars 2020 de sorte que les sommes réclamées ne sont plus ni fondées ni justifiées.

que le Syndic refuse depuis 2020 d'inscrire ses résolutions à l'ordre du jour ce qui justifie l'octroi, à son profit, de dommages-intérêts.

que le relevé du compte individuel de Monsieur [B] est entaché de faux par omission de sorte que les sommes que le syndicat des copropriétaires prétend avoir inscrites au crédit de son compte devront lui être remboursées.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de sursis à statuer de Monsieur [B] et condamné celui-ci aux dépens. En revanche, il demande à la Cour de réformer le jugement rendu par le tribunal de proximité de MENTON en date du 23 mars 2021 pour le surplus et de condamner Monsieur [B] au paiement de la somme de 3 676,03 € au titre des charges de copropriété et de travaux arrêtées au 21 janvier 2021, avec intérêts au taux légal à compter du 28 mai 2020 pour la somme de 1 805,88 €, date de la mise en demeure et à compter du 7 septembre 2020, date de l'assignation, et de constater que cette somme a déjà été réglée en l'état du solde créditeur du compte du Monsieur [B] sans qu'il n'y ait lieu de le rembourser. Il sollicite en outre la condamnation de l'appelant au paiement de la somme de 1 500 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, de celle de 6 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et que Monsieur [B] soit débouté de l'intégralité de ses demandes.

A l'appui de son recours, il fait valoir :

que le tribunal de proximité de MENTON était fondé à rejeter la demande de sursis à statuer de Monsieur [B] dans la mesure où la procédure pendante devant le tribunal judiciaire de NICE concernait une demande d'annulation d'un procès-verbal d'assemblée générale et ne dispensait donc pas le copropriétaire de régler ses charges de copropriété.

que l'annulation de l'assemblée générale du 30 juin 2020 et donc de l'approbation des comptes 2019 a conduit à porter la somme de 3 039,11 € au crédit du compte de Monsieur [B] mais que le reliquat, soit la somme de 3 676,03 €, reste dû par l'appelant et qu'il n'y a donc pas lieu de procéder à un remboursement.

que la contestation de l'assemblée générale par Monsieur [B] n'était qu'un prétexte pour refuser de payer ses charges ce qui caractérise une résistance abusive.

que Monsieur [B] n'est pas fondé à demander des dommages-intérêts car il ne justifie pas en quoi l'application du procès-verbal lui a causé un préjudice.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 5 septembre 2022.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que Monsieur [B] est propriétaire des lots n° 78, 85 et 91 dans un immeuble dénommé « SQUARE [B] », situé 1 à 7 square André KRAEMER à BEAUSOLEIL (06240), soumis au régime de la copropriété ;

Que se plaignant du non-paiement des charges de copropriété malgré plusieurs appels de charges et mises en demeure, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » a assigné Monsieur [B] devant le tribunal de proximité de MENTON, en date du 7 septembre 2020, aux fins de le voir condamné au paiement des charges de copropriété et de travaux ;

Attendu que Monsieur [B] a été condamné au versement de la somme de 6 715, 14 € au titre des charges de copropriété et de travaux, arrêtées au compte du 21 janvier 2021, par jugement du tribunal de proximité de MENTON du 23 mars 2021 ;

Attendu néanmoins que, par son jugement du 24 mars 2022, le tribunal judiciaire de NICE a annulé le procès-verbal d'assemblée générale du 30 juin 2020 qui justifiait le paiement d'une partie des sommes réclamées par le syndicat des copropriétaires ;

Attendu que l'article 378 du Code de procédure civile dispose que la décision de sursis suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'événements qu'elle détermine ;

Que l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;

Que la loi ne prévoit donc pas d'effet suspensif de l'action en contestation du procès-verbal d'assemblée générale ;

Qu'il en résulte que les procès-verbaux d'assemblée générale sont exécutoires et doivent être exécutés aux risques et périls du syndicat des copropriétaires ;

Attendu que le tribunal de proximité de MENTON motive sa décision de rejeter la demande de sursis à statuer formulée par Monsieur [B] par le fait que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » a maintenu son assignation, s'est opposé au sursis à statuer et a accepté d'exécuter le procès-verbal d'assemblée générale à ses risques et périls, malgré l'existence d'une procédure pendante devant le tribunal de proximité de MENTON ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point ;

Attendu que l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces

services et éléments présentent à l'égard de chaque lot et aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots ;

Que l'approbation des comptes du Syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relatives à chaque quote-part de charges ;

Attendu que, sur le fondement de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement ;

Attendu que Monsieur [B] a été condamné à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » la somme de 6 715,14 € au titre des charges de copropriété et des provisions exigibles, avec intérêts au taux légal à compter du 28 mai 2020, date de la mise en demeure ;

Attendu toutefois que le tribunal judiciaire de NICE, par jugement daté du 24 mars 2022, a annulé le procès-verbal d'assemblée générale du 30 juin 2020 et donc l'approbation des comptes 2019 ;

Attendu que ce procès-verbal avait approuvé la réfection de la cage d'escalier pour la somme de 3 039,11 € ;

Attendu que cette somme qui avait été réclamée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » au titre des charges de copropriété et de travaux dues par Monsieur [B] n'a donc plus de fondement et doit, dès lors, être déduite du total des sommes mises à la charge de l'appelant ;

Que cette soustraction porte les sommes dues par Monsieur [B] au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » à la somme de 3 676,03 € ;

Attendu que Monsieur [B] a déjà exécuté le jugement rendu par le tribunal de proximité de MENTON en date du 23 mars 2021 et a donc procédé au paiement de la somme de 6 715,14 €, outre intérêts ;

Attendu, cependant, que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » verse aux débats un document intitulé « Situation de votre compte au 1er août 2022 », attestant du fait qu'il a porté la somme de 3 039,11 € au crédit du compte de Monsieur [B] à la date du 11 mai 2022 ;

Que s'il y a lieu de réformer la somme mise à la charge de Monsieur [B] par le jugement rendu par le tribunal de proximité de MENTON le 23 mars 2021, il n'y a pas lieu d'ordonner le remboursement des sommes versées par l'appelant dans la mesure où celles-ci ont été portées au crédit de son compte par le syndicat des copropriétaires ;

Attendu enfin qu'aucun élément ne permet d'établir le caractère erroné ou frauduleux du document produit par le syndicat des copropriétaires ;

Qu'en outre, aucune demande tendant à ce que ce document soit qualifié de faux par omission n'a été formulée par Monsieur [B] ;

Attendu que, sur le fondement de l'article 1240 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ;

Que l'octroi de dommages-intérêts nécessite donc la démonstration d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux ;

Attendu que Monsieur [B] sollicite l'octroi de 5 000 € de dommages-intérêts sur le fondement du refus du Syndic d'inscrire à l'ordre du jour ses résolutions ;

Attendu néanmoins que, si Monsieur [B] allègue l'existence d'une faute du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] », il ne fait état d'aucun préjudice qu'il aurait personnellement subi ;

Que sa demande de dommages-intérêts devra donc être rejetée ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » sollicite l'octroi de 1 500 € à titre de dommages-intérêts sur le fondement de la résistance abusive de Monsieur [B] ;

Attendu néanmoins qu'aucune faute ou résistance abusive ne peut être imputée à Monsieur [B] dans la mesure où une partie de ses demandes ont été accueillies en cause d'appel ;

Que la demande de dommages-intérêts formulée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » doit donc être rejetée ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile dans la mesure où le présent arrêt vise principalement à tenir compte des effets du jugement rendu, en date du 24 mars 2022 par le tribunal judiciaire de NICE ;

Que sur le même fondement, chacune des parties supportera les dépens qu'elle a elle-même engagés ;

PAR CES MOTIFS

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

REFORME le jugement rendu par le tribunal de proximité de MENTON en date du 12 avril 2021, en ce qu'il a condamné Monsieur [B] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » la somme de 6 715,14 € au titre des charges de copropriété et de travaux, arrêtées au compte du 21 janvier 2021 ;

LE CONFIRME pour le surplus ;

Statuant à nouveau sur le chef réformé et y ajoutant,

CONDAMNE Monsieur [B] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 4] » la somme de 3 676,03 € au titre des charges de copropriété et de travaux, arrêtée au 21 janvier 2021, avec intérêts au taux légal à compter du 28 mai 2020, date de la mise en demeure ;

CONSTATE qu'il n'y a pas lieu à remboursement, la somme ayant déjà été portée au crédit du compte de Monsieur [B] ;

REJETTE toutes autres demandes ;

DIT n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

DIT que les dépens resteront à la charge de la partie qui les a exposés.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT