

30 novembre 2022

Cour d'appel de Versailles

RG n° 20/06202

4e chambre 2e section

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 72A

4e chambre 2e section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 30 NOVEMBRE 2022

N° RG 20/06202 - N° Portalis DBV3-V-B7E-UGNZ

AFFAIRE :

Syndic. de copro. LA PYRAMIDE

C/

[F] [X]

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 10 Novembre 2020 par le Tribunal de proximité de RAMBOUILLET

N° RG : 20-000323

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Sophie ROJAT

Me Anne-lise ROY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE TRENTE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Syndicat des copropriétaires LA PYRAMIDE représenté par son syndic FONCIA GENIEZ sis [Adresse 2]

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représentant : Me Sophie ROJAT, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 427 et Me Bruno ALLALI, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : G0055

APPELANTE

Monsieur [F] [X]

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentant : Me Anne-lise ROY, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 343 et Me Marie-thérèse BOMPOIL, Plaidant, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉ

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 19 Octobre 2022 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Pascale CARIOU, Conseiller chargée du rapport.

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

Madame Agnès BODARD-HERMANT, Président,

Madame Pascale CARIOU, Conseiller,

Madame Séverine ROMI, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Kalliopi CAPO-CHICHI,

Exposé du litige

Par jugement rendu le 10 novembre 2020, le tribunal de proximité de Rambouillet a :

- Condamné M. [X] à payer au syndicat des copropriétaires la Pyramide situé [Adresse 1]) les sommes de :

-196,51 euros au titre de l'arriéré de charges arrêté au 26 novembre 2018 avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

- 27,45 euros au titre des frais de recouvrement arrêtés au 26 novembre 2018 avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;
- Débouté le demandeur de ses autres demandes ;
- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Condamné M. [X] aux entiers dépens.

Le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de ce jugement suivant déclaration du 11 décembre 2020. Il demande à la cour, par ses dernières conclusions signifiées le 30 septembre 2022, au visa des articles 122, 480 et 914 du code de procédure civile, des articles 10, 14-1, 14-2 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, de :

- Infirmer le jugement et statuant à nouveau,

A titre principal,

- Condamner M. [X] à lui verser les sommes suivantes :

* 1263,75 euros au titre des charges arrêtées au 21 juillet 2020, provision du 3ème trimestre 2020 incluse, avec intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 7 novembre 2018 ;

* 991,05 euros au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, arrêtés au 21 juillet 2020, avec intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 7 novembre 2018;

A titre subsidiaire,

- Constater qu'au 21 juillet 2020, M. [X] était débiteur des sommes suivantes :

* 1263,75 euros au titre des charges arrêtées au 21 juillet 2020, provision du 3 ème trimestre 2020 incluse, avec intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 7 novembre 2018 ;

* 991,05 euros au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, arrêtés au 21 juillet 2020, avec intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 7 novembre 2018;

- Constater que les règlements intervenus à compter du 10 octobre 2020 ont permis d'apurer les charges et frais susvisés arrêtés au 21 juillet 2020 ;

En tout état de cause :

- Condamner M. [X] à lui verser les sommes suivantes :

* 3 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

* 1 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, pour la première instance;

- Condamner M. [X] à lui verser la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ainsi qu'aux dépens dont distraction.

Par ses dernières conclusions signifiées le 3 octobre 2022 M. [X] demande à la cour, au visa de l'article 32-1, 90 et suivants, 562, 699 et 700 et suivants du code de procédure civile, de l'article 1240 du code civil, des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, de :

A titre principal,

- Constater que la demande du syndicat des copropriétaires au titre de la créance litigieuse de 1 263,75 euros pour les charges arrêtées au 21 juillet 2020, est devenue sans objet ;

- Constater que la demande du syndicat des copropriétaires au titre de la créance litigieuse sur les frais de 991,05 euros pour « frais de recouvrement », tant en son principe que dans son montant, est devenue sans objet ;

En conséquence,

- Débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions ;

- Débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de 3 000 euros au titre des dommages et intérêts ;

- Débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais irrépétibles de première instance ;

- Débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande 2 500 euros au titre de l'article 700 code de procédure civile pour les frais irrépétibles auprès de la présente cour ;

Reconventionnellement,

- Constater que la somme de 3 789,69 euros au titre des frais d'avocats a été indûment mise à sa charge ;

En conséquence,

- Condamner le syndicat des copropriétaires à remettre à M. [X] un extrait de compte de copropriétaire duquel seront déduits les frais, notamment d'avocat et d'huissier, qui lui ont été indument imputés, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir ;
- Constater que l'action en justice engagée par le syndicat des copropriétaires est constitutive d'un abus du droit d'ester en justice ;

En conséquence :

- Condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser à M. [X] la somme de 4 000 euros au titre de l'abus qu'elle a commis dans son droit d'ester en justice ;
- Condamner le syndicat des copropriétaires à payer une amende civile de 10 000 euros pour action en justice abusive ;

En toute hypothèse,

- Condamner le syndicat des copropriétaires à payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens au titre de l'article 696 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 octobre 2022.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé à la décision et aux conclusions susvisées pour plus ample exposé du litige.

Motivation

SUR CE LA COUR

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires

Sur les demandes au titre des charges

Le syndicat des copropriétaires a fait assigner M. [X] par acte d'huissier du 27 juillet 2020, devant le tribunal de proximité, pour obtenir le paiement de la somme de 1 346,28 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 21 juillet 2020, celle de 991,05 euros au titre des frais de recouvrement et de 2 700 euros à titre de dommages et intérêts.

L'affaire a été plaidée le 22 septembre 2020 en l'absence de M. [X] dûment assigné.

Le tribunal a rejeté partiellement les demandes du syndicat des copropriétaires en ce qu'elles portaient sur des charges appelées postérieurement au 7 novembre 2018 en raison de la non approbation des comptes de 2018 et de l'absence de procès-verbal postérieur pour les comptes de l'année 2020.

Le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de cette décision et fait valoir que les budgets prévisionnels des années 2019 et 2020 ont été approuvés, de même que les comptes des exercices 2019 et 2020. Il indique renoncer à la somme de 82,53 euros correspondant à la répartition des charges de l'exercice 2018, les comptes de cet exercice n'ayant effectivement pas été approuvés.

En cause d'appel, il sollicite donc la condamnation de M. [X] au paiement de la somme de 1 263,75 euros, nonobstant le

fait reconnu que l'intéressé a réglé la totalité des charges impayées peu après l'assignation devant le tribunal de proximité, par la remise de chèques le 5 octobre 2020.

M. [X] demande à la cour de constater que la demande du syndicat des copropriétaires est devenue sans objet.

* * *

A titre liminaire, contrairement à ce que soutient le syndicat des copropriétaires, M. [X] n'a pas soulevé de fin de non recevoir puisqu'il conclut au débouté et non à l'irrecevabilité des demandes. Il est rappelé qu'en application de l'article 954 du code de procédure civile, la cour n'est saisie que des prétentions figurant au dispositif.

La cour, non saisie d'une fin de non recevoir, ne statuera pas sur ce point.

Sur le fond des demandes :

Le syndicat des copropriétaires fonde ses demandes sur les documents suivants :

- la matrice cadastrale qui établit la qualité de propriétaire de M. [X] ;
- les appels de charges de la période concernée, soit entre le 26 novembre 2018 et le 21 juillet 2020 ;
- les procès-verbaux des assemblées générales de 2018, 2020, 2021 et 2022 ayant approuvé les comptes annuels ;
- un décompte des charges échues du 28 novembre 2018 au 16 novembre 2020 ;

La cour constate au vu de ces justificatifs, qu' effectivement, à la date de l'audience, devant le tribunal de proximité, M. [X] était débiteur de la somme de 1 263,75 euros, soit le montant indiqué sur le décompte (1 346,28 euros) déduction faite de la somme de 82,53 euros correspondant à la répartition des charges de l'exercice 2018 dont les comptes n'ont pas été approuvés.

Ce décompte ne comporte que des charges courantes et travaux, à l'exception de tout frais de recouvrement.

Néanmoins, il est constant que M. [X] a réglé l'intégralité des sommes dont il était débiteur au titre des charges après l'audience de première instance, de sorte que la cour doit :

- infirmer le jugement entrepris qui retient la seule somme de 196,51 euros arrêtée au 26 novembre 2018,
- et constater, ainsi que les parties le demandent, que la demande du syndicat des copropriétaires en paiement de la somme de 1 263,75 euros due au 21 juillet 2020, provision du 3ème trimestre 2020 incluse, est devenue sans objet.

Sur les demandes au titre des frais de recouvrement

Selon l'article 10-1 de la loi précitée, sont imputables au seul copropriétaire concerné 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 et d'encaissement à la charge du débiteur.

Par 'frais nécessaires' au sens de cette disposition, il faut entendre les diligences efficientes qui marquent une étape indispensable dans le processus de recouvrement, comme la mise en demeure, prélude obligé à l'article 19-1 de la loi ou au cours des intérêts.

Ne relèvent donc pas des dispositions de l'article 10-1 précité, les frais de suivi de procédure, les honoraires du syndic pour transmission du dossier à l'huissier ou à l'avocat, pour 'suivi du dossier contentieux', qui font partie des frais d'administration courante entrant dans la mission de base de tout syndic et répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes, les frais d'assignation en justice, qui feront l'objet des dépens de l'instance, les frais d'avocat qui sont arbitrés dans le cadre de l'article 700 du code de procédure civile, les relances postérieures à la délivrance de l'assignation.

Le tribunal a retenu, parmi les frais dont le paiement était demandé par le syndicat des copropriétaires, la somme de 27,45 euros.

Le syndicat des copropriétaires sollicite l'infirmer du jugement et la condamnation de M. [X] à lui payer la somme de 991,05 euros correspondant aux sommes suivantes :

- deux mises en demeure de novembre 2018 et février 2019 : ces frais sont justifiés et seront acceptés à hauteur de la somme de 54,90 euros (2 x 27,45) ;
- une lettre de relance de mars 2019 : adressée un mois après une mise en demeure, elle ne peut pas être considérée comme une démarche utile au recouvrement des sommes dues ;
- mise en demeure par avocat de juillet 2019 : elle sera retenue à hauteur de 120 euros ;
- constitution du dossier avocat : ces frais ne correspondant pas aux exigences de l'article 10- 1 précité et ne seront pas pris en compte.

Au total, les frais nécessaires s'élèvent à la somme de 174,90 euros et le jugement entrepris sera donc infirmé en ce qu'il a retenu la seule somme de 27,45 € .

M. [X] ayant soldé cette dette postérieurement à l'audience de première instance, il sera constaté que la demande à ce titre du syndicat des copropriétaires, fondée dans cette limite, est devenue sans objet.

Sur les dommages et intérêts

L'obligation essentielle d'un copropriétaire est de régler régulièrement et intégralement les charges de copropriété afférentes à son lot. Le fait de ne pas respecter cette obligation est fautif et expose le syndicat à devoir régler des sommes conséquentes au syndic pour l'accomplissement de tâches de gestion visant à recouvrer les charges litigieuses impayées.

En outre, les impayés fragilisent la situation financière de la copropriété et l'absence récurrente de paiement grève sérieusement le budget de la copropriété et désorganise la trésorerie du syndicat.

En l'espèce, si la situation a été rapidement régularisée les paiements de M. [X] n'ont pas été très réguliers, contraignant le syndic à mettre en oeuvre les procédures de rappel puis de contentieux.

Dans ces conditions, le jugement entrepris qui rejette cette demande sera infirmé et il sera alloué au syndicat des

copropriétaires une somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes de M. [X]

Sur la demande de communication d'un nouveau décompte

M. [X] demande qu'il soit enjoint au syndicat des copropriétaires de lui communiquer, sous astreinte un décompte de charges défalqué des frais d'huissier et d'avocat.

Certes, le syndicat des copropriétaires produit, en pièce 17, un décompte de charges daté du 28 septembre 2022 incluant des frais d'avocat et d'huissier pour un total de 4 979,01 euros.

Cependant, dans ses conclusions, le syndicat des copropriétaires indique que l'inscription au débit du compte de charges de M. [X] n'est que provisoire et que les écritures litigieuses seront régularisées après l'arrêt attendu de cette cour, en fonction des condamnations qui seront prononcées.

Il n'a d'ailleurs présenté aucune demande fondée sur ce décompte, opérant les rectifications demandées par M. [X]: en effet, sur ce décompte, les sommes correspondant aux frais d'avocat et aux dépens ont été surlignées et déduites du total par une mention manuscrite. Il est ainsi indiqué, à la main, que le solde débiteur après déduction de ces frais est de 481,83 euros.

Le fait que les corrections aient été portées de façon manuscrite ne remet pas en cause leur portée, d'autant que le syndicat des copropriétaires ne les conteste absolument pas.

La demande de M. [X] tendant à obtenir un décompte défalqué des sommes litigieuses ayant d'ores et déjà été satisfaite est devenue sans objet.

Sur la demande au titre d'une procédure abusive

M. [X] n'a régularisé sa situation qu'après l'audience de première instance. Dans ces conditions, même si la somme qui était due était relativement modique, la procédure ne saurait être qualifiée d'abusive, alors qu'il y est fait droit en partie.

Sa demande de dommages et intérêts sera en conséquence rejetée.

Sur la demande d'amende civile

La décision de prononcer une amende civile à une partie relève de la seule initiative de la juridiction qui statue. Les parties à un procès ne sont pas fondées à solliciter l'application de l'article 32-1 du code civil, sans préjudice pour elles de demander des dommages et intérêts au titre du préjudice qu'elles auraient personnellement subi.

La demande à ce titre présentée par M. [X] sera rejetée.

Sur les autres demandes

Le sens du présent arrêt commande de confirmer les seules dispositions du jugement relatives aux dépens et à retenir que M. [X] doit supporter les dépens d'appel.

Enfin l'équité commande d'infirmier le jugement entrepris du chef de l'indemnité de procédure et de condamner M. [X] comme suit à ce titre.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant par arrêt contradictoire,

Infirme le jugement sauf du chef des dépens ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Constate que sont devenues sans objet les demandes en paiement des sommes de :

* 1 263,75 euros au titre des charges dues au 21 juillet 2020, provision du 3ème trimestre 2020, incluse ;

* 991,05 euros au titre des frais nécessaires arrêtée au 21 juillet 2020, fondée dans la limite de la somme de 174,90 euros ;

Condamne M. [X] à payer au syndicat des copropriétaires la Pyramide situé [Adresse 1]) de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Constate que la demande de M. [X] de communication d'un nouveau décompte est sans objet ;

Rejette la demande de dommages et intérêts de M. [X] et sa demande de condamnation à une amende civile ;

Condamne M. [X] aux dépens de première instance et d'appel, distraits conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne M. [X] à payer au syndicat des copropriétaires la Pyramide situé [Adresse 1]) une indemnité de procédure de 1 500 euros et rejette toute autre demande.

Prononcé publiquement 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 Madame Agnès BODARD-HERMANT, Président, et par Madame Kalliopi CAPO-CHICHI, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,