

Minute n° 4/2021
RG n° 11-19-000236

N° NAC : 51A

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE PROXIMITÉ
DE MONTÉLIMAR
-DRÔME-

REPUBLIQUE FRANCAISE-AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SYNDICAT COPROPRIETE RESIDENCE LE PETIT GOELAND

C/

SCI BELAIZE-ENNOURI

JUGEMENT DU 15 Janvier 2021

TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DE MONTÉLIMAR (Drôme)

DEMANDEUR(S) :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE LE PETIT GOELAND 14 Boulevard Gambetta, 26200 MONTELMAR, représenté par son syndic en exercice l'Agence HOUBRON IMMOBILIER 134 Grande Rue 26700 PIERRELATTE, représenté à l'audience par le Cabinet FORSTER, avocat au barreau de VALENCE, substitué par Me ARGAUD Béatrice, avocat au même barreau

DEFENDEUR(S) :

SCIBELAIZE-ENNOURI 14 Boulevard Gambetta, 26200 MONTELMAR, représentée par Me DELHOMME Grégory, avocat au barreau de VALENCE

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : ALBERT Laurence
Greffier : MONTANIER Annie

DEBATS :

Audience publique du 16 novembre 2020

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au Greffe le 15 Janvier 2021 par ALBERT Laurence, Présidente, assistée de MONTANIER Annie, Greffier.

Copie certifiée conforme délivrée le : 20/01/2021
à : Cabinet FORSTER

Copie exécutoire délivrée le : 20/01/2021
à : M^e DELHOMME Grégory

EXPOSE DU LITIGE :

La S.C.I BELAIZE-ENNOURI est propriétaire des lots N°4 et 17 dépendant de l'immeuble en copropriété, la Résidence Le Petit Goéland, située à Montélimar (Drôme), 14 Boulevard Gambetta.

Par acte extra-judiciaire du 28 janvier 2019, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland a fait signifier à la S.C.I BELAIZE-ENNOURI un commandement de payer la somme de 4 850,83 euros au titre de charges de copropriété impayées.

Ses démarches amiables sont demeurées vaines.

Par acte du 17 avril 2019, annulant et remplaçant l'assignation signifiée le 12 avril 2019, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice l'agence Houbron Immobilier, a fait citer la S.C.I BELAIZE-ENNOURI devant le tribunal d'instance de Montélimar à l'audience du 2 mai 2019 afin d'obtenir sa condamnation au paiement de :

- 4 850,83 euros, au titre des appels de fonds de travaux et appels de fonds provisionnels impayés, selon relevé de compte arrêté au 31 mars 2019 concernant les charges de copropriété impayées pour la période de 2007 au 2^e trimestre 2018, portant intérêts légaux à compter de l'assignation,
- 61 euros, au titre des frais et honoraires imputable à la S.C.I BELAIZE-ENNOURI, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi S.R.U du 13 décembre 2000,
- 1 000 euros, à titre de dommages et intérêts,
- 1 000 euros, en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland demande la condamnation de la S.C.I BELAIZE-ENNOURI aux dépens et le prononcé de l'exécution provisoire.

L'affaire a été transférée en l'état à l'audience du tribunal de proximité de Montélimar du 23 janvier 2020 ; elle a été retenue pour être plaidée à l'audience du 16 novembre 2020.

A cette audience, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice, est représenté par son avocat.

Dans ses dernières écritures, il poursuit le bénéfice de son assignation et s'oppose aux demandes reconventionnelles de la défenderesse.

La S.C.I BELAIZE-ENNOURI est représentée par son avocat.

Dans ses dernières écritures, elle soulève l'irrecevabilité des demandes compte tenu du défaut de qualité du syndic à agir en justice en recouvrement de la somme de 1 195,81 euros au titre des travaux réalisés, en l'absence de décision de l'assemblée générale des copropriétaires l'y autorisant expressément.

Au soutien de sa fin de non-recevoir, elle allègue qu'une telle action s'analyse en une action en réparation de préjudice subi par la copropriété et nécessite l'accord de l'organe délibératif.

Elle soulève la prescription quinquennale de l'action en recouvrement des charges impayées antérieures au 17 avril 2014, conformément aux dispositions de l'article 2224 du Code civil.

Elle s'oppose aux demandes et sollicite reconventionnellement la condamnation du syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice, au paiement de :

- 2 691,31 euros, en répétition de sommes indûment perçues,
- 1 500 euros, en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Elle fait valoir que le syndicat sollicite le paiement de frais de procédure et de recouvrement dont la réalité n'est pas justifiée. Elle allègue que déduction faite des appels de fonds pour lequel le syndic est irrecevable à agir, des provisions sur charges prescrites depuis le 17 avril 2014 et des frais de procédure injustifiés, le compte entre les parties révèle un solde en sa faveur de 2 691,31 euros.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré pour qu'une décision soit rendue par mise à disposition au Greffe le 15 janvier 2021.

MOTIFS :

- sur la recevabilité de l'action

Aux termes de l'article 55 du décret N°67-223 du 17 mars 1967, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcées à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dès lors, le syndic engage de son propre chef, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale, les actions diligentées à l'encontre des copropriétaires débiteurs et ayant pour objet le recouvrement des charges de copropriété, appels de travaux impayés et des dommages et intérêts accessoires à la demande principale.

L'agence Houbron Immobilier, en qualité de syndic, est donc recevable à agir en exécution du contrat de syndic conclu le 5 septembre 2018.

- sur le moyen tiré de la prescription

Selon l'article 42 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018, entrée en vigueur le 25 novembre 2018 et applicable au litige, les dispositions de l'article 2224 du Code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Selon l'article 2224 du Code civil, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Selon l'article 2222 du Code civil, en cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

En l'espèce, le délai de prescription de l'action en paiement des charges de copropriété est ramené à cinq ans, au lieu de dix ans sous l'empire de la loi ancienne.

En matière de charges de copropriété, pour une créance née antérieurement à la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018, et à condition que la prescription ne soit pas acquise, l'action doit être introduite dans les cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi, sous réserve que la durée totale n'excède pas la durée prévue par la loi antérieure.

En l'espèce, à l'examen de l'extrait de compte de la S.C.I BELAIZE-ENNOURI, l'action du syndic porte sur des charges impayées relatives à des provisions sur charges, régularisations annuelles et appels de fonds de travaux sur la période du 31 décembre 2007 au 1^{er} janvier 2019 :

- concernant le solde des charges de l'année 2007, exigible au 31 décembre 2007, la prescription est acquise depuis le 31 décembre 2017,
- concernant les provisions sur charges des 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e trimestres 2008 et le solde des charges de l'année 2008, exigibles sur une période du 1^{er} avril 2008 au 31 décembre 2008, la prescription est globalement acquise depuis le 31 décembre 2018,
- concernant les provisions sur charges des 1^{er} et 2^e trimestres 2009, exigibles les 1^{er} janvier et 1^{er} avril 2009, la prescription est globalement acquise depuis le 1^{er} avril 2019.

Il convient dès lors de déclarer irrecevable l'action en paiement introduite le 17 avril 2019 par le syndic en recouvrement des charges de copropriété impayées concernant le solde des charges de l'année 2007, les charges de l'année 2008 et les provisions sur charges des 1^{er} et 2^e trimestre 2009.

Concernant la période postérieure du 23 avril 2009 au 1^{er} janvier 2019, la prescription n'était pas acquise lorsque le syndic a introduit son action le 17 avril 2019 et l'action demeure en conséquence recevable.

- sur les demandes en paiement des parties

Aux termes des dispositions de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; et, réciproquement, celui qui s'en prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, à l'examen de l'extrait de compte de la S.C.I BELAIZE-ENNOURI, la dette principale s'élève à la somme totale de 23 182,97 euros, dans laquelle sont comptabilisés pour la période du 23 avril 2009 au 1^{er} janvier 2019 les provisions sur charges du 3^e trimestre 2009 au 2^e trimestre 2018, les régularisations annuelles débitrices des exercices 2009, 2012, 2013 et 2014, les travaux et les appels de fonds travaux.

Il résulte de ce document que la S.C.I BELAIZE-ENNOURI a bénéficié pour la période du 23 avril 2009 au 1^{er} janvier 2019 de régularisations de charges concernant les exercices 2010, 2011, 2015 à 2017 et a par ailleurs effectué de nombreux règlements, soit la somme totale de 26 690,31 euros qu'il convient de porter au crédit de son compte.

Concernant les frais accessoires que sont les frais d'avocat et d'huissier de justice contestés par la défenderesse, le syndic ne produit pas les conventions d'honoraires conclues avec les avocats, les factures d'honoraires et d'actes d'huissier relatifs notamment à la procédure de saisie immobilière.

Les postes "*intérêts sur dette*" ne sont justifiés par aucun calcul.

S'agissant des prestations relatives à la gestion des litiges et contentieux, aux frais de recouvrement facturés au copropriétaire défaillant en exécution du contrat de syndic en vigueur, le demandeur ne verse aux débats que le contrat de syndic conclu pour la période du 5 septembre 2018 au 30 septembre 2019, de sorte qu'il ne permet pas au juge de contrôler le bien fondé des facturations pour la période antérieure au 5 septembre 2018.

Compte tenu de la carence du syndic dans l'administration de la preuve, il convient donc de ne retenir au titre des frais accessoires que la somme de 20 euros, facturée les 6 et 7 novembre 2018 au titre des frais de rappel et de mise en demeure stipulés aux articles 7.2.6 et 9.1 des conditions particulières du contrat de syndic en vigueur.

Dès lors, le compte entre les parties s'établit comme suit :

23 182,97 euros + 20 euros - 26 690,31 euros, **soit** la somme de 3 487,34 euros trop perçue par le demandeur.

Il convient en conséquence de statuer dans les limites de la demande reconventionnelle de la S.C.I BELAIZE-ENNOURI et de condamner le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice, à lui payer la somme de 2 691,31 euros en répétition de sommes indûment perçues.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice, sera débouté de ses demandes en paiement de dommages et intérêts pour résistance abusive et en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

- sur les dépens et les frais irrépétibles

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice, succombant au principal, sera condamné aux dépens de l'instance.

Il serait en outre inéquitable de laisser à la charge de la S.C.I BELAIZE-ENNOURI l'intégralité des sommes avancées par elle et non comprises dans les dépens. Il y a donc lieu de condamner le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice, à lui payer la somme de 800 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'exécution provisoire ne sera pas ordonnée.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal de proximité de Montélimar, statuant par mise à disposition de la décision au Greffe de la juridiction le 15 janvier 2021 conformément aux dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile, après débats en audience publique, par jugement contradictoire rendu en premier ressort :

DIT que la société Agence Houbron Immobilier, représentée par M. Francis ROULET, a qualité pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland et déclare son action recevable,

DÉCLARE irrecevable l'action en recouvrement des charges de copropriété impayées concernant le solde des charges de l'année 2007, les charges de l'année 2008 et les provisions sur charges des 1^{er} et 2^e trimestre 2009,

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice la société Agence Houbron Immobilier, de ses demandes en paiement de dommages et intérêts pour résistance abusive et en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice la société Agence Houbron Immobilier, à payer à la S.C.I BELAIZE-ENNOURI la somme de **2 691,31 euros** en répétition de sommes indûment perçues,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice la société Agence Houbron Immobilier, à payer à la S.C.I BELAIZE-ENNOURI la somme de **800 euros** en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Petit Goéland, représenté par son syndic en exercice la société Agence Houbron Immobilier, aux dépens de l'instance,

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Sur quoi le présent jugement a été signé par le Greffier et le Juge ayant présidé l'audience.

Le Greffier

La Présidente

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ladite décision à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique d'y prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente expédition, certifiée conforme à la minute de ladite décision a été signée, scellée et délivrée par le Greffier soussigné

