MINUTE N° 23/93

Copie exécutoire à :

- Me Patricia CHEVALLIER-GASCHY

Le

Le greffier

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE COLMAR

TROISIEME CHAMBRE CIVILE - SECTION A

ARRET DU 30 Janvier 2023

Numéro d'inscription au répertoire général : 3 A N° RG 22/00874 - N° Portalis DBWW-V-B7G-HZAC

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 20 janvier 2022 par le tribunal judiciaire de MULHOUSE

APPELANT :

Syndicat des copropriétaires de l'IMMEUBLE [Adresse 3] représenté par son syndic la S.À.R.L. CIMA ayant son siège au [Adresse 1] à [Localité 4] lui-même représenté par son représentant légal

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentée par Me Patricia CHEVALLIER-GASCHY, avocat au barreau de COLMAR

INTIMÉE :

Madame [J] [V]

[Adresse 2]

[Localité 4]

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 modifié et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 novembre 2022, en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant Mme FABREGUETTES, Conseiller, chargée du rapport.

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

Mme MARTINO, Présidente de chambre

Mme FABREGUETTES, Conseiller

Madame DAYRE, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme HOUSER

ARRET :

- rendu par défaut

- 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 Mme Annie MARTINO, président et Mme Anne HOUSER, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*****

FAITS CONSTANTS ET PROCEDURE

Madame [J] [V] est propriétaire des lots n° 20, 9 et 22 dans l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5].

Faisant valoir qu'elle reste redevable d'un solde de charges de copropriété, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], agissant par son syndic la Sarl Cima, a assigné Madame [J] [V] devant le tribunal judiciaire de Mulhouse le 21 septembre 2021, aux fins de la voir condamner à lui payer la somme de 5 687,82 € selon décompte arrêté au 1er juillet 2021, augmentée des intérêts de droit à compter du 7 août 2020, la somme de 600 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive avec intérêts de droit à compter de l'assignation ainsi que la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile avec intérêts de droit à compter de l'assignation. Il a également sollicité condamnation de la défenderesse aux entiers frais et dépens avec imputation à elle seule des frais nécessaires, ainsi que capitalisation des intérêts.

Madame [J] [V] n'a pas comparu.

Par jugement réputé contradictoire du 20 janvier 2022, le tribunal judiciaire de Mulhouse a :

-condamné Madame [J] [V] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], agissant par son syndic en exercice, la somme de 7,21 € au titre du fonds travaux appelé pour la période du 1er juillet 2018 au 30 septembre 2018,

-dit que cette somme portera intérêt à compter de l'assignation,

-ordonné la capitalisation des intérêts qui seront dus pour une année entière au moins,

-dit que chaque partie conservera la charge des dépens par elle exposés,

-débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], agissant par son syndic en exercice, de ses autres demandes,

-rappelé que l'exécution provisoire du jugement est de droit.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], représenté par son syndic la Sarl Cima, a interjeté appel de cette décision le 24 février 2022.

Par écritures notifiées le 19 septembre 2022, il conclut à l'infirmité du jugement déféré en toutes ses dispositions et demande à la cour de :

-condamner Madame [J] [V] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 1[Adresse 3] à [Localité 5] la somme de 6 300,74 € avec intérêts au taux légal à compter du 7 août 2020 sur la somme de 5 618,26 € et à compter des conclusions pour le surplus,

-la condamner à la somme de 600 € en réparation du préjudice de trésorerie causé par sa résistance abusive,

-la condamner à la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 ainsi qu'aux entiers frais et dépens,

-dire et juger que les intérêts dus pour une année entière seront capitalisés conformément à l'article 1343-2 du code civil,

-dire et juger que les frais nécessaires exposés par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] à [Localité

5] pour le recouvrement des créances justifiées seront imputés à la seule Madame [J] [V] en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

-débouter la partie adverse de toutes fins et conclusions plus amples ou contraires.

Il précise que sa créance a été déclarée dans le cadre du plan de surendettement sollicité par Madame [J] [V] pour un montant de 6 699 € que la débitrice n'a pas contesté ; qu'elle bénéficie d'un moratoire sur 24 mois, selon projet de plan du 31 janvier 2022.

Il fait valoir que lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2017, le budget prévisionnel pour l'exercice 2018 a été voté ; que les appels de fonds au titre de cet exercice sont justifiés ; que l'assemblée a également déterminé le montant du fonds de travaux obligatoires pour 2018 ; que les appels de fonds pour travaux au titre de

l'exercice 2019 sont également justifiés à hauteur de 43,26 € ; que l'assemblée générale du 18 juillet 2018 a également voté le budget prévisionnel pour l'exercice 2019 ; que les comptes des années 2018, 2019 et 2020 ont été approuvés le 2 novembre 2021, de sorte que l'intimée reste redevable d'un important arriéré de charges ; que les frais d'impayé du syndic doivent de même être mis à sa charge.

Madame [J] [V], à qui la déclaration d'appel et les conclusions d'appel ont été signifiées par un acte du 31 mai 2022 remis en l'étude d'huissier, n'a pas comparu.

MOTIFS

Vu les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Il ressort de l'extrait de compte de Madame [J] [V] arrêté au 1er juillet 2022, appel de fonds du troisième trimestre inclus, que la copropriétaire est redevable d'une somme de 6 300,74 €.

La situation de son compte depuis 2010 permet de retracer les différents appels de fonds correspondants et les paiements effectués.

Il convient cependant de déduire les frais de 69,45 € au titre de l'assignation, qui seront inclus dans les dépens, la somme de 50 € au titre de dommages et intérêts, la somme de 500 € au titre de l'article 700, la somme de 120 € au titre de la constitution du dossier d'huissier et la somme de 120 € au titre de la constitution du dossier avocat, qui ne constituent pas des frais nécessaires au sens de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La créance à hauteur de 5 441,29 € au titre de frais de relances, mise en demeure et d'appels de fonds pour charges et travaux, sont justifiés par la production du procès-verbal de l'assemblée générale du 18 juillet 2018, portant approbation des comptes de l'exercice 2017 et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2019, du procès-verbal de l'assemblée générale du 12 novembre 2021, portant approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, de l'exercice clos le 31 décembre 2019, de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi qu'approbation du budget prévisionnel pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2021 et du 1er janvier au 31 décembre 2022. L'appelante verse, en outre, aux débats le justificatif des appels de fonds pour les années concernées et l'état de répartition des exercices annuels.

Il résulte par ailleurs des pièces versées aux débats que le 23 décembre 2021, la commission de surendettement des particuliers a constaté la situation de surendettement de Madame [J] [V], déclarant sa demande recevable.

En vertu des dispositions de l'article L 722-5 du code de la consommation, la débitrice avait interdiction, à compter de cette date, de payer en tout ou partie une créance autre qu'alimentaire, mais devait continuer à s'acquitter de ses charges courantes, incluant les charges de copropriété.

Cette interdiction de paiement des dettes antérieures ne fait pas obstacle à ce que le syndicat des copropriétaires obtienne un titre exécutoire, dont l'exécution suivra les modalités définies par la commission ou le juge du surendettement, consistant pour l'instant en un moratoire de 24 mois.

Il sera enfin précisé que l'appelant n'est pas fondé à se prévaloir, quant au montant de sa créance, du montant déclaré dans le cadre de cette procédure de surendettement, dans la mesure où la créance n'est ainsi définie que pour les besoins de cette procédure spécifique.

Il en résulte que Madame [J] [V] doit être condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5 441,29 € portant intérêt au taux légal à compter du 7 août 2020, date de la mise en demeure.

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a ordonné la capitalisation des intérêts courus pour une année entière au moins.

À défaut pour le syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve d'un préjudice de trésorerie distinct de celui résultant du retard apporté au paiement de sa créance, déjà réparé par l'allocation d'intérêts de retard, la décision déférée sera de même confirmée en ce qu'elle a rejeté la demande en dommages et intérêts pour résistance abusive.

Sur les frais et dépens :

Il sera relevé qu'en première instance, le syndicat des copropriétaires n'avait pas versé aux débats les procès-verbaux des assemblées générales portant approbation des comptes, de sorte que le rejet de sa demande n'est dû qu'à sa carence dans l'administration de la preuve qui lui incombait.

Les dispositions du jugement déféré quant au frais et dépens seront en conséquence confirmées.

Partie perdante, Madame [J] [V] sera condamnée aux dépens de l'instance d'appel, conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile et sera condamnée à

verser à l'appelant la somme de 1 200 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant publiquement, par arrêt par défaut,

INFIRME le jugement déféré en ce qu'il a limité la condamnation de Madame [J] [V] en paiement des charges de copropriété à la somme de 7,21 € et l'a rejetée pour le surplus,

Statuant à nouveau de ce chef,

CONDAMNE Madame [J] [V] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] la somme de 5 441,29 € portant intérêt au taux légal à compter du 7 août 2020,

DIT que l'exécution du présent arrêt suivra les modalités définies dans le cadre de la procédure de surendettement de Madame [J] [V],

CONFIRME le jugement déféré pour le surplus,

Y ajoutant,

CONDAMNE Madame [J] [V] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] la somme de 1 200 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Madame [J] [V] aux dépens de l'instance d'appel.

La Greffière La Présidente