22 novembre 2023
Cour d'appel de Paris
RG n° 20/04491

Pôle 4 - Chambre 2

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 22 NOVEMBRE 2023

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/04491 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CBTLN

Décision déférée à la Cour : Jugement du 13 Février 2020 -Tribunal de proximité d'AULNAY SOUS BOIS - RG n° 18/000988

APPELANT

Monsieur [E] [Z]

né le 03 octobre 1976 à [Localité 7] (71)

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représenté par Me Natacha SODJI, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, toque : 213

INTIME

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES [Adresse 6] représenté par son syndic, la Société IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE France, SAS immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 529 196 412 dont le siège social est sis [Adresse 3] et plus précisément en son agence de [Localité 5] :

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représenté par Me Caroline COLET, avocat au barreau de PARIS, toque : P0511

ayant pour avocat plaidant : Me Bruno ADANI de la SELARL ADANI, avocat au barreau du VAL D'OISE, toque : 183

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 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Mme Perrine VERMONT, Conseillère, chargée du rapport.

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Perrine VERMONT, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- 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 M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Mme Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

Exposé du litige

* * * * * * * * * *

FAITS & PROCÉDURE

M. [E] [Z] est propriétaire d'un appartement au sein de la [Adresse 6] à [Localité 8]. Le 16 septembre, il a déclaré avoir subi un dégât des eaux.

Une expertise a été ordonnée par ordonnance de référé du 27 février 2015 ; le rapport a été déposé le 14 avril 2017.

Par acte d'huissier du 15 mars 2018, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] a fait citer M. [Z] à comparaître devant le tribunal d'instance d'Aulnay-sous-Bois en paiement de ses charges de copropriété et de diverses sommes.

Par jugement du 8 octobre 2020, le tribunal judiciaire de Bobigny a notamment :

- déclaré responsables la SCI Eleuthera et le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] à [Localité 8] des désordres d'humidité de l'appartement de M. [Z],

- fixé le partage de responsabilité au titre des infiltrations de la manière suivante :

o 50% pour le syndicat des copropriétaires, assuré par le Gan,

o 50% pour la société Eleuthera,

- condamné in solidum la SCI Eleuthera, le syndicat des copropriétaires et la compagnie Gan Assurances à payer à M. [Z] les sommes suivantes :

o 2 420 € au titre des travaux de reprise,

o 2 000 € au titre du préjudice de jouissance,

- condamné in solidum la SCI Eleuthera, le syndicat des copropriétaires et la société Gan Assurances à verser sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à M. [Z] la somme de 3 000 €,

- condamné in solidum la SCI Eleuthera, le syndicat des coprppriétaires et la société Gan Assurances aux dépens comprenant les frais d'expertise pour moitié, l'autre moitié restant à la charge de M. [Z].

Par jugement du 13 février 2020, le tribunal de proximité d'Aulnay-sous-Bois a :

- débouté M. [Z] de l'ensemble de ses demandes,

- condamné M. [Z] à payer au syndicat des copropriétaires les sommes suivantes :

o 10.633,49 € au titre des charges et travaux impayés sur la période comprise entre le 01 janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème appel de charges 2019 incluses, assortie des intérêts au taux légal à compter du 6 juillet 2017, sur la somme de 4.103,80 € et à compter de la décision pour le surplus ;

o 97,44 € pour les frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

o 300 euros à titre de dommages et intérêts, assortie des intérêts au taux légal à compter du jugement,

- débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes plus amples ou contraires,

- ordonné l'exécution provisoire de la décision,

- condamné M. [Z] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 400 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté M. [Z] de sa demande formulée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. [Z] aux dépens, comprenant le coût de l'assignation, sans autre frais antérieur à la présente décision.

M. [Z] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 1er mars 2020.

La procédure devant la cour a été clôturée le 14 juin 2023.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions notifiées le 11 juin 2023, par lesquelles M. [E] [Z], appelant, invite la cour, au visa notamment de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, à :

- infirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

- fixer le montant de ses charges pour la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2019 (période du jugement) à la somme de 6.007,01 €,

- fixer le montant de ses charges pour la période du 1er janvier 2020 au 11 mai 23 (actualisation) à la somme de 10.959,78 €,

- juger que les sommes qu'il doit au syndicat des copropriétaires sont inférieures à celles que lui doit le syndicat des copropriétaires (compte tenu des sommes versées au titre de l'exécution provisoire et du jugement exécutoire du 8 octobre 2020),

- débouter l'intimé de toutes ses autres demandes,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile (étant précisé que conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 cette somme devra être répartie entre les autres copropriétaires), ainsi qu'aux dépens ;

Vu les conclusions notifiées le 12 juin 2023, par lesquelles le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6], intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 10, 10-1 et 19 de la loi du 10 juillet 1965, article 35 du décret du 17 mars 1967, articles 1231-6, 1347 et suivants du code civil, de :

- juger que M. [Z] est mal fondé en son appel et le débouter de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- dire n'y avoir lieu à compensation judiciaire et légale,

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné M. [Z] à lui payer la somme de 10.633,49 € au titre des charges et travaux impayés sur la période comprise entre le 1er janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème appel de charges 2019 incluses et les dépens,

- condamner M. [E] [Z] à lui payer la somme de 10.959,78 € au titre des charges de copropriété et travaux impayés sur la période comprenant le solde des charges au 30/0/2019 (non compris dans le jugement) et la période du 1er janvier 2020 (1er trimestre 2020) et le 11 mai 2023, (2ème trimestre 2023 inclus),

et pour le surplus,

- réformer le jugement en ce qu'il a condamné M. [Z] à lui payer la somme de 97,44 € au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

- condamner M. [E] [Z] à lui payer la somme de 2.842,12 € au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 sur la période comprise entre le 1er janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème appel de charges 2019 incluses,

- condamner M. [E] [Z] à lui payer la somme de 3.110,93 € au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 sur la période comprise entre le 01/01/2020 et le 11/05/2023,

- réformer le jugement en ce qu'il a condamné M. [E] [Z] à lui payer la somme de 300 € à titre de dommages et intérêts,

- condamner M. [E] [Z] à lui payer la somme de 1.500 € à titre de dommages et intérêts,

- réformer le jugement en ce qu'il a condamné M. [E] [Z] à lui payer la somme de 400 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. [E] [Z] à lui verser la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile pour la première instance,

à titre subsidiaire,

- donner acte à M. [E] [Z] de ce qu'il se reconnaît débiteur vis-à-vis du syndicat des copropriétaires de la somme de 16.966,79 € pour la période allant du 01/01/2016 au 11/05/2023,

en tout état de cause,

- condamner M. [E] [Z] à lui verser la somme de 3.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. [E] [Z] aux entiers dépens, en ce compris le timbre fiscal de 225€ ;

Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Les moyens soutenus par l'appelant ne font que réitérer sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Il convient seulement de souligner et d'ajouter les points suivants ;

Sur la demande du syndicat en paiement des charges de copropriété

En application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et élément présentent à l'égard de chaque lot ; ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots ;

L'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges ; les provisions pour charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour fixé par l'assemblée générale et les sommes afférentes aux dépenses pour travaux sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale ;

Selon l'article 14-1 de la même loi, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel et les copropriétaires paient au syndicat des provisions égales au quart du budget voté sauf modalités différentes adoptées par l'assemblée générale ; cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;

Il résulte de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 que 'pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'exploitation chaude sanitaire collectifs, les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat' ;

En vertu des dispositions conjuguées des articles 1353 du code civil et 9 du code de procédure civile, il appartient au syndicat des copropriétaires de prouver que le copropriétaire est redevable de la somme réclamée dans sa totalité ;

Au soutien de ses prétentions, et concernant les sommes dues au 30 septembre 2017, M. [Z] fait valoir que les honoraires de l'avocat de la copropriété dans la procédure relative à son dégât des eaux ont, à tort, été ventilés entre l'ensemble des copropriétaires sans l'exclure, pour un montant le concernant de 55,80 € qui doit être déduit ;

Il affirme par ailleurs que le syndicat des copropriétaires a injustement perçu la somme de 2.360 € de l'assurance, le 17 septembre 2015 pour les frais correspondant à la réparation de sa porte qu'il avait lui-même honorés et que cette somme doit également être déduite ;

Il soulève également que les frais de recouvrement, d'un montant total de 692,28 €, doivent être déduits ;

Il reconnaît n'avoir effectué aucun versement depuis le 1er janvier 2020 compte tenu de la dette du syndicat des copropriétaires à son égard et qui s'élève encore à la somme de 5.023,92 € ;

A l'appui de sa demande le syndicat des copropriétaires verse aux débats, notamment les pièces suivantes :

- la matrice cadastrale démontrant que M. [Z] est propriétaire des biens et droits immobiliers formant les lots 352 et 416,

- le décompte individuel du copropriétaire arrêté au 14 octobre 2019, comprenant les charges et travaux de copropriété ainsi que des frais, sur la période comprise entre le 1er janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème trimestre 2019 inclus,

- les appels de fonds correspondants,

- les lettres de mise en demeure du 20 septembre 2016, de relance du 10 octobre 2016 et la lettre d'avocat de mise en demeure du 6 juillet 2017 adressées à M. [Z] ;

- les procès-verbaux des assemblées générales du 3 mars 2015, 12 janvier 2016, 10 janvier 2017, 17 avril 2018 et du 23 avril 2019, ayant approuvé les comptes et les budgets prévisionnels,

- le contrat de syndic ;

Concernant l'actualisation de sa demande, il produit :

- un décompte correspondant à la période du solde des charges 2018/2019 (non compris dans le décompte du 14 octobre 2019 ayant servi au jugement, puis du 1er trimestre 2020 au 2ème trimestre 2023,

- les appels de fonds correspondants,

- les procès-verbaux des assemblées générales,

- le nouveau contrat de syndic,

- les lettres de relance et de mise en demeure des 24 novembre 2022 et 15 décembre 2022,

- les relevés généraux des charges des années 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020, 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021 et 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022 ;

Il soutient qu'aucune compensation n'est possible entre la créance dont il se prévaut au titre des charges de copropriété et la créance évoquée par M. [Z] en réparation des préjudices liés au dégât des eaux ;

Il estime que les charges réclamées ne sont en réalité pas contestées et que les frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont justifiés ;

Il allègue que M. [Z] ne démontre pas s'être acquitté de la réparation de la porte objet de l'effraction en 2015 et estime n'être redevable d'aucun paiement ou remboursement ;

Il souligne que M. [Z] n'a plus jamais payé la moindre somme depuis le règlement de 11.030, 93 € du 19 juin 2020 et considère qu'il met en péril l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires et que ses manquements constituent une résistance abusive justifiant l'allocation d'une indemnité de 1 500 € ;

Sur les demandes formulées en première instance

Le premier juge a justement retenu que les comptes ont été régulièrement approuvés et aucun recours n'a été effectué durant le délai légal, qu'en dépit des allégations de M. [Z] selon lesquelles le syndic n'a jamais envoyé aucun document à son adresse réelle, il ressort des pièces versées aux débats que les accusés de réception des courriers adressés à l'intéressé sont signés, que ar ailleurs il n'indique pas avoir jamais contesté les différents procès-verbaux d'assemblée générale validant les comptes de copropriété, procès-verbaux dont il aurait, à tout le moins, eu connaissance dans le cadre de la présente procédure et qu'il aurait été en mesure de contester malgré l'expiration du délai de deux mois s'il pouvait justifier qu'ils ne lui avaient pas été notifiés ;

Par ailleurs, comme l'a retenu le premier juge, M. [Z] qui argue du fait que seul le compte définitif arrêté au 30 septembre 2017 lui a été communiqué, ne justifie pas avoir demandé l'accès aux pièces justificatives des charges avant les assemblées générales correspondantes ; en conséquence, rien ne justifie d'arrêter le décompte à cette date ;

Le décompte de créance arrêté au 14 octobre 2019 laisse apparaître un solde débiteur de

12.048,02 €, correspondant d'une part à des charges de copropriété impayées, lesquelles ne sont contestées ni en leur principe ni en leur montant, et d'autre part à des frais pour un montant total de 1.414,53 € ;

En conséquence, et comme l'a justement retenu le premier juge, M. [E] [Z] est redevable de la somme de 10.633,49 au titre des charges et travaux impayés pour la période comprise entre le 1er janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème appel de charges 2019 inclus ;

Le syndicat des copropriétaires produit une copie de la lettre-chèque du 17 septembre 2015 par laquelle il a remboursé à M. [Z] la somme de 2.300 € et son relevé de compte démontrant qu'un chèque du même montant a été débité le 5 octobre 2015 ; M. [Z] ne peut sérieusement soutenir que ce chèque n'est pas signé puisqu'il s'agit d'une copie ; par ailleurs, le fait que cette somme n'apparaît pas au crédit de son compte bancaire ne démontre pas qu'il n'a pas perçu ce chèque sur un autre compte ;

Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que le remboursement avait bien été effectué et a rejeté la demande de M. [Z] d'imputer ce montant sur les sommes dues ;

Concernant la somme de 55,80 € correspondant à la répartition entre l'ensemble des copropriétaires des frais d'honoraires de l'avocat avancés dans le cadre du litige l'opposant au syndicat des copropriétaires concernant le dégât des eaux, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose, en son alinéa 6 : 'le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires' :

Il ressort du jugement rendu le 8 octobre 2020 par le tribunal judiciaire de Bobigny que les prétentions de M. [Z] ont été déclarées fondées ; dès lors, quand bien même il n'en a pas fait la demande, il doit être dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure et la somme de 55,80 € doit être déduite de son compte de copropriétaire ;

Enfin, il n'y a pas lieu de suivre les calculs proposés par M. [Z], par lesquels il soustrait deux fois les sommes à déduire au titre des frais contentieux ;

Par conséquent, M. [Z] est redevable envers le syndicat des copropriétaires de la somme de 10.577,69 € au titre des charges et travaux impayés pour la période comprise entre le 1er janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème appel de charges 2019 inclus ;

Sur l'actualisation devant la cour d'appel

Le syndicat des copropriétaires justifie de sa créance à hauteur de la somme de 10.959,78 €, frais contentieux déduits par lui-même ; M. [Z] ne conteste pas n'avoir payé aucune somme depuis le prononcé du jugement dont il a fait appel ;

Par conséquent, M. [Z] est redevable envers le syndicat des copropriétaires de la somme de 10 959,78 € au titre des charges et travaux impayés pour la période comprise entre le 1er janvier 2020 et le 1er avril 2023, 2ème appel de charges 2023 inclus ;

Sur la demande de compensation

Aucune des parties ne démontre que le jugement rendu le 8 octobre 2020 par le tribunal judiciaire de Bobigny est définitif ; dès lors, la créance de M. [Z] n'est pas certaine et il ne peut être opéré compensation entre celle-ci et les sommes dont il est redevable au titre de ses charges de copropriété ;

Par conséquent, il doit être condamné à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de 10.577,69 € et de 10.959,78 € ;

Sur les frais réclamés au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Aux termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, 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 ;

Le syndicat des copropriétaires réclame le paiement des sommes de :

- 2.842,12 € au titre des frais dus pour la période comprise entre le 1er janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème appel de charges 2019 inclus,

- 3.110,93 € au titre des frais dus pour la période comprise entre le 1er janvier 2020 et le 1er avril 2023 ;

Sur les demandes formulées en première instance

Constituent des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat les frais suivants, dont le syndicat des copropriétaires justifie :

- mise en demeure du 16 septembre 2016 : 66, 43 € justement ramenés à la somme de 60,96 € par le premier juge,

- frais de relance du 10 octobre 2016 : 37,57 justement ramenés à la somme de 36,48 € par le premier juge ;

Le syndicat des copropriétaires ne démontre pas quelles diligences dépassant la gestion courante de la copropriété il a accomplies pour le recouvrement des charges dues par M. [Z], et justifiant que soit mise à la charge de M. [Z] la somme de 330,68 €, alors qu'il n'évoque et ne justifie que d'une lettre de 'démarche amiable', pour laquelle il réclame par ailleurs 192 € ; au demeurant, ces sommes apparaissent dans le compte de copropriétaire de M. [Z] sous les dénominations 'Avocat Me Adani aff. [Z]' et '2017 - Assignation doss. pr avocat', ce qui montre qu'il s'agit en réalité de frais correspondant à des dépens ou des frais irrépétibles ;

Le syndicat ne justifie pas davantage du surplus des frais qu'il réclame sans les détailler ni s'en expliquer ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné M. [Z] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 97,44 € ;

Sur l'actualisation devant la cour

Constituent des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat les frais suivants, dont le syndicat des copropriétaires justifie :

- frais de relance du 24 novembre 2022 : 42,16 €,

- mise en demeure du 15 décembre 2022 : 30,16 € ;

Les frais d'avocat font partie des frais irrépétibles, sur lesquels il sera statué plus bas ;

Les honoraires du syndic au titre du suivi de la procédure ne peuvent être imputés au copropriétaire débiteur dès lors qu'ils ne sont pas procéduralement nécessaires pour le recouvrement de la créance du syndicat et qu'ils constituent des actes élémentaires d'administration de la copropriété ;

M. [Z] doit donc être condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 72,32 € et ce dernier sera débouté pour le surplus ;

Sur la demande de dommages et intérêts

Il résulte de l'article 1231-6 du code civil que 'le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages-intérêts distincts de l'intérêt moratoire' ;

Depuis 2020, M. [Z] refuse de payer les charges de copropriété, motif pris d'un dégât des eaux dont le syndicat des copropriétaires n'est responsable que partiellment et en réparation duquel il a été indemnisé ; sa mauvaise foi est caractérisée par ce refus de paiement qui perdure depuis 3 ans ;

Les manquements systématiques et répétés de M. [Z] à son obligation essentielle à l'égard du syndicat des copropriétaires de régler les charges de copropriété, sans justifier de motifs valables pour expliquer sa carence, sont constitutifs d'une faute qui cause à la collectivité des copropriétaires privée de sommes importantes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble un préjudice financier, direct et certain, distinct de celui compensé par les intérêts moratoires ;

L'appelant ne pouvait arguer d'un contentieux parallèle concernant un dégât des eaux, mettant en cause des assurances, pour se soustraire à l'obligation de payer ses charges ; son arriéré de charge dépasse désormais 20.000 € ;

Compte tenu de l'importance et de l'ancienneté de la dette et de l'aggravation importante de celle-ci depuis le jugement de première instance, il convient de réformer le jugement et d'allouer au syndicat des copropriétaires la somme de 600 € à titre de dommages et intérêts ;

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui a été équitablement faite de l'article 700 du code de procédure civile ;

M. [Z], partie perdante doit être condamné aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par M. [Z] ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement sauf en ce qu'il a :

- condamné M. [Z] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] la somme de 10.633,49 € au titre des charges et travaux impayés sur la période comprise entre le 01 janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème appel de charges 2019 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter du 6 juillet 2017, sur la somme de 4.103,80 € et à compter de la décision pour le surplus,

- condamné M. [Z] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] la somme de 300 € à titre de dommages et intérêts, assortie des intérêts au taux légal à compter de la décision ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne M. [E] [Z] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] la somme de 10.577,69 € au titre des charges et travaux impayés pour la période comprise entre le 1er janvier 2016 et le 14 octobre 2019, 4ème appel de charges 2019 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter du 6 juillet 2017 sur la somme de 4.103,80 € et à compter du jugement du 13 février 2020 pour le surplus ;

Condamne M. [E] [Z] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] la somme de 10.959,78 € au titre des charges et travaux impayés pour la période comprise entre le 1er janvier 2020 et le 1er avril 2023, 2ème appel de charges 2019 inclus ;

Condamne M. [E] [Z] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] la somme de 72,32 € au titre des frais de recouvrements nécessaires pour la période comprise entre le 1er janvier 2020 et le 1er avril 2023 ;

Condamne M. [E] [Z] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] la somme de 600 € à titre de dommages et intérêts ;

Condamne M. [E] [Z] aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette tout autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT