

Cour d'appel, Versailles, 4e chambre, 2e section, 10 mars 2021 – n°  
19/03938

Infirmation

Cour d'appel de Versailles

4e chambre, 2e section

10 mars 2021

Répertoire Général : 19/03938

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL DE VERSAILLES

4e chambre 2e section

ARRET CONTRADICTOIRE DU 10 MARS 2021

N° RG 19/03938 - N° Portalis DBV3-V-B7D-THNZ

AFFAIRE :

Syndicat des copropriétaires du [...] Représenté par son Syndic la société M. H. & Associes C/ Société  
MAC'RYS

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 07 janvier 2019 par le Tribunal de Grande Instance de  
NANTERRE

N° Chambre : 8ème

N° RG : 16/08321

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Pascale R.-G.

Me Stéphanie A.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE DIX MARS DEUX MILLE VINGT ET UN,

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

Syndicat des copropriétaires du [...] par son Syndic la société M. H. & Associes

Ayant son siège [...]

[...]

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

Représentant : Maître Pascale R.-G. de la SCP H. et Associés, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES  
- N° du dossier 1900355 - vestiaire : 98

Représentant : Maître Philippe H., avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : B 174

APPELANT

\*\*\*\*\*

Société MAC'RYS

Ayant son siège [...]

[...]

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

Représentant : Maître Stéphanie A. de la SELEURL A. AVOCAT, avocat postulant, au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire : 637

Représentant : Maître Michel A. de la SELARL D.A. ASSOCIES, avocat plaidant, au barreau de PARIS,  
vestiaire R277 -

INTIMEE

\*\*\*\*\*

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 03 Février 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente et Madame Pascale CARIOU, Conseillère chargée du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente,

Madame Pascale CARIOU, Conseillère,

Madame Valentine BUCK, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Madame Françoise DUCAMIN,

## FAITS ET PROCEDURE

La société Mac'rys est propriétaire de plusieurs lots d'un immeuble sis [...], soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Par acte du 20 juillet 2016, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a fait assigner la société Mac'rys en vue d'obtenir sa condamnation au paiement d'un arriéré de charges, outre des dommages et intérêts.

Par jugement du 7 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

- dit et jugé que la société Mac'rys s'est acquittée du principal de la dette réclamée et qu'elle est aujourd'hui à jour de ses charges de copropriété ;
- débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] de l'ensemble de ses demandes ;
- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à payer à la société Mac'rys la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] aux dépens.

Par déclaration du 28 mai 2019, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de cette décision à l'encontre de la SCI Mac'rys. Dans ses dernières conclusions signifiées le 22 décembre 2020, il demande à la cour de :

Le dire recevable et bien fondé en son appel,

Y faisant droit :

Infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau :

Condamner la SCI Mac'rys au paiement de :

- la somme de 2 446,73 euros au titre de l'arriéré de charges de copropriété augmentée des intérêts,
- la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts,
- la somme de 5 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

Condamner la S.C.I. MAC'RYS aux entiers dépens tant de première instance que d'appel et en autoriser le recouvrement direct en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Par ses dernières conclusions signifiées le 24 octobre 2019, la SCI Mac'rys demande à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris ;

A titre principal,

Dire et juger qu'elle s'est acquittée du principal de la dette réclamée et qu'elle est aujourd'hui à jour de ses charges de copropriété,

Constater sa bonne foi et la réalité de ses difficultés financières,

En conséquence

Débouter le syndicat des copropriétaires pris en la personne de son syndic de sa demande de dommages et intérêts à hauteur de 3 000 euros ;

Débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à défaut, la réduire à de plus justes proportions.

A titre subsidiaire :

Lui octroyer un délai de paiement pour s'acquitter du complet paiement de sa dette à l'encontre du syndicat des copropriétaires en 24 échéances d'égal montant ;

En toutes hypothèses

Condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de l'instance ;

La clôture de la procédure a été ordonnée le 12 janvier 2021.

## **SUR CE**

### **Sur les demandes 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'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, ainsi qu'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.

Il appartient cependant au syndicat des copropriétaires de démontrer le bien-fondé de ses prétentions, en prouvant le caractère exigible, certain et liquide de sa créance.

C'est donc à bon droit que le tribunal, relevant que le syndicat des copropriétaires ne justifiait pas de l'origine de la somme de 2 811,83 euros figurant au décompte produit et intitulée ' Reprise de solde ', a déduit cette somme du solde réclamé.

Le seul fait que la SCI Mac'Rys ait pu ne pas contester expressément cette somme ne dispensait pas le syndicat des copropriétaires d'expliquer à quoi correspondait cette somme et d'en justifier par des documents probants.

Devant la cour, le syndicat des copropriétaires renouvelle sa demande et produit un décompte actualisé au 17 décembre 2020, faisant toujours mention d'une reprise de solde pour 2 811,83 euros, sans justifier davantage de l'origine de cette somme. Il n'est donc pas fondé à en solliciter le paiement.

Le solde débiteur figurant au décompte étant de 2 446,73 euros, la cour ne peut que constater que la société Mac'Rys s'est effectivement intégralement acquitté de sa dette.

Le jugement sera dès lors confirmé en ce qu'il a rejeté la demande en paiement au titre d'un arriéré de charges.

### **Sur les frais nécessaires au recouvrement de la créance du syndicat des copropriétaires**

Selon l'article 10-1 de la loi précitée, 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.

Par 'frais nécessaires' au sens de cette disposition, il faut entendre les diligences efficaces qui marquent une étape indispensable dans le processus de recouvrement, comme la mise en demeure, prélude obligé à l'article 19-1 de la loi ou au cours des intérêts.

Ne relèvent donc pas des dispositions de l'article 10-1 précité, les frais de suivi de procédure, les honoraires du syndic pour transmission du dossier à l'huissier ou à l'avocat, pour 'suivi du dossier contentieux', qui font partie des frais d'administration courante entrant dans la mission de base de tout syndic et répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes, les frais d'assignation en justice, qui feront l'objet des dépens de l'instance, les frais d'avocat qui sont arbitrés dans le cadre de l'article 700 du code de procédure civile, les relances postérieures à la délivrance de l'assignation.

C'est donc également à bon droit, par des motifs exacts que la cour adopte, que le tribunal a retenu que les seuls frais qui pouvaient être mis à la seule charge de la SCI Mac'Rys étaient les frais de lettre simple et lettre de relance pour les montants respectifs de 11,96 euros et 13,15 euros.

Ces frais ont été réglés par la SCI Mac'Rys puisqu'une fois déduite la somme de 2 811,83 euros de reprise de solde, le décompte présente un solde créditeur supérieur au total de la sommes due au titre des frais.

Le jugement sera confirmé sur ce point.

#### Sur la demande de dommages et intérêts du syndicat

Comme l'observe pertinemment le syndicat des copropriétaires, l'obligation essentielle d'un copropriétaire est de régler régulièrement et intégralement les charges de copropriété afférentes à son lot.

Le fait de ne pas respecter cette obligation entraîne l'application de frais, facturés par le syndic en application du contrat qui le lie à la copropriété, supportés par l'ensemble des copropriétaires.

**La bonne ou la mauvaise foi du copropriétaire est à cet égard indifférente. Or il est certain que la défaillance d'un copropriétaire a des retentissements sur la trésorerie de la copropriété et des conséquences pécuniaires indéniables.**

Ainsi, le compte de charges de la société Mac'rys a présenté un solde régulièrement débiteur, qui a dépassé la somme de 14 000 euros en 2015 et de 16 000 euros en 2017. La situation n'a été régularisée qu'au cours de la procédure de première instance après la vente de l'un des lots dont la SCI était propriétaire. Pour la gestion des dossiers débiteurs, le syndic facture des frais qui, pour les raisons indiquées précédemment, ne peuvent pas être facturées au seul copropriétaire défaillant.

**Dans ces conditions, compte tenu de l'ancienneté et de la récurrence des impayés, c'est à tort que le tribunal n'a pas fait droit de dommages et intérêts présentée par le syndicat.**

Néanmoins, la SCI ayant régularisé sa situation de façon pérenne, il est justifié de modérer la demande présentée par le syndicat et de fixer à 800 euros la somme allouée à titre de dommages et intérêts.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts et la cour condamne la SCI Mac'rys au paiement de la somme de 800 euros à titre de dommages et intérêts.

#### Sur la demande de délais

La SCI Mac'Rys n'étant condamnée qu'au paiement de dommages et intérêts et ne justifiant pas au surplus de la fragilité alléguée de sa situation financière, la demande de délais sera rejetée.

#### Sur les demandes accessoires

Le sens du présent arrêt commande d'infirmer les dispositions du jugement relatives aux frais irrépétibles et aux dépens.

La SCI Mac'Rys, dont la réaction tardive pour régulariser sa situation a contraint le syndicat à engager une procédure judiciaire à son encontre, sera condamnée aux dépens qui pourront être recouverts directement, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Elle devra en outre verser au syndicat des copropriétaires une somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant par arrêt contradictoire

Confirme le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] de sa demande en paiement au titre des charges et des frais nécessaires,

L'infirme pour le surplus,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne la SCI Mac'Rys à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] la somme de 800 euros à titre de dommages et intérêts,

Condamne la SCI Mac'Rys aux dépens, qui pourront être recouverts directement, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Condamne la SCI Mac'Rys à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile

Rejette toute autre demande.

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente, et par Madame Françoise DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,

---