

Arrêt du 23 février 2006

RG : no 05/09182

Synd. des copr. de l'immeuble sis 9, rue du Faubourg Saint-Denis à Paris

c/ Ktorza

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 19 février 2004 qui a statué ainsi qu'il suit:

- condamne Monsieur Jacques KTORZA à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 9 rue du Faubourg Saint Denis 75010 PARIS la somme de 2.294,98€ au titre des charges de copropriété impayées au 13 mai 2003 avec intérêts au taux légal à compter du 25 septembre 2003,
- condamne Monsieur KTORZA à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.000€ en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- ordonne l'exécution provisoire,
- déboute le syndicat des copropriétaires du surplus de ses demandes,
- déboute Monsieur KTORZA de sa demande de délais de paiement, condamne Monsieur KTORZA au paiement des dépens.

Vu l'appel du syndicat des copropriétaires en date du 22 avril 2004;

Vu ses dernières conclusions du 16 novembre 2005 aux termes desquelles il demande à la Cour de:

Vu le jugement du 14 décembre 1999 rendu en l'état,

Vu les pièces versées aux débats,

Vu l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article 10-1 de la loi susvisée modifiée par la loi du 13 décembre 2000,

- infirmer le jugement entrepris,

Statuant à nouveau,

- dire le syndicat des copropriétaires de la résidence 9 rue du Faubourg Saint Denis à Paris 10ème recevable et bien fondé à solliciter le paiement des charges dues par Monsieur KTORZA antérieurement au 1er janvier 1995,
- dire la prescription quinquennale inapplicable aux charges de copropriété,
- condamner Monsieur KTORZA à lui payer en principal, selon décompte arrêté au mois d'août 2005, la somme de 11.634,66€ avec intérêts au taux légal à compter du 12 septembre 2002, date de l'assignation,
- ordonner la capitalisation des intérêts prévue par l'article 1154 du code civil,
- condamner Monsieur KTORZA à lui payer la somme de 1.500€ à titre de dommages et intérêts en vertu de l'article 1153 alinéa 4 du Code civil,

Très subsidiairement,

- condamner Monsieur KTORZA à lui payer la somme de 8.342,90€ au titre des charges proprement dites avec intérêts au taux légal à compter du 12 septembre 2002,
- ordonner la capitalisation des intérêts prévues par l'article 1154 du Code civil,
- condamner Monsieur KTORZA à lui payer la somme de 4.791,56€ à titre de dommages et intérêts

en vertu de l'article 1153 alinéa 4 du Code civil,

En tout état de cause,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en vertu de l'article 515 du Nouveau code de procédure civile (sic),
- condamner Monsieur KTORZA à lui payer la somme de 4.000€ en vertu de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- débouter Monsieur KTORZA de sa demande de délais.

Vu les dernières conclusions de Monsieur Jacques KTORZA en date du 16 décembre 2005 demandant à la Cour de:

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable en sa demande en paiement de charges pour la période antérieure au 15 mars 1999 compte tenu de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement rendu par le Tribunal d'instance de Paris 10ème le 14 décembre 1999,
- faire droit à l'appel incident interjeté par le concluant et statuant à nouveau,

Vu l'absence de justificatif,

- débouter le syndicat des copropriétaires de toutes demandes en paiement de charges et frais d'huissier injustifiés,

Subsidiairement,

- si Monsieur KTORZA devait être condamné à régler quelque somme que ce soit au syndicat des copropriétaires,
- accorder à Monsieur KTORZA les plus larges délais de paiement,

En tout état de cause,

- débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser une somme de 765€ sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

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

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR

Considérant que les mentions “condamne en l'état” et “déboute en l'état pour le surplus” figurant dans le dispositif du jugement du 14 décembre 1999 ne permettent pas à la partie ainsi déboulée partiellement de sa demande de la réitérer ultérieurement; qu'en effet, le jugement du 14 décembre 1999 est une décision sur le fond, revêtue de l'autorité de la chose jugée sur la contestation portée devant le juge; que celui-ci est dessaisi et que, par conséquent, le demandeur débouté ne peut revenir devant lui en invoquant de nouvelles preuves ou de nouveaux moyens de fait;

Que, dans son jugement du 19 février 2004, le premier juge a clairement rappelé ce principe au syndicat des copropriétaires qui aurait été mieux inspiré de mettre en cause en son temps la responsabilité civile professionnelle de son syndic et de son avocat plutôt que de formuler une demande nécessairement vouée à l'échec et, de surcroît, de faire appel du rejet d'une telle demande;

Considérant que, de son côté, Monsieur Jacques KTORZA soutient vainement que la prescription en matière de recouvrement de charges de copropriété est quinquennale et non décennale;

Que dans l'un et l'autre cas, la jurisprudence est fixée depuis si longtemps que l'on ne peut que se féliciter de ce que, depuis le 1er janvier 2005, l'ordre des avocats au barreau de Paris a instauré pour ses membres une obligation de formation continue de vingt heures par an, ce qui évitera à l'avenir aux juridictions de perdre leur temps à répondre à des moyens obsolètes;

Considérant que le syndicat des copropriétaires demande paiement de la somme de 11,634,46 €, arrêlée au 4 août 2005, avec intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation, soit le 12 septembre 2002;

Que le syndicat des copropriétaires ne peut solliciter utilement la condamnation de Monsieur Jacques KTORZA à payer ses charges de copropriété que pour celles échues entre le 16 mars 1999 et le 4 août 2005; qu'en effet, le jugement précédent a condamné Monsieur Jacques KTORZA à payer ses charges arrêtees au 15 mars 1999;

Considérant que le syndic et/ou son avocat se sont abstenus d'établir un état récapitulatif détaillé de la créance du syndicat des copropriétaires, tel que cette chambre l'exige depuis plus de douze ans (arrêt du 14 janvier 1994, recueil Dalloz-Sirey, 1994, sommaires commentés, page 124) sans succès notable puisqu'il en se passe pas de semaine sans qu'elle doive rappeler dans les arrêts qu'elle rend que "pour justifier sa demande en paiement des charges, le syndicat doit produire le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent et adoptant le budget prévisionnel de l'exercice à venir, le procès-verbal de l'assemblée générale de l'année suivante, éventuellement nécessaire, la totalité des décomptes de charges, les relevés des appels de fonds et un état récapitulatif détaillé de sa créance";

Que cette exigence est soulignée régulièrement depuis lors dans les revues juridiques spécialisées lorsqu'elles publient et commentent des arrêts de cette chambre (voir, à titre d'exemple, la revue "informations rapides de la copropriété", no 415 de novembre 1996, article de Christian Atias, "le titre de créance du syndicat poursuivant le recouvrement des charges" ou encore, plus récemment, la revue "administrer", page 39 du no 375 de mars 2005);

Qu'au lieu d'établir un seul et unique document, le syndicat des copropriétaires verse aux débats un décompte arrêté au 4 août 2005 commençant par un report à nouveau de 11.354,70 € sans date mais antérieur à l'appel de charges du 3ème trimestre 2003, correspondant au solde du compte de Monsieur Jacques KTORZA dans la comptabilité du syndic précédent; qu'est joint à cet état récapitulatif partiel un relevé informatique de l'ancien syndic pour la période du 1er janvier 1997 au 17 avril 2003; que ce relevé informatique s'achève par un règlement partiel de Monsieur Jacques KTORZA qui ramène sa dette à la somme de 11.354,70 €;

Qu'il est donc possible, ce confrontant les appels de charges versés aux débats à ces deux documents, de surmonter la carence du syndic et/ou de l'avocat dans l'établissement de l'état récapitulatif détaillé de la créance du syndicat des copropriétaires;

Que la créance en principal du syndicat des copropriétaires pour la seule période à retenir (16 mars 1999 au 4 août 2005) est de 1.678,20 € (c'est-à-dire inférieure de 616,78 € au montant de la condamnation prononcée en première instance pour la période du 16 mars 1999 au 15 mai 2003, la dette de Monsieur Jacques KTORZA ayant diminué depuis lors);

Que la Cour est obligée de répéter une fois de plus que les honoraires de l'avocat sont pris en compte au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile; que les frais d'huissier font partie des dépens (sauf les honoraires hors tarif indemnisables au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile) et que les frais de relance antérieurs à la mise en demeure ne peuvent être mis à la charge du copropriétaire débiteur;

Que la Cour se doit de souligner encore et toujours que les frais de "suivi" (en l'occurrence, le "forfait annuel de suivi de procédure") ne sont pas susceptibles d'être imputés au copropriétaire défaillant (et pas davantage, du reste, au syndicat des copropriétaires);

Qu'en effet, l'activité du syndic pour engager le recouvrement des sommes dues constitue un acte élémentaire d'administration de la copropriété faisant partie de ses fonctions de base; que le fait que le contrat de syndic - versé aux débats - prévoit une rémunération, spécifique au titre d'honoraires supplémentaires de cette activité n'en change pas la nature; que, dès lors, ces frais ne sont pas des frais nécessaires au sens de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 exposés par le syndicat des copropriétaires pour le recouvrement d'une créance à l'encontre d'un copropriétaire;

Que cette analyse de la Cour est partagée par la commission des clauses abusives qui a, naguère, estimé (cf sa recommandation no 96-01 du 24 janvier 1996) que constituent des clauses abusives celles qui ont pour effet de restreindre la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières telle que celle, notamment, qui fait supporter au copropriétaire défaillant une rémunération au profit du syndic à l'occasion de frais de relance et de recouvrement;

Que l'introduction au sein de la loi du 10 juillet 1965 d'un nouvel article 10-1 ne remet pas en cause le sens de cette recommandation;

Que s'agissait des frais de "constitution du dossier pour l'avocat", une telle prestation devrait entrer dans les honoraires forfaitaires du syndic, comme rémunération de sa gestion courante;

Que les frais de procédure de saisie concernent une procédure distincte à l'occasion de laquelle le syndic des copropriétaires pourra légitimement demander à être indemnisé;

Considérant que les intérêts légaux à compter de l'assignation du 12 septembre 2002 ne peuvent, bien évidemment, porter que sur la somme due à cette date et non sur les sommes exigibles postérieurement;

Qu'au 12 septembre 2002, la créance du syndic des copropriétaires était de 2.199,99 €; qu'elle a évolué ensuite pour se trouver ramenée à 1.678,20 € le 4 août 2005; qu'il appartient aux parties, sous le contrôle éventuel du juge de l'exécution, de calculer le montant des intérêts légaux en fonction de l'évolution de la dette de Monsieur Jacques KTORZA;

Considérant que la demande de capitalisation des intérêts, sollicitée par le syndic des copropriétaires, est légitime et qu'il convient d'y faire droit à compter de sa demande, formée par conclusions du 13 août 2004;

Considérant que, compte tenu des efforts de Monsieur Jacques KTORZA pour combler sa dette (les deux dernières années, ses versements ont été supérieurs aux sommes nouvellement dues), du faible montant de cette dette par rapport au budget annuel du syndic des copropriétaires et de l'absence de démonstration probante par celui-ci de l'existence d'un préjudice distinct de celui réparé par l'allocation des intérêts légaux, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de dommages-intérêts formulée par le syndic des copropriétaires;

Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile formulée par le syndic des copropriétaires puisqu'aussi bien il succombe dans la totalité de ses prétentions;

Considérant qu'il convient de rejeter évidemment la demande du syndic des copropriétaires de voir "en tout état de cause ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en vertu de l'article 515 du nouveau code de procédure civile"; que cette demande démontre avec quel soin ont été rédigées les conclusions du syndic des copropriétaires que l'avoué a signé sans les lire (mais contre rémunération);

Considérant que Monsieur Jacques KTORZA, ayant vu sa dette considérablement diminuée par suite de l'incurie du précédent syndic, est assez audacieux pour réclamer en plus un échelonnement de celle-ci; que vu l'ancienneté de la créance du syndic des copropriétaires et son faible montant, il ne saurait être fait droit à cette demande de Monsieur Jacques KTORZA et qu'il convient donc de le débouter de ce chef de demande;

Considérant qu'il serait inéquitable et économiquement injustifié de laisser à la charge de Monsieur Jacques KTORZA la totalité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour assurer sa défense en cause d'appel; qu'il convient de lui allouer la somme de 750 € à la charge du syndic des copropriétaires, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

Par ces motifs:

Statuant contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qui concerne le montant des charges de copropriété dues par Monsieur Jacques KTORZA;

Statuant à nouveau de ce seul chef et y ajoutant.

Condamne Monsieur Jacques KTORZA à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 208 rue du Faubourg Saint-Denis, Paris 10ème, la somme de 1.678,20 € à titre de charges de copropriété pour la période du 16 mars 1999 au 4 août 2005 avec intérêts au taux légal à compter du 12 septembre 2002, date de l'assignation;

Ordonne la capitalisation des intérêts échus depuis plus d'un an à la date du 13 août 2004 dans les conditions prévues par l'article 1154 du code civil;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 208 rue du Faubourg Saint-Denis, Paris 10ème, à payer à Monsieur Jacques KTORZA la somme de 750 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux dépens d'appel;

Admet la S.C.P. BERNABE CHARDIN CHEVILLER, avoué, au bénéfice des dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.