# 26 juin 2024
# Cour d'appel de Paris
# RG n° 21/10269

**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 26 JUIN 2024

(n° , 12 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/10269 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CDY3O

Décision déférée à la Cour : Jugement du 06 Mai 2021 -TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP d'EVRY - RG n° 20/03218

APPELANT

Monsieur [L] [V] dit [H]

née le 21 septembre 1988 à [Localité 6] (94)

[Adresse 3]

[Localité 5]

Représenté par Me Yann GRE, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, toque : PC 381

INTIME

SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES de [Adresse 8], [Adresse 2] représenté par son administrateur provisoire la SELARL AJ Associés, inscrite au RCS de VERSAILLES sous le numéro D 423 719 178, prise en la personne de Maître [X] [G] et de Maître [T] [Z], désignée par ordonnance du Tribunal de Grande Instance d'EVRY le 26 avril 2011

C/O SELARL AJ ASSOCIES

[Adresse 1]

[Localité 4]

Représenté par Me Priscillia MIORINI de la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, avocat au barreau de l'ESSONNE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 25 Avril

2024, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, chargé 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 Perrine VERMONT, conseillère,

Mme Caroline BIANCONI-DULIN, 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 Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors de la mise à disposition.

## Exposé du litige

********

FAITS & PROCÉDURE

M. [L] [V] dit [H] est propriétaire des lots n° 240150, 270179, 270239 et 830533 de l'état descriptif de division de

l'ensemble immobilier régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis dénommé [Adresse 8] situé [Adresse 2] à [Localité 7].

Il a été également propriétaire du lot n° 240309 (un parking) du 9 mai 2011 au 21 janvier 2016.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée AJ Associés, prise en la personne de M. [X] [G] et de M. [T] [Z], administrateurs judiciaire, a été nommée en qualité d'administrateur provisoire de cette copropriété par ordonnance du 26 avril 2011 du président du tribunal de grande instance d'Evry statuant en la forme des référés. Sa mission a été régulièrement prolongée.

Par ordonnance d'injonction du 12 octobre 2018 le président du tribunal d'instance de Juvisy sur Orge a condamné M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] les sommes de 8.039,60 € au titre d'un arriéré de charges, avec intérêts au taux légal à compter du 28 février 2018,51 € au titre des frais de recouvrement, 150 € au titre des frais accessoires et aux dépens. M. [L] [V] dit [H] a été autorisé à s'acquitter de sa dette à hauteur de 260 € par mois durant 23 mois, le solde à la 24ème échéance.

Par jugement du 10 juin 2020, le tribunal de proximité de Juvisy sur Orge a déclaré recevable l'opposition formée par M. [L] [V] dit [H] le 15 novembre 2018 contre cette ordonnance, et, au fond, a renvoyé l'affaire devant le tribunal judiciaire d'Evry.

Le syndicat principal des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] a demandé au tribunal, essentiellement :

- de condamner M. [L] [V] dit [H] à lui payer les sommes de :

10.949,90 € au titre de l'arriéré des charges de copropriété, appel de fonds du 3ème trimestre 2020 inclus,

102 € au titre des frais nécessaires de recouvrement,

avec intérêts au taux légal à compter du 28 février 2018, date de la mise en demeure pour les sommes qui y sont visées et à compter du 12 octobre 2018 date de l'ordonnance d'injonction de payer pour le surplus, et capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

1.000 € à titre de dommages et intérêts,

- d'ordonner la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

- de condamner M. [L] [V] dit [H] aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 1.800 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [L] [V] dit [H] a demandé au tribunal, pour l'essentiel, de :

- dire que la société AJ Associés ne démontre pas représenter le syndicat des copropriétaires,

- dire irrecevables les demandes formées au nom de ce dernier,

- dire que le syndicat des copropriétaires n'apporte pas la moindre justification quant au montant des sommes réclamées au titre des charges de copropriété,

- dire que les états de répartition des charges et les justificatifs de celles-ci ne sont pas produits,

- dire qu'aucun historique complet n'est versé aux débats,

- dire que le syndicat ne justifie pas lui avoir notifié les assemblées,

- débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes,

subsidiairement,

- ordonner la production par le syndicat des copropriétaires de toutes les factures afférentes aux charges qui lui sont réclamées,

- désigner en tant que de besoin un expert pour faire les comptes entre les parties,

- dire que la provision à valoir sur la rémunération de l'expert devra être mise à la charge du syndicat des copropriétaires,

très subsidiairement, dans l'hypothèse où, par extraordinaire le tribunal considérerait qu'il serait redevables d'une quelconque somme au profit du syndicat des copropriétaires,

- lui accorder les plus larges délais pour régler sa dette éventuelle, en l'autorisant à régler 100 € par mois pendant 23 mois et le solde le 24ème mois,

en toute hypothèse,

- lui accorder le bénéfice des dispositions de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 afin qu'il soit dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 1.000 € de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 1.000 € par application de l'article 700 du même code.

Par jugement du 6 mai 2021 le tribunal judiciaire d'Evry a :

- mis à néant l'ordonnance d'injonction de payer du 12 octobre 2018,

- déclaré recevables les demandes du syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8],

- condamné M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8] la somme de 10.949,90 €, au titre des charges impayées arrêtées au 1er juillet 2020, appel de fonds du 3ème trimestre 2020 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 28 février 2018 sur la somme de 5.938,61 € et à compter du jugement pour le surplus, et ce, jusqu'à parfait paiement ;

- ordonné la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

- condamné M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8] la somme de 102 € au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- condamné M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8] la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts,

- condamné M. [L] [V] dit [H] aux dépens, y compris ceux relatifs à la procédure d'injonction de payer, ainsi qu'à payer au syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8] la somme de 1.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- rappelé que le jugement est exécutoire à titre provisoire en application de l'article 514 du code de procédure civile,

- rejeté les demandes plus amples ou contraires des parties.

M. [L] [V] dit [H] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 2 juin 2021.

La procédure devant la cour a été clôturée le 28 février 2024.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 6 février 2024 par lesquelles M. [L] [V] dit [H], appelant, invite la cour à :

- infirmer le jugement,

- dire que la société AJ Associés ne démontre pas représenter les syndicats des copropriétaires des différents lots dont il est propriétaire au sein de l'ex copropriété [Adresse 8],

- dire irrecevables les demandes formées au nom du syndicat des copropriétaires,

- dire que le syndicat des copropriétaires n'apporte pas la moindre justification quant au montant des sommes réclamées au titre des charges de copropriété,

- dire que les états de répartition des charges et les justificatifs de celles-ci ne sont pas produits,

- dire qu'aucun historique complet n'est versé aux débats,

- dire que le syndicat ne justifie pas lui avoir notifié les procès verbaux des assemblées générales,

- débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes,

- débouter le syndicat principal de sa demande nouvelle en appel portant sur la somme de

1.132,61 €,

subsidiairement,

- ordonner la production par le syndicat des copropriétaires de toutes les factures afférentes aux charges qui lui sont réclamées,

- désigner en tant que de besoin un expert pour faire les comptes entre les parties,

- dire que la provision à valoir sur la rémunération de l'expert devra être mise à la charge du syndicat des copropriétaires,

très subsidiairement, dans l'hypothèse où, par extraordinaire la cour considérerait qu'il serait redevables d'une quelconque somme à l'égard du syndicat des copropriétaires,

- lui accorder les plus larges délais pour régler sa dette éventuelle, en l'autorisant à régler 100 € par mois pendant 23 mois et le solde le 24ème mois,

en toute hypothèse,

- lui accorder le bénéfice des dispositions de l'article 10-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 afin qu'il soit dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 1.500 € de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 26 février 2024 par lesquelles le syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 8], sis [Adresse 2] à [Localité 7], représenté par la société d'exercice libéral à responsabilité limitée AJ Associés, prise en la personne de M. [X] [G] et M. [T] [Z], administrateurs judiciaires, ès qualités d'administrateurs provisoires de la liquidation du syndicat principal, intimé, demande à la cour de :

- débouter M. [L] [V] dit [H] de l'intégralité de ses demandes,

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

- condamner M. [L] [V] dit [H] à lui payer la somme de 587,28 € au titre des charges de copropriété dues à compter du 24 juillet 2020 jusqu'au 26 février 2024,

- condamner M. [L] [V] dit [H] à lui payer la somme de 75 € au titre des frais de l'article 10-1 de la loi dus à compter du 24 juillet 2020 jusqu'au 26 février 2024,

- condamner M. [L] [V] dit [H] aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 2.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

## 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 ;

Sur la demande du syndicat en paiement des charges de copropriété

Aux termes 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 éléments 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 pr,mier 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 ;

En application de l'article 42 de la même loi, lorsque les comptes et le budget prévisionnel ont été approuvés, les copropriétaires qui n'ont pas contesté dans les deux mois de sa notification l'assemblée générale ayant voté cette approbation ne sont plus fondés à refuser de régler leur quote-part de charges ;

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 ;

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

- le relevé de propriété, le titre de propriété, la fiche d'immeuble justifiant de la qualité de copropriétaire de M. [L] [V] dit [H] (pièces n°1, 2 et 3),

- l'ordonnance du président du tribunal de grande instance d'Evry du 26 avril 2011 désignant la société d'exercice libéral à responsabilité limitée AJ Associés, prise en la personne de M. [X] [G] et M. [T] [Z], administrateurs judiciaires, en qualité d'administrateur provisoire du syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 8] pour une durée d'une année à compter du 26 avril 2011, avec mission, notamment, de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et d'exercer tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires , à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du conseil syndical (pièce n° 7)

- les ordonnances du président du tribunal de grande instance d'Evry des 20 avril 2012, 25 avril 2013, 1er octobre 2014, 10 novembre 2015, 25 octobre 2016, 24 octobre 2017, 30 octobre 2018 (pièces n° 8 à 14), 13 novembre 2019 (pièce n° 63), 9 novembre 2020 (pièce n° 74) prolongeant la mission de l'administrateur provisoire jusqu'au 24 octobre 2021,

- le jugement du tribunal judiciaire d'Evry du 24 septembre 2021 (pièce n° 80) qui a, notamment :

prononcé la division du syndicat principal [Adresse 8] en 33 syndicats autonomes,

la dissolution du syndicat principal [Adresse 8] à effet au 1er janvier 2022,

désigné la société AJ Associés en qualité d'administrateur provisoire en charge de la liquidation du syndicat principal [Adresse 8] pour une durée de 5 ans, sauf prorogation demandée par l'administrateur provisoire au président du tribunal judiciaire,

dit que la mission de l'administrateur provisoire sera exercée conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre II de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux dispositions des articles 62-17 à 62-29 du décret du 17 mars 1967 et qu'elle devra en outre, poursuivre avec diligence le recouvrement des créances du syndicat principal dissous,

dit que les comptes des exercices précédents non clôturés ainsi que ceux du dernier exercice clos au dernier jour précédent le début des opérations de liquidation, seront établis dans un délai de 12 mois à compter du 31 décembre 2021,

- les procès verbaux des décisions prises par l'administrateur provisoire des 18 avril 2013, 6 août 2013, 12 septembre 2014, 14 avril 2015, 16 décembre 2015, 25 janvier 2016, 25 avril 2017, 6 juillet 2018, 6 novembre 2018, 10 décembre 2018 (pièces n° 17 à 26), 30 septembre 2019 (pièce n° 64), 15 mars 2021 (pièce n° 75), 15 décembre 2021 (pièce n° 86) approuvant les comptes 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 (avec le rectificatif er la note d'information : pièces n° 72 et 72) , 2018, 2019 et 2020

- le décompte des sommes dues pour la période courant du 31 décembre 2012 au 1er juillet 2020 (appel 3ème trimestre 2020 inclus) faisant apparaître un solde débiteur de 10.949,90 € au titre de l'arriéré des charges,102 € au titre des frais relevant de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 237,34 € au titre des dépens de la procédure d'injonction de payer (pièce n°4),

- le décompte des sommes dues du 24 juillet 2020 au 26 février 2024 (pièce n° 76),

- les appels de fonds du 1er trimestre 2013 au 3ème trimestre 2021,

- les régularisations et apurement de charges des années 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 (avec le rectificatif et la note explicative), 2018, 2019, 2020 et 2021,

- l'échange de courriers relatifs aux parkings(pièce n° 66)

- le règlement de copropriété (pièce n° 6),

- l'ordonnance d'injonction de payer du 12 octobre 2018 et sa signification du 29 octobre 2018 (pièce n° 5),

- la mise en demeure du 28 février 2018 (pièce n° 27) ;

Sur la demande du syndicat en première instance

Les premières juges ont exactement énoncé ce qui suit :

'Contrairement à ce qu'affirme M. [L] [V] dit [H] :

- les comptes de la copropriété ont été régulièrement approuvés tel que cela ressort des procès verbaux de décisions de l'administrateur provisoire et des procès verbaux d'assemblée générale,

- sur la régularisation de charges de l'année 2012 : un problème informatique a été rencontré lors de l'apurement, tel que cela est exposé dans le procès verbal de décision du 16 décembre 2015, et l'apurement a été réalisé par le remboursement aux copropriétaires des quatre appels provisionnels adressés aux copropriétaires et l'imputation à ces mêmes copropriétaires du montant des sommes réellement dépensées,

- l'apurement 2017, tel que joint à l'appel du 4ème trimestre 2019 a dû faire l'objet d'un rectificatif, lequel est versé aux débats avec une note explicative rédigée à l'attention des copropriétaires,

[...]

- les index de relevé d'eau sont corrects et produits et les photographies versées par M. [L] [V] dit [H] pour les contester ne sont ni lisibles, ni datées,

- s'il est exact que les parkings couverts ont été fermés et n'ont pas été en mesure d'être rouverts, c'est en raison notamment de leur non-conformité aux règles de sécurité incendie ; cependant, le fait que lesdits parkings soient inaccessibles n'empêche pas l'exigibilité des

charges, notamment les frais relatifs aux systèmes de vidéo-surveillance et d'électricité dans les parkings, lesquels sont toujours en fonctionnement et sont nécessaires afin d'éviter tout acte de vandalisme,

- concernant les appels «condamnation Cofely» et l'appel de solidarité appelé au titre de la créance de la société Lyonnaise des Eaux : ces appels sont dus et ont été votés par l'administrateur provisoire ; ils ont été appelés à M. [L] [V] dit [H] conformément au procès verbal de décision de l'administrateur provisoire, leur date d'exigibilité correspondant à la date à laquelle ils ont été décidés et aux échéances prévues,

- concernant plus particulièrement les appels relatifs à la condamnation Cofely : il s'agit d'une avance de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 ratifiée afin de régler auprès de la société Cofely la somme à laquelle le syndicat a été condamné par le juge des référés ; cette avance a été décidée en date du 18 avril 2013 par l'administrateur provisoire et a été appelée conformément à ce qui a été ratifié en page 5 dudit procès verbal, à savoir, un appel de fond au 1er trimestre 2012, et quatre appels de fonds à compter du 1er trimestre 2013 jusqu'au 4ème trimestre 2013,

- concernant ensuite les appels relatifs à la condamnation Lyonnaise des Eaux : cette avance a été décidée par l'administrateur provisoire le 12 septembre 2014, décision n° 3, en vertu de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 en vue de faire face à la condamnation prononcée par le juge des référés à la demande de la Lyonnaise des Eaux à l'encontre du syndicat principal [Adresse 8] ; au titre de cette avance, un appel exigible au 1er janvier 2014 a été ratifié et l'administrateur provisoire précise bien concernant ces avances qu'une avance de trésorerie ainsi constituée est un emprunt sur les copropriétaires actuels des lots afin d'engendrer de la trésorerie pour permettre la continuité du service. Ces appels effectués au titre d'avances sont remboursés en cas de vente aux copropriétaires sortants,

- l'ensemble des appels de fonds, apurements et procès verbaux de décision nécessaires à justifier la créance du syndicat sont versés aux débats' ;

Il convient d'ajouter que, depuis le jugement, l'opération de scission est intervenue à compter du1er janvier 2022 ; par jugement définitif du 24 septembre 2021 (pièce syndicat n° 80) le tribunal judiciaire d'Evry a autorisé la division du syndicat principal de [Adresse 8] en 33 syndicats autonomes ; la société AJ Associés a été désignée en qualité d'administrateur provisoire en charge de la liquidation du syndicat principal [Adresse 8] durant 5 ans ;

Lorsque M. [L] [V] dit [H] indique qu'il a maintenant affaire à trois syndics, c'est parce qu'il possède des lots dans trois copropriétés issues de la scission, ce qui est sans effet ici ;

Il doit être rappelé que le syndicat principal [Adresse 8] était une copropriété en difficulté sous administration provisoire ; la société AJ Associés disposait en sa qualité d'administrateur provisoire de l'ensemble des pouvoirs du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical ; l'administrateur provisoire approuve les comptes et décide des budgets prévisionnels et travaux par procès-verbaux de décision qui sont produits aux débats ; les décisions de l'administrateur provisoire sont définitives de plein droit et ne peuvent faire l'objet d'une contestation par les copropriétaires, ces décisions étant prises dans le but de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété ;

Les charges réclamées dans le cadre de la présente instance sont dues puisqu'elles concernent la période antérieure à la scission intervenue le 1er janvier 2022 ; la société AJ Associés, désignée par le jugement du 24 septembre 2021 en qualité d'administrateur provisoire de la liquidation du syndicat principal [Adresse 8] a donc toujours vocation à le représenter ;

En outre, le jugement de scission précise expressément en sa page 19 : 'il sera toutefois rappelé que la société AJ Associés devra poursuivre avec diligence le recouvrement des créances du syndicat principal dissous, ceci notamment, comme elle le relève elle-même, afin de reverser aux copropriétaires créanciers une éventuel excédent financier' ;

Le jugement donne un délai de 12 mois à la société AJ Associés pour que les comptes des exercices précédents non clôturés ainsi que ceux du dernier exercice clos au dernier jour précédent le début des opérations de liquidation, soient établis ;

M. [L] [V] dit [H] affirme qu'il 'est probable que les sommes qui pourraient être versées resteront acquises à la SELARL se présentant comme syndic et ne sont pas reversées aux différentes copropriétés concernées' ; en réalité la société AJ Associés intervient en qualité d'administrateur provisoire du syndicat principal en liquidation et sa mission est contrôlée par le tribunal ; il résulte des pièces produites énumérées plus haut que les sommes demandées à M. [L] [V] dit [H] correspondent à des charges appelées pour le fonctionnement de la copropriété, antérieurement à sa dissolution et qu'aucune charge n'est plus appelée depuis 2021 ; seules interviennent des régularisations de charges des exercices précédents ; aucune dépense nouvelle n'est engagée ; l'affirmation de M. [L] [V] dit [H] est pour le moins erronée ;

M. [L] [V] dit [H] sollicite à titre subsidiaire une expertise afin de faire les comptes entre les parties ; cependant, il a été vu que l'ensemble des appels de fonds, apurements et procès-verbaux de décision, nécessaires à justifier la créance du syndicat, sont versés aux débats ; le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. [L] [V] dit [H] de sa demande d'expertise ;

Il résulte de ce qui précède et des pièces produites énumérées plus haut que le syndicat justifie de sa créance d'un montant de 10.949,90 e, au titre des charges impayées arrêtées au 1er juillet 2020, appel de fonds du 3ème trimestre 2020 inclus ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a :

- mis à néant l'ordonnance d'injonction de payer du 12 octobre 2018,

- déclaré recevables les demandes du syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8],

- condamné M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8] la somme de 10.949,90 €, au titre des charges impayées arrêtées au 1er juillet 2020, appel de fonds du 3ème trimestre 2020 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 28 février 2018 sur la somme de 5.938,61 € et à compter du jugement pour le surplus, et ce, jusqu'à parfait paiement ;

Sur l'actualisation de la demande du syndicat

M. [L] [V] dit [H] sollicite le rejet de la demande du syndicat concernant la somme supplémentaire de 1.132,61 € au titre des charges de copropriétés dues sur la période du 24 juillet 2020 au 13 septembre 2021 au motif que cette demande est nouvelle ;

La demande en paiement de l'arriéré des charges de la période courant du 24 juillet 2020 au 13 septembre 2021 est recevable au regard de l'article 566 du code de procédure civile aux termes duquel 'les parties ne peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge que les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire';

Le syndicat sollicite la somme de 587,28 € compte tenu des remboursements ayant été effectués sur le compte copropriétaire de M. [L] [V] dit [H] (pièce syndicat n° 81) ;

Il a été indiqué plus haut que les comptes 2020 et 2021 ont été approuvés, que les appels de fonds de la période considérée et les régularisations des charges 2019, 2020 et 2021 sont versés aux débats ;

Le syndicat des copropriétaires justifie par conséquent de sa créance ;

Il doit être ajouté au jugement que M. [L] [V] dit [H] est condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 587,28 € au titre de l'arriéré des charges de copropriété de la période courant du 24 juillet 2020 au 26 février 2024, cette dernière date étant celle du décompte, étant précisé que le dernier appel de fonds a été émis le 1er avril 2021 et que les sommes inscrites postérieurement au mois d'avril 2021 au débit ou au crédit du compte correspondent aux apurements de créances douteuses et charges 2021 et à des restitutions et remboursements (pièce syndicat n° 81) ;

Sur la demande du syndicat au titre des frais de recouvrement

Selon 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 ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

Sur la demande du syndicat en première instance

Le syndicat des copropriétaires a sollicité les sommes suivantes (pièce syndicat n° 4) :

- 2 janvier 2017 : mise en demeure : 20 €,

- 16 février 2017 : demande de renseignement au Trésor Public : 2 x 14 = 28 €,

- 30 novembre 2017 : frais de prise d'hypothèque : 2 x 17 = 34 €,

- 4 juin 2018 : mise en demeure : 20 €,

total : 102 € ;

Ces frais constituent des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat au sens de l'article 10-1 précité ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8] la somme de 102 € au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur l'actualisation de la demande du syndicat

Le syndicat des copropriétaires actualise sa demande devant la cour au titre des frais de recouvrement exposés postérieurement au 1er juillet 2020 ;

Il sollicite les sommes suivantes (pièce syndicat n° 81) :

- 10 décembre 2021 : mise en demeure : 45 €,

- 10 décembre 2021 : hypothèque : 10 €,

- 21 juin 2022 : mise en demeure : 20 €,

total : 75 € ;

Ces frais constituent des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat au sens de l'article 10-1 précité ;

Il doit donc être ajouté au jugement que M. [L] [V] dit [H] est condamné à payer au syndicat principal des copropriétaires

de [Adresse 8] la somme de 75 € au titre des frais de recouvrement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 de la période courant du 24 juillet 2020 au 26 février 2024 ;

Sur la demande de dommages-intérêts du syndicat

Aux termes de l'article 1231-6 alinéa 3 du code civil, le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire ;

A partir du mois de décembre 2012 M. [L] [V] dit [H] s'est abstenu de payer les appels de fonds dans leur intégralité à leur échéance, n'effectuant que des versements partiels, laissant sa dette perdurer et s'aggraver ; son dernier règlement date du 17 janvier 2019, depuis, il n'a plus rien payé malgré les mises en demeure qui lui ont été adressées, ce qui caractérise sa mauvaise foi ;

Les manquements systématiques et répétés de M. [L] [V] dit [H] 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 ;

Ce préjudice a été justement apprécié par le premier juge à la somme de 1.000 € ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de [Adresse 8] la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts ;

Sur la capitalisation des intérêts

Il résulte de l'article 1343-2 du code civil que 'les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise' ;

La capitalisation des intérêts en application de l'article 1343-2 du code civil est de droit lorsqu'elle est demandée ; elle court à compter de la demande qui en est faite ; en l'espèce elle a été demandée par le syndicat dès l'acte introductif

d'instance ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a ordonné la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil ;

Sur la demande de délais de M. [L] [V] dit [H]

Il résulte de l'article 1343-5 alinéa 1 du code civil que 'le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues' ;

M. [L] [V] dit [H] sollicite des délais de paiement à hauteur de 100 € par mois sur 24 mois ;

Il ne verse cependant aux débats aucun justificatif de ses revenus alors qu'il est propriétaire de plusieurs lots ; de plus, aucun règlement n'est intervenu depuis le mois de janvier 2019, ce qui démontre que M. [L] [V] dit [H] n'entend pas s'acquitter de sa dette puisqu'il ne respecte pas l'échéancier qu'il propose ;

Le jugement entrepris doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté M. [L] [V] dit [H] de sa demande de délais de paiement ;

Sur la demande de dommages-intérêts de M. [V]

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de dommages-intérêts formulée par M. [V] dit [H] ;

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 y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

M. [V] dit [H] , partie perdante, doit être condamné aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 2.500 € 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. [V] ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement ;

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 8], sis [Adresse 2] à [Localité 7], représenté par la société d'exercice libéral à responsabilité limitée AJ Associés, prise en la personne de M. [X] [G] et M. [T] [Z], administrateurs judiciaires, ès qualités d'administrateur provisoire de la liquidation du syndicat principal, la somme de 587,28 € au titre de l'arriéré des charges de copropriété de la période courant du 24 juillet 2020 au 26 février 2024 ;

Condamne M. [L] [V] dit [H] à payer au syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 8], sis [Adresse 2] à [Localité 7], représenté par la société d'exercice libéral à responsabilité limitée AJ Associés, prise en la personne de M. [X] [G] et M. [T] [Z], administrateurs judiciaires, ès qualités d'administrateur provisoire de la liquidation

du syndicat principal, la somme de 75 € au titre des frais de recouvrement de la période courant du 24 juillet 2020 au 26 février 2024 ;

Déboute M. [L] [V] dit [H] de sa demande de délais de paiement et de sa demande de dommages-intérêts ;

Condamne M. [L] [V] dit [H] aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 8], sis [Adresse 2] à [Localité 7], représenté par la société d'exercice libéral à responsabilité limitée AJ Associés, prise en la personne de M. [X] [G] et M. [T] [Z], administrateurs judiciaires, ès qualités d'administrateur provisoire de la liquidation du syndicat principal, la somme supplémentaire de 2.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT