4ème Chambre

ARRÊT N° 153

N° RG 24/00301

N° Portalis DBVL-V-B7I-UNWT

(Réf 1ère instance : RG 23/01801)

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 12 JUIN 2025

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : M. Alain DESALBRES, Président de chambre,

Assesseur : Madame Nathalie MALARDEL, Conseillère,

Assesseur : Madame Marie-Line PICHON, Conseillère chargée du secrétariat général de la première présidence, désignée par ordonnance rendue par le premier président rendue le 24 février 2025

GREFFIER :

Monsieur Jean-Pierre CHAZAL, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 1er Avril 2025, devant Madame Nathalie MALARDEL, magistrat rapporteur, tenant seule l'audience, sans opposition des représentants des parties et qui a rendu compte au délibéré collégial

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 12 Juin 2025 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

****

APPELANT :

Monsieur [V] [U]

né le 22 Août 1966 à [Localité 5]

demeurant [Adresse 4]

Représenté par Me François-Xavier GOSSELIN de la SCP CABINET GOSSELIN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

INTIMÉ :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE ORIOLUS sis [Adresse 3] représenté par son syndic en exercice, le cabinet MGEFFRAY IMMOBILIER, SARL dont le siège social est situé [Adresse 1], prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Représentée par Me Guillaume CIZERON de la SELARL CABINET CIZERON, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NANTES

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

M. [V] [U] est propriétaire non occupant du lot n°112 au sein de l'immeuble en copropriété situé114 [Adresse 8] à [Localité 6].

Suivant exploit en date du 31 mai 2023, le syndicat des copropriétaires a assigné M. [V] [U] devant le tribunal judiciaire de Nantes en paiement de charges de copropriété non réglées.

Par jugement en date du 3 octobre 2023, le tribunal judiciaire de Nantes a:

- condamné [V] [U] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Oriolus situé [Adresse 2], représenté par son syndic la société Mgeffray Immobilier les sommes de :

- 3 275,41 euros au titre de l'arriéré de charges de copropriété arrêté au 9 mai 2023,

- 298 euros au titre des frais nécessaires de recouvrement,

- 1 000 euros de dommages-intérêts au titre de la résistance abusive,

- 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné [V] [U] aux entiers dépens,

- rappelé le caractère exécutoire de droit à titre provisoire de la présente décision.

M. [V] [U] a interjeté appel de cette décision le 16 janvier 2024.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 mars 2025.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Dans ses dernières conclusions du 11 octobre 2024 , M. [V] [U] demande à la cour de :

- infirmer le jugement en ce qu'il :

- l'a condamné à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de :

- 3 275, 41 euros au titre de l'arriéré de charges de copropriété arrêté au 9 mai 2023,

- 298 euros au titre des frais nécessaires de recouvrement,

- 1 000 euros de dommages-intérêts au titre de la résistance abusive,

- 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- l'a condamné entiers dépens,

- a rappelé le caractère exécutoire de droit à titre provisoire de la décision,

Et statuant à nouveau,

- annuler l'assignation lui ayant été délivrée,

En conséquence et en toutes hypothèses,

- débouter le syndicat de copropriété de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

- débouter le syndicat de copropriété de sa demande de confirmation et de l'ensemble de ses prétentions devant la cour,

- le mettre hors de cause,

- condamner le syndicat de copropriété au paiement d'une somme de 1 231 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions du 12 juillet 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Oriolus situé [Adresse 2] représenté par son syndic en exercice, le cabinet Mgeffray Immobilier demande à la cour de :

- débouter M. [V] [U] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Par conséquent,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

- condamner M. [U] à lui verser la somme de 1 364,74 euros, somme à parfaire, au titre de l'arriéré de charges de copropriété pour la période allant du 10 mai 2023 au 18 avril 2024,

- condamner M. [U] à verser la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

- condamner M. [U] à l'intégralité des dépens, y compris ceux auxquels il a été condamné en première instance.

MOTIFS

Sur la demande d'annulation de l'assignation

Aux termes de l'article 473 du code de procédure civile lorsque le défendeur ne comparaît pas, le jugement est rendu par défaut si la décision est en dernier ressort et si la citation n'a pas été délivrée à personne.

Le jugement est réputé contradictoire lorsque la décision est susceptible d'appel ou lorsque la citation a été délivrée à la personne du défendeur.

A titre liminaire, il convient de constater que le tribunal a exactement qualifié le jugement du 3 octobre 2023 de réputé contradictoire en application de l'article susvisé contrairement à ce qu'affirme l'appelant, s'agissant d'une décision prononcée en premier ressort les demandes étant supérieures à 5 000 euros (3 275,41+298+2 500), sans qu'il n'y ait lieu de rechercher s'il y a eu citation à personne.

En application de l'article 114 alinéa 2 du code de procédure civile la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

M. [U] demande l'annulation de l'assignation qui lui a été délivrée le 31 mai 2023 au motif que la mention de son nom sur la boîte aux lettres n'est pas de nature à établir, en l'absence d'autres diligences, la réalité de son domicile. Soutenant encore qu'il se trouvait bien au114 [Adresse 8] à [Localité 6] ce jour là, il fait valoir que l'huissier n'a pas pu le vérifier au regard des configurations sécurisées de l'entrée.

Selon l'article 655 du code de procédure civile si personne ne peut ou ne veut recevoir la copie de l'acte et s'il résulte des vérifications faites par l'huissier de justice, dont il sera fait mention dans l'acte de signification, que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la signification est faite à domicile. Dans ce cas, l'huissier de justice laisse au domicile ou à la résidence de celui-ci un avis de passage conforme aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 655. Cet avis mentionne, en outre, que la copie de l'acte doit être retirée dans le plus bref délai à l'étude de l'huissier de justice, contre récépissé ou émargement, par l'intéressé ou par toute personne spécialement mandatée.

La copie de l'acte est conservée à l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, l'huissier de justice en est déchargé.

En l'espèce, M. [U] ne peut sérieusement contester les vérifications du commissaire de justice quant à la réalité de son domicile, puisqu'il reconnait qu'il s'agit bien de sa résidence et qu'il était présent le jour de la signification. Il ne justifie en tout état de cause d'aucun grief.

La circonstance que M. [U] indique ne pas avoir entendu la sonnerie de l'interphone, ne démontre ni qu'il est resté à son domicile toute la journée ni qu'il a pu ne pas entendre la sonnerie. En tout état de cause, avisé par l'avis de passage de l'assignation en justice, il ne justifie pas d'un grief.

L'acte du commissaire de justice fait en effet mention qu'il a été laissé au domicile un avis de passage conformément à

l'article 656 du code de procédure civile. Cette mention comme l'envoi de la lettre simple fait preuve jusqu'à inscription de faux. En l'absence de procédure d'inscription de faux, il est réputé avoir été délivré.

En conséquence, la demande d'annulation de l'assignation du 31 mai 2023 sera rejetée.

Sur le respect des articles 471 et 472 du code civil

Selon l'article 471 alinéa 1 du code de procédure civile le défendeur qui ne comparaît pas peut, à l'initiative du demandeur ou sur décision prise d'office par le juge, être à nouveau invité à comparaître si la citation n'a pas été délivrée à personne.

L'appelant soutient que le premier juge n'a pas vérifié la régularité de la signification de sorte que la décision devra être réformée.

S'agissant d'une simple faculté, ainsi que le rappelle le syndicat des copropriétaires, le tribunal n'avait pas d'obligation de faire à nouveau assigner M. [U]. Par ailleurs, comparant en appel, il a été en mesure de s'expliquer contradictoirement et ne justifie d'aucun grief. En tout état de cause il n'est pas soulevé d'irrecevabilité de la demande pour ce motif.

M. [U] soutient encore qu'en application de l'article 472 du code de procédure civile qui dispose que si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond et que le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée, le premier juge était tenu de vérifier la régularité de la saisine délivrée dans la limite de la prescription quinquennale, la décision doit être réformée.

M. [U] ne soulevant aucune fin de non-recevoir tirée de la prescription et le juge n'ayant aucune obligation de vérifier l'existence d'une prescription qui n'est pas invoquée même si le défendeur est défaillant, le moyen tiré du défaut de vérification d'office de la prescription ne peut prospérer.

Sur les charges de copropriété

En application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 telle que modifiée, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot et 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. Le copropriétaire, qui n'a pas contesté dans les délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est pas fondé à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées.

Jusqu'au 9 mai 2023

Au regard des pièces transmises par le syndicat des copropriétaires, relevé de propriété, relevé de compte mentionnant un arriéré de charges de 4 849,08 euros au 9 mai 2023, appels de fonds et répartition de charges du second trimestre 2018 au second trimestre 2023, relances et mises en demeure depuis 2017, procès-verbaux d'assemblée générale des 19 mai 2017, 4 septembre 2018, 20 mai 2019, 25 novembre 2020, 19 mai 2022 avec votes des budgets prévisionnels du 1er mars 2018 au 28 février 2022, le tribunal a fixé le montant des charges de copropriété non réglées par M. [U] à 3 275,41 euros, somme arrêtée au 9 mai 2023.

Il résulte en effet des pièces ci-dessus visées un solde des charges non réglées au jour du jugement, hors frais, de 3 275,41 euros.

M. [U] soutient que la créance n'était pas fondée, qu'il a réglé les arriérés de charges au moyen de neuf chèques ainsi que cela résulte de son courrier du 30 mai 2023.

Le syndicat des copropriétaires fait justement remarquer que les chèques ont été adressés postérieurement au jugement par courriers du 21 mars 2024 (pièce 1). Ce moyen est inopérant.

L'appelant conteste également le solde de la créance, dénonçant une surfacturation de 1 275,67 euros sans donner dans ses conclusions davantage d'explication. Ce moyen ne peut prospérer.

M. [U] soutient encore n'avoir pas reçu les douze pièces de l'intimé alors qu'il est justifié de leur transmission à l'appelant avec les premières conclusions du syndicat notifiées le 12 juillet 2024.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné M. [U] à payer la somme de 3 275,41 euros TTC en deniers et quittances puisque le jugement a été exécuté.

Du 10 mai 2023 au 18 avril 2024

Le syndicat des copropriétaires réclame à titre incident la condamnation de M. [U] à lui verser la somme de 1 364,74 euros pour la période du 10 mai 2023 au 18 avril 2024.

M. [U] n'a pas conclu sur cette demande complémentaire.

L'intimé produit les procès-verbaux d'assemblées générales des 1er juin 2023 et 13 juin 2024 ainsi que le décompte actualisé au 1er avril 2024.

Il résulte du décompte produit que le montant des charges, hors frais, pour la période considérée s'élève effectivement à 1 364,74 euros sans que M. [U] n'ait procédé à son règlement.

L'appelant sera condamné à son paiement.

Sur les frais

Aux termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, en sa rédaction issue de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, 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.

Le tribunal a retenu 298 euros de frais correspondant aux postes suivants (surlignés en orange dans la pièce 5 du syndicat) :

- 24 août 2017 : frais deuxième rappel : 16 euros

-19 octobre 2017 : frais de mise en demeure : 16 euros,

- 8 novembre 2017 : dépôt dossier chez huissier recouvrement : 95 euros

- 9 novembre 2018 : frais de deuxième rappel : 16 euros

- 21 février 2019 : dépôt dossier de recouvrement : 95 euros

Or le total de ces frais s'élèvent à 238 et non 298 euros.

M. [U] conteste les frais de rappel de 16 euros des 24 août 2017 et 9 novembre 2018.

Ces rappels ne sont pas produits et ne sont tarifés au contrat de syndic que les frais après mise en demeure. Ils ne seront en conséquence pas retenus.

Les frais d'huissier ne sont pas justifiés et sont compris dans les frais irrépétibles.

Seuls les frais de mise en demeure justifiés et non contestés seront retenus soit 16 euros.

Les autres frais contestés ne sont pas compris dans la condamnation. La demande de l'appelant est donc sans objet pour le surplus.

M. [U] sera condamné à payer la somme de 16 euros au titre des frais de recouvrement des charges antérieures au 9 mai 2023. Le jugement est infirmé sur ce point.

Sur la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive

L'appelant conteste sa condamnation au paiement d'une indemnité de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts soutenant avoir proposé de régler les arriérés par courrier du 30 mai 2023 sur les créances litigieuses.

Il a été vu qu'aucune somme n'a été réglée par M. [U] avant le prononcé de la décision du 3 octobre 2023 avec exécution provisoire, l'appelant contestant toujours en appel devoir les sommes réclamées.

La condamnation pour procédure abusive est justifiée et sera confirmée.

Sur les autres demandes

Le jugement sera confirmé en ses dispositions au titre des frais irrépétibles et des dépens, la circonstance que le syndicat bénéficie d'un contrat d'assurance de protection n'interdisant nullement une condamnation en application de l'article 700 du code de procédure civile contrairement à ce que soutient l'appelant.

M. [U] qui succombe en appel sera condamné à payer au syndicat des copropriétaires une indemnité complémentaire de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Rejette la demande d'annulation de l'assignation du 31 mai 2023,

Confirme le jugement entrepris sauf et en ce qu'il a condamné M. [U] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 7] à [Localité 6] la somme de 298 euros au titre des frais de recouvrement et sauf à constater que la somme de 3 275,41 euros a été réglée en exécution du jugement, la condamnation étant dès lors prononcée en deniers ou quittances,

Y ajoutant,

Condamne M. [U] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 7] à [Localité 6] la somme de 16 euros au titre des frais de recouvrement des charges de copropriété jusqu'au 9 mai 2023,

Condamne M. [U] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 7] à [Localité 6] la somme de 1 364,74 euros au titre des charges impayées pour la période du 10 mai 2023 au 18 avril 2024,

Condamne M. [U] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 7] à [Localité 6] la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. [U] aux dépens d'appel.

Le Greffier, Le Président,