

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 72Z

16e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 09 FEVRIER 2023

N° RG 22/04434 - N° Portalis DBV3-V-B7G-VJQ4

AFFAIRE :

S.D.C DU [Adresse 1]

Représenté par son syndic en exercice, la société FONCIA SEINE OUEST

C/

[P] [H] [F]

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 14 Juin 2022 par le Juge de l'exécution de NANTERRE

N° RG : 22/02650

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le : 09.02.2023

à :

Me Anne-Florence MERCILLON, avocat au barreau de VERSAILLES

Me Stéphanie ARENA de la SELEURL ARENA AVOCAT, avocat au barreau de VERSAILLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE NEUF FEVRIER DEUX MILLE VINGT TROIS,

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

S.D.C. DU [Adresse 1]

Représenté par son syndic en exercice, la société FONCIA SEINE OUEST, [Adresse 3]

[Adresse 1]

[Localité 5]

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Me Anne-Florence MERCILLON, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : C.473 - N° du dossier 612 Représentant : Me Rémy HUERRE de la SELARL HP & Associés, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : J109, substitué par Me Amourda MARDENALOM, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : J109

APPELANTE

Monsieur [P] [H] [F]

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentant : Me Stéphanie ARENA de la SELEURL ARENA AVOCAT, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 637 Représentant : Me Serge DIEBOLT, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C1875

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 05 Janvier 2023 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Florence MICHON, Conseiller chargé du rapport.

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

Madame Fabienne PAGES, Président,

Madame Caroline DERYCKERE, Conseiller,

Madame Florence MICHON, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Mme Mélanie RIBEIRO,

EXPOSÉ DU LITIGE

Par jugement contradictoire du 18 novembre 2016, le tribunal d'instance d'Asnières a ordonné au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] d'effectuer, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du 15 janvier 2017, une rénovation de la toiture (35 m2) concernée par le logement de M. [H] [F], espaces visés dans le rapport de l'expertise réalisée par M. [G], expert désigné par ce même tribunal selon jugement en date du 8 décembre 2015, M. [H] [F] acceptant de prendre en charge une somme de 3595,93 euros HT sur un devis de 11 395,74 euros HT, le surplus étant à la charge de la copropriété.

Par arrêt contradictoire du 3 juillet 2018, la cour d'appel de Versailles a donné acte au syndicat des copropriétaires de ce qu'il se désistait de l'appel par lui interjeté le 22 décembre 2016 à l'encontre du jugement susvisé, et a confirmé le dit jugement en toutes ses dispositions.

Par acte d'huissier du 23 décembre 2021, M. [H] [F] a fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre aux fins de liquidation de l'astreinte, et de condamnation du syndicat des copropriétaires, sous astreinte, à parachever les travaux entrepris en exécution du jugement.

Par jugement réputé contradictoire rendu le 14 juin 2022, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre a :

liquidé l'astreinte fixée par jugement du tribunal d'instance d'Asnières le 18 novembre 2016 confirmé par arrêt de la cour d'appel de Versailles du 3 juillet 2018 à la somme de 8 200 euros pour la période du 15 janvier 2017 au 13 juillet 2021 ;

débouté M. [H] [F] de ses demandes de fixation d'astreinte ;

condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à verser à M. [H] [F] la somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

dispensé M. [H] [F] de toute participation aux charges relativement aux dépenses engendrées par la présente procédure que le syndic répartira entre les autres copropriétaires ;

condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] aux dépens ;

rappelé que [son] jugement bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

Le 6 juillet 2022, le syndicat des copropriétaires a relevé appel de cette décision.

Une médiation a été proposée aux parties, en vain.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 6 décembre 2022, avec fixation de la date des plaidoiries au 5 janvier 2023.

Par ordonnance en date du 12 décembre 2022, le syndicat des copropriétaires a vu sa demande de rabat de l'ordonnance de clôture rejetée.

Aux termes de ses premières et dernières conclusions remises au greffe le 19 juillet 2022, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens conformément à l'article 455 du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1], appelant, demande à la cour de :

le déclarer recevable et bien fondé en son appel,

En conséquence,

infirmen le jugement rendu le 14 juin 2022 en ce qu'il a liquidé l'astreinte fixée par jugement du tribunal d'instance d'Asnières le 18 novembre 2016 confirmé par arrêt de la cour d'appel de Versailles du 3 juillet 2018 à la somme de 8 200 euros pour la période du 15 janvier 2017 au 13 juillet 2021 // l'a condamné à verser à M. [H] [F] la somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile // a dispensé M. [H] [F] de toute participation aux charges relatives aux dépenses engendrées par la présente procédure que le syndic répartira entre les autres copropriétaires // l'a condamné aux dépens,

Et statuant à nouveau :

constater sa bonne volonté dans la réalisation des travaux de réfection de la toiture,

débouter M. [H] [F] de toutes ses demandes, fins et conclusions telles que présentées en première instance,

A titre subsidiaire, et si par extraordinaire la Cour devait liquider l'astreinte,

liquider l'astreinte fixée par jugement du tribunal d'instance d'Asnières le 18 novembre 2016, confirmé par arrêt de la cour d'appel de Versailles du 3 juillet 2018, à la somme d'un euro symbolique,

En tout état de cause,

déclarer que chaque partie conservera à sa charge les frais par elle exposés.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe le 19 juillet 2022, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens conformément à l'article 455 du code de procédure civile, M. [H] [F], intimé demande à la cour de :

confirmer la décision entreprise sauf en ce qui concerne le quantum de l'astreinte liquidée ;

infirmier la décision attaquée en ce qui concerne le quantum de l'astreinte liquidée ;

Et y ajoutant :

condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à lui verser :

la somme de 100 euros par jour à compter du 15 janvier 2017 et jusqu'au jour de la levée des réserves sur les travaux en toiture,

subsidiairement et à défaut, la somme de 100 euros par jour à compter du 3 juillet 2018 et jusqu'au jour de la levée des réserves sur les travaux en toiture,

fixer une nouvelle astreinte à 200 euros par jour de retard se substituant à la précédente à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir et courant jusqu'au jour de la levée des réserves sur les travaux en toiture ;

débouter le syndic de toute prétention ;

condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à lui verser la somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la procédure d'appel ;

condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] aux dépens de première instance et d'appel, qui seront recouverts par les avocats respectivement concernés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

dire qu'en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, il sera dispensé de toute participation aux charges relativement aux dépenses engendrées par la présente procédure, que le syndic répartira entre les autres copropriétaires.

A l'issue de l'audience, l'affaire a été mise en délibéré au 9 février 2023.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, sur l'étendue de la saisine de la cour

La cour rappelle qu'en application des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile, elle ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des dernières conclusions, pour autant qu'elles sont soutenues par des moyens développés dans la discussion, et qu'elle ne répond aux moyens que pour autant qu'ils donnent lieu à une prétention correspondante figurant au dispositif des conclusions.

Sur la liquidation de l'astreinte

Au soutien de l'infirmité du jugement déferé, le syndicat des copropriétaires appelant fait valoir :

que jugement rendu le 18 novembre 2016 n'étant pas revêtu de l'exécution provisoire, l'astreinte ne pouvait courir qu'à compter de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Versailles le 3 juillet 2018, et non pas à compter du 15 janvier 2017 comme l'a à tort retenu le juge de l'exécution,

qu'il a fait preuve de bonne foi pour exécuter l'obligation mise à sa charge, en procédant à des diligences pendant le cours de l'instance devant la cour d'appel, et alors même que le jugement du tribunal d'instance d'Asnières sur Seine n'était pas assorti de l'exécution provisoire,

que le démarrage tardif des travaux votés, dont ceux de réfection de la toiture, ne lui est pas imputable, mais procède de

circonstances qui lui sont étrangères.

M. [H] [F] rétorque :

que le point de départ de l'astreinte étant fixé à une date précise, c'est à bon droit que le juge de l'exécution a retenu la date du 17 janvier 2017 comme point de départ, celle-ci étant devenue définitive au moment où il statuait ; qu'alternativement, devra être retenue la date du juillet 2018, date de l'arrêt confirmatif ;

qu'il n'y a pas lieu de réduire le taux de 100 euros par jour de retard initialement fixé, le syndicat des copropriétaires n'ayant manifesté aucune volonté de limiter son préjudice en entreprenant les travaux au plus vite, puisqu'au contraire, il a imposé son propre agenda en compliquant le chantier par l'ajout d'un ravalement qu'il n'était aucunement condamné à entreprendre, ce qui a ralenti l'exécution des travaux de toiture,

que 5 ans après sa première condamnation, le syndicat des copropriétaires ne démontre pas que les travaux de la toiture sont achevés et réceptionnés ; que la réception du chantier présente des réserves, qui ne sont toujours pas levées s'agissant de la toiture.

En premier lieu, s'agissant du point de départ de l'astreinte, il est de droit que dans le cas d'un désistement de l'appel formé contre un jugement non revêtu de l'exécution provisoire ayant assorti d'une astreinte une obligation, l'astreinte court à compter du désistement qui produit immédiatement son effet extinctif, sans qu'il y ait lieu de repousser ce point de départ au jour de la décision le constatant. (cf Civ.2ème, 8 juillet 2004, n° 02-15.921).

Il est constant et il résulte des décisions produites aux débats que le jugement ayant condamné le syndicat des copropriétaires à exécuter des travaux sous astreinte n'est pas assorti de l'exécution provisoire, et que le syndicat des copropriétaires, qui en avait relevé appel, s'est désisté de ce recours par conclusions en date du 20 juin 2018.

En conséquence, le point de départ de l'astreinte dont M. [H] [F] a sollicité la liquidation se situe au 20 juin 2018, date à laquelle le syndicat des copropriétaires s'est désisté de son appel, acquiesçant ainsi au jugement.

En deuxième lieu, l'obligation mise à la charge du syndicat des copropriétaires étant une obligation de faire, c'est à celui-ci qu'il incombe de rapporter la preuve de son exécution, et, le cas échéant, de ce que cette exécution est intervenue avant que l'astreinte ne commence à courir.

Il ressort de l'examen des comptes-rendus de chantier produits par l'appelant que les travaux de couverture qu'il a été condamné à exécuter ont débuté le 31 mai 2021 et qu'à la date du 27 juillet 2021, ils n'étaient pas encore terminés, des réserves restant à traiter.

M. [H] [F] indique qu'ils ne l'étaient toujours pas à la mi-2022, en ce sens que l'entreprise qui a déposé les châssis ne les a pas tous remis, au motif qu'elle n'était pas réglée de ses factures, et force est de constater que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve contraire de l'exécution complète des travaux.

M. [H] [F] est donc bien fondé à obtenir la liquidation de l'astreinte non pas jusqu'à la date de la levée des réserves des travaux, qui n'est pas intervenue à la date de ses écritures, mais jusqu'à la date de ses conclusions, soit jusqu'au 19 juillet 2022, qui au demeurant est également celle des conclusions de l'appelant, qui n'a pas justifié, à cette date, de l'achèvement des travaux.

En troisième lieu, s'agissant du quantum, le montant de l'astreinte provisoire, en vertu de l'article L.131-4 du code des procédures civiles d'exécution, est liquidé en tenant compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter. L'astreinte est supprimée en tout ou partie s'il est établi que l'inexécution ou le retard dans l'exécution de l'injonction du juge provient, en tout ou partie, d'une cause étrangère.

A l'appui du rejet de la demande de liquidation de l'astreinte (et non de suppression de celle-ci), le syndicat des copropriétaires fait valoir l'existence de circonstances étrangères, expliquant l'inexécution des travaux. Il lui appartient, dès lors, de rapporter la preuve de circonstances pouvant caractériser la cause étrangère, justifiant le rejet de la demande de liquidation de l'astreinte.

Le syndicat des copropriétaires explique que les travaux, votés lors de l'assemblée générale du 6 juin 2018, auraient dû commencer le 9 juillet 2020, mais qu'ils ont été retardés par

le retard des sociétés intervenantes pour adresser leur dossier technique pour validation par le maître de l'ouvrage,

le silence de la mairie d'[Localité 6], à la suite de la déclaration de travaux, dont l'acceptation tacite a été fixée au 14 décembre 2021 (en réalité 2020),

la pénurie de matériaux à laquelle s'est heurtée la société RBI, titulaire du lot couverture, qui ont retardé le démarrage des travaux de réfection de la toiture.

A titre liminaire, il est constant que le syndicat des copropriétaires a voté, en même temps que la réalisation des travaux de réfection de la toiture, la réalisation d'un ravalement des façades.

Pour la période allant du 20 juin 2018 au 9 juillet 2020, le syndicat des copropriétaires ne fait valoir aucune cause étrangère, justifiant l'inexécution des travaux de réfection de la toiture, prévus, à ses dires, à compter du 9 juillet 2020.

Pour la période allant du 9 juillet 2020 au 27 juillet 2021, le syndicat des copropriétaires produit des comptes rendus de chantier (n°1 à n°18), qui certes font état de retards, d'absence de certains documents, ou d'un 'report de la déclaration de travaux', mais ces seuls éléments, en l'absence par exemple d'explication quant aux actions entreprises par le syndic, maître d'ouvrage délégué, pour s'assurer de la bonne exécution des travaux commandés, de preuve de l'inertie alléguée de la mairie d'[Localité 6], ou de justificatifs concernant la pénurie de matériaux prétendue, sont insuffisants à établir que l'exécution des travaux de réfection de la toiture, qui sont seuls concernés par l'obligation assortie de l'astreinte, a été effectivement entravée par une ou plusieurs causes étrangères, étant observé que, comme le fait valoir M. [H] [F], qui impute aux travaux de ravalement le retard des travaux de réfection de la toiture, c'est bien le syndicat des copropriétaires qui a décidé d'entreprendre, en même temps que les travaux judiciairement ordonnés, le ravalement des façades de l'immeuble.

Pour la période postérieure au 27 juillet 2021, aucun justificatif n'est produit.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires échoue à rapporter la preuve que le retard dans l'exécution des travaux est imputable à une cause étrangère, justifiant le rejet de la demande de liquidation de l'astreinte.

Si le syndicat des copropriétaires met en avant sa bonne foi, en soulignant notamment qu'il a voté dès l'assemblée générale du 27 septembre 2017 la réalisation d'une étude en vue de la réfection de la toiture et du ravalement des façades, et dès le 6 juin 2018 la réalisation de ces travaux, soit avant même que la décision le condamnant à rénover la toiture ne soit exécutoire, c'est à raison que M. [H] [F] lui oppose que c'est de son propre chef qu'il a décidé d'ajouter à la réfection de la toiture, pour laquelle il disposait déjà d'études et de devis à la suite de l'expertise réalisée, le ravalement de la façade, dont le syndicat des copropriétaires ne conteste pas utilement qu'il a engendré une multiplication des intervenants et des autorisations administratives à obtenir. Dans ces conditions, l'appelant ne peut être considéré comme ayant cherché à exécuter, dans les plus brefs délais, les travaux au profit de M. [H] [F] auxquels il avait été condamné sous astreinte.

Par ailleurs, il n'est pas démontré que les difficultés auxquelles a pu se heurter le syndicat des copropriétaires étaient propres aux travaux de réfection de la toiture, et qu'elles seraient survenues de la même manière s'il s'était contenté d'exécuter les travaux ordonnés, sans y ajouter d'autres opérations, non soumises à une astreinte.

Il n'y a pas lieu, en conséquence, de réduire le montant de l'astreinte en raison de difficultés auxquelles se serait heurté le débiteur de l'obligation.

Pour liquider comme il l'a fait le montant de l'astreinte à la somme de 8 200 euros pour 1 640 jours, le premier juge a tenu compte notamment, des enjeux du litige.

Il appartient effectivement au juge d'apprécier le caractère proportionné que porte l'astreinte au patrimoine du débiteur, au regard du but légitime qu'elle poursuit, et d'examiner de façon concrète s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre le montant auquel il liquide l'astreinte et l'enjeu du litige.

A cet égard, la liquidation de l'astreinte à taux plein soit 100 euros par jour de retard, pour la période allant du 20 juin 2018 au 19 juillet 2022, conduirait à mettre à la charge du syndicat des copropriétaires une somme non pas de l'ordre de 15 000 euros, comme le dit M. [H] [F] dans ses écritures (14 770 euros pour 1477 jours, à compter du 3 juillet 2018), mais de 149 000 euros, ce qui compte tenu du montant de 11 395,74 euros HT initialement évalué pour la réalisation des travaux constitue un rapport déraisonnable au regard de l'enjeu du litige.

Le montant de l'astreinte sera donc liquidé, pour la période considérée, à la somme de 14 900 euros.

Sur la demande de fixation d'une nouvelle astreinte

Pour solliciter de la cour la fixation d'une nouvelle astreinte, se substituant à la première, M. [H] [F] fait valoir que les réserves présentes sur la réception du chantier ne sont toujours pas levées, et qu'il convient 'd'assurer l'efficacité de l'arrêt à intervenir'.

Les circonstances de l'espèce ne font cependant pas apparaître la nécessité d'aggraver le montant de l'astreinte, rappel étant fait que l'instance en liquidation ne met pas fin à la poursuite du cours de l'astreinte si l'injonction n'a pas été exécutée, et qu'en conséquence, pour la période postérieure au 19 juillet 2022, l'obligation mise à la charge du syndicat des copropriétaires est toujours soumise à l'astreinte provisoire de 100 euros par jour fixée, sans limite de temps, par le jugement du 18 novembre 2016 du tribunal d'instance d'Asnières.

La demande est donc rejetée.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Partie perdante, le syndicat des copropriétaires doit supporter les dépens de première instance et d'appel.

Il sera en outre condamné à régler à M. [H] [F] une somme que l'équité commande de fixer à 2 000 euros, au titre des frais irrépétibles que l'intimé a été contraint d'exposer en cause d'appel, la condamnation prononcée au profit de M. [H] [F] en première instance étant par ailleurs confirmée.

En application des dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, M. [H] [F] sera dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de la présente procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

PAR CES MOTIFS

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

CONFIRME, en toutes ses dispositions frappées d'appel, le jugement rendu le 14 juin 2022 par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre, sauf s'agissant du quantum de l'astreinte, et de la période de liquidation de celle-ci ;

Statuant à nouveau des chefs infirmés, et y ajoutant,

Liquide à la somme de 14 900 euros, pour la période allant du 20 juin 2018 au 19 juillet 2022, l'astreinte fixée par le jugement du tribunal d'instance d'Asnières en date du 18 novembre 2016 ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à payer à M. [P] [H] [F] cette somme de 14 900 euros ;

Déboute M. [P] [H] [F] de sa demande de fixation d'une nouvelle astreinte se substituant à la précédente ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à payer à M. [P] [H] [F] la somme de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] aux dépens de l'appel, qui pourront être recouverts par le conseil de M. [P] [H] [F] dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile ;

Dit qu'en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, M. [H] [F] est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de la présente procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

- prononcé 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 Fabienne PAGES, Président et par Mélanie RIBEIRO, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,