

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 2 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-19.481

ECLI:FR:CCASS:2013:C301077

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur les premier et deuxième moyens, réunis :

Vu l'article 55, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 117 du code de procédure civile ;

Attendu que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale ; qu'une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 9 juin 2011), que le syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel Mouilleron (le syndicat) a assigné M. X..., propriétaire de divers lots, en paiement d'arriérés de charges ainsi qu'en paiement de la somme de 495, 85 euros représentant des frais de travaux de raccordement des eaux usées d'un lot de la copropriété, rendus nécessaires, selon le syndic, par les travaux réalisés par M. X... sur les parties communes ayant privé le dit lot de l'écoulement des eaux usées ;

Attendu que pour rejeter le moyen d'irrecevabilité présenté par M. X... et le condamner à payer au syndicat une certaine somme au titre du coût des travaux de raccordement,

l'arrêt retient que le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale à agir en justice lorsque l'action intentée par le syndic de copropriété a pour objet le recouvrement d'une créance sur un copropriétaire portant sur des charges impayées, dont une partie correspond aux charges courantes et une autre partie à une charge exceptionnelle assumée par le syndicat au titre de frais de raccordement d'une canalisation d'eaux usées ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action du syndic en remboursement d'une facture de travaux est une action en réparation du préjudice causé au syndicat par une violation du règlement de copropriété ou une atteinte aux parties communes et nécessite une autorisation de l'assemblée générale, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les troisième et quatrième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. X... à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel Mouilleron, pris en la personne de son syndic, la somme de 495, 85 euros au titre du coût des travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de WC du lot n° 3, l'arrêt rendu le 9 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nancy, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel Mouilleron aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel Mouilleron à payer la somme de 1 000 euros à M. X... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux octobre deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté monsieur DIDIER X... de sa demande tendant à déclarer le Syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel MOUILLERON à NANCY, pris en la personne de son syndic la SARL MIDON BAUDOIN IMMOBILIER, irrecevable en ses demandes par application des dispositions de l'article du décret du 17 mars 1967 et condamné, en conséquence, monsieur DIDIER X... à payer audit Syndicat des copropriétaires la somme de 495, 85 € au titre du coût des travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de wc de l'appartement de monsieur Y..., outre celle de 1. 753, 55 € au titre de l'arriéré de charges arrêté au 2 juin 2010.

AUX MOTIFS QUE sur la recevabilité des demandes du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE 38 RUE GABRIEL MOUILLERON à NANCY, que Monsieur X... soutient, au visa de l'article 55 alinéa 1er du décret du 17 mars 1967, que le syndic de copropriété ne rapporte pas la preuve de ce qu'il a été autorisé par une décision de l'assemblée des copropriétaires à agir en justice, de sorte que son action doit être déclarée irrecevable ; qu'aux termes de l'alinéa 2 de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, tant dans sa rédaction antérieure au décret du 20 avril 2010 que dans celle issue de ce décret modificatif, l'autorisation prévue à l'article 1er de ce texte n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance ; qu'or, l'action intentée par le syndic de copropriété à l'encontre de Monsieur X... a pour objet le recouvrement d'une créance du syndic sur un copropriétaire, laquelle créance porte sur les charges impayées, dont une partie correspond aux charges courantes et une autre partie une charge exceptionnelle assumée par le syndicat au titre de frais de raccordement d'une canalisation d'eaux usées ; que dans ces conditions le moyen d'irrecevabilité soulevé par Monsieur X... n'est pas fondé et doit être rejeté ;

1°) ALORS QU'aux termes de son assignation (p. 3) qui se référait expressément au rapport de monsieur Z..., expert, le Syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic, sollicitait notamment la condamnation de monsieur X... à lui payer la somme de 495, 85 € pour avoir supporté la charge de travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de wc de l'appartement de monsieur Y...(lot n° 3) résultant de la violation par monsieur X... du règlement de copropriété ayant consisté à obstruer un ancien regard et un tuyau d'évacuation des eaux usées de cet appartement constituant des parties communes ; que l'action intentée par le syndic de la copropriété à l'encontre de monsieur X... tendait donc, outre au recouvrement de charges courantes impayées, à la mise en oeuvre de la responsabilité de ce dernier en raison de cette atteinte aux parties communes et, en particulier, à la réparation par monsieur X... du préjudice causé à la copropriété par cette atteinte ; qu'en affirmant que l'action intentée par le syndic de la copropriété à l'encontre de monsieur X... avait pour objet le recouvrement d'une créance du « syndic » sur un copropriétaire correspondant pour partie à une charge exceptionnelle assumée par le syndicat au titre de frais de raccordement d'une canalisation d'eaux usées, la Cour d'appel a dénaturé les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile.

2°) ALORS QU'en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne peut

agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires pour mettre en oeuvre la responsabilité d'un copropriétaire et obtenir de ce dernier la réparation d'un préjudice qu'il a causé en raison d'une atteinte aux parties communes sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale ; qu'en déclarant recevable l'action du Syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel MOUILLERON à NANCY, pris en la personne de son syndic, à l'encontre de monsieur X..., tendant à la mise en oeuvre de la responsabilité de ce dernier en raison de ce que, en violation du règlement de copropriété, celui-ci avait obstrué un ancien regard et un tuyau d'évacuation des eaux usées de l'appartement de monsieur Y...et, en conséquence, à la réparation du préjudice causé par cette atteinte aux parties communes quand le syndic n'avait pas été autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires à agir en justice à l'encontre de monsieur X..., la Cour d'appel a violé l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné monsieur DIDIER X... à payer audit Syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel MOUILLERON à NANCY, pris en la personne de son syndic la SARL MIDON BAUDOIN IMMOBILIER, la somme de 495,85 € au titre du coût des travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de wc de l'appartement de monsieur Y....

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande de remboursement de la facture de 495,85 euros, qu'il importe de rappeler les faits suivants :- Monsieur X... est copropriétaire dans la copropriété du 38 rue Gabriel Mouilleron des lots suivants :- lot n° 1 : cour privative au rez-de-chaussée ; - lot n° 2 : local à usage commercial au rez-de-chaussée ; - lots n° 13, 15 et 16 : greniers ; - lot n° 18 : cave ; que Monsieur Y...a acquis courant 2006 les lots n° 3 et 22 appartenant à Monsieur A...et s'est aperçu, courant septembre 2006, qu'il n'y avait plus d'écoulement de l'eau alors que l'appartement acquis par lui bénéficiait normalement de cette prestation ; que cette absence d'écoulement des eaux usées rendait cet appartement inhabitable ; que les investigations menées par le syndic permettaient de déterminer que Monsieur X... aurait pris l'initiative de boucher les parties communes permettant de visiter les égouts et notamment un regard, ce qui avait eu pour effet de priver l'appartement de Monsieur Y...de toute possibilité d'écoulement des eaux usées ; que par ordonnance du 15 septembre 2006, le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Nancy a désigné Monsieur Z...en qualité de consultant à l'effet de décrire les travaux réalisés par Monsieur X..., de dire si ces travaux étaient de nature à perturber ou détourner les écoulements d'eaux usées de l'appartement de Monsieur Y..., et de décrire les travaux nécessaires au rétablissement d'un écoulement normal des eaux usées, que dans son rapport d'expertise déposé le 27 octobre 2006, Monsieur Z...a conclu ainsi : " En résumé et conclusions de tout ce qui précède, il convient de dire : Que Monsieur X... n'a pas respecté les dispositions du règlement de copropriété. Que les travaux qu'il a effectués ont été de nature : A modifier significativement l'état initial préexistant du dispositif de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de WC de l'appartement de Monsieur Y..., A INTERDIRE l'évacuation des eaux usées et de WC provenant de cet appartement. Que Monsieur X... n'a pas donné suite aux multiples mises en demeure qui ont été faites par le Syndic de Copropriété, le Cabinet MIDON BAUDOIN. Que de ce fait, Monsieur Y...et le Syndic de Copropriété MIDON BAUDOIN ont été contraints de faire procéder à l'exécution de travaux de raccordements afin de rendre HABITABLE l'appartement de Monsieur Y.... Que ces travaux ont été effectués par la

SARL S. I. M. pour un montant de 495, 85 TTC ; Que les griefs avancés par Monsieur X... pour ce qui concerne l'appropriation de parties communes du couloir du rez de chaussée par l'ancien propriétaire Monsieur A...ne concernent pas la présente expertise qui est strictement limitée à l'examen des problèmes concernant les évacuations d'eaux usées et de WC. " ; que malgré les demandes du syndicat de copropriété, Monsieur X... a refusé de régler le montant de la facture de travaux ci-dessus et a refusé de régler ses charges courantes ; qu'en pages 8 et 9 de ses écritures d'appel, Monsieur X... indique :- qu'il a raccordé son lavabo situé dans la cour à la canalisation générale,- que plusieurs années après, il a pris l'initiative de boucher un ancien regard qui n'était plus raccordé à l'égout,- qu'un gros tuyau était raccordé à ce regard alors qu'il ne servait plus à rien, et n'avait rien à faire là,- que les tuyaux que Monsieur X... a bouchés ont été placés totalement illégalement,- que d'anciennes photographies de canalisations font apparaître que des tuyaux vont dans l'appartement na 3 (de Monsieur Y...), reliés à l'égout mais ne servant plus à rien comme l'évacuation des eaux usées du lot n° 3, lesquelles se faisaient dans la terre de la cour ; qu'il résulte ainsi des propres explications de Monsieur X... que ce dernier a bien supprimé les écoulements d'eaux usées provenant de son voisin, Monsieur Y...; Que le tribunal a d'ailleurs relevé que par courrier du 5 septembre 2006, Monsieur X... n'a pas contesté avoir bouché un ancien regard avec une mousse de polyuréthane et constaté à cette occasion la présence d'un gros tuyau sec raccordé dessus qu'il a également obstrué en pensant qu'il ne servait plus à rien ; que nonobstant les faits ci-dessus, Monsieur X... fait tout d'abord valoir que le rapport d'expertise a été déposé le 27 octobre 2006 alors que les travaux de raccordement à l'appartement Y...avaient été réalisés à la fin du mois de septembre, très précisément un dimanche ; qu'il convient de relever que l'appartement Y..., privé d'évacuation des eaux usées, était inutilisable, alors que la fille de Monsieur Y...l'occupait ; que c'est dans ces conditions que Monsieur Y...a sollicité du syndic de copropriété la réalisation rapide de travaux, toute preuve ayant été conservée ce qui a permis au consultant Monsieur Z...d'apprécier la situation ; qu'ensuite Monsieur X... fait valoir que les travaux ainsi réalisés étaient d'un coût exorbitant et n'auraient pas dû dépasser la somme de 150 euros ; qu'il ressort de la facture éditée le 26 septembre 2006 par la SARL S. I. M. de Méréville, qu'au regard des travaux à réaliser, il s'agissait de la création d'une évacuation d'eaux usées nouvelle afin de permettre à Mademoiselle Y...de pouvoir occuper normalement son appartement ; qu'en outre, ce ne sont pas les travaux eux-mêmes qui ont été réalisés le dimanche 24 septembre 2006, cette date correspondant en effet à celle de la facture, ainsi que cela est indiqué en tête de celle-ci ; qu'en ce qui concerne le montant de cette facture, soit 495, 85 euros, l'expert ne l'a nullement considérée comme surévaluée et l'a reprise sans la modifier dans son rapport ; qu'à cet égard Monsieur X... indique dans ses écritures que le propriétaire du lot n° 3 en aurait profité pour procéder au remplacement complet de ses toilettes ; que cependant, cette affirmation de Monsieur X... se trouve démentie par le libellé de la facture du 26 septembre 2006 qui ne concerne que la création d'une évacuation d'eaux usées, alors que la facture du 17 septembre 2006 relative au remplacement d'un WC a été établie au nom de Monsieur Y..., lequel en a seul et entièrement acquitté le montant, soit 246, 51 euros ; qu'il est donc bien démontré que la facture du 26 septembre 2006 d'un montant de 495, 85 euros ne concerne que les seuls travaux de mise en place d'une nouvelle évacuation d'eaux usées ; que Monsieur X... soutient encore que le fait d'avoir réalisé les travaux de mise en place de cette évacuation avant la venue de l'expert sur les lieux a été de nature à fausser son appréciation sur la situation ; qu'il convient cependant de relever, à la lecture du rapport d'expertise, que ce rapport est particulièrement documenté et précis sur le plan technique, et que l'expert a parfaitement appréhendé la situation de fait qui au demeurant était extrêmement simple ; qu'il sera tout de même rappelé qu'il s'est avéré nécessaire et urgent en l'espèce de mettre en place de nouvelles évacuations d'eaux usées dans un appartement alors occupé par Mademoiselle Y..., laquelle était privée de la

possibilité d'utiliser l'eau et donc de vivre dans des conditions d'hygiène normales ; que pour autant, ces travaux, commandés par l'urgence et réalisés avant la venue de Monsieur Z..., n'ont en rien modifié la situation de fait que ce dernier a été parfaitement en mesure d'apprécier ; que Monsieur X... fait valoir que les évacuations passeraient par une toilette qui serait en réalité commune d'après le plan des parties communes de l'immeuble, et qui serait donc occupée sans autorisation par le copropriétaire du lot n° 3 ; qu'il est démontré qu'il n'y a pas eu en l'espèce de modification des conditions d'occupation du lot n° 3, et ce, depuis des temps immémoriaux ; qu'en effet, le plan des parties communes de l'immeuble ne fait nullement apparaître qu'il existerait des toilettes communes au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que Monsieur X... fait encore valoir qu'il y aurait eu en l'espèce une " effroyable transformation par le lot n° 3 des évacuations des eaux usées sans aucune autorisation ", dans la mesure où le lot n° 3 est utilisé en appartement alors qu'il s'agissait auparavant d'un local à usage commercial ; qu'or il ressort des pièces produites que le lot n° 3 est occupé depuis plusieurs années comme local à usage d'habitation, de sorte qu'il n'existe à cet égard aucune violation de la destination de l'immeuble ; qu'en ce qui concerne " l'effroyable transformation " des évacuations d'eaux usées sans autorisation, il est constant que l'expert n'aurait pas manqué de s'en apercevoir compte tenu l'âge de l'immeuble et de sa conformité ; que d'ailleurs, en page 12 de son rapport, l'expert indique : " Que Monsieur Jean Yves A..., ancien propriétaire a précisé dans une lettre en réponse du 2 mars 2006 à Monsieur X... : Que l'appartement du rez de chaussée dont je suis propriétaire depuis le 18 janvier 1991, a été acheté en l'état et n'a jamais fait l'objet d'aucune modification de quelque ordre que ce soit depuis cette date " ; que l'expert a par ailleurs ajouté que Monsieur Y...avait racheté cet appartement à Monsieur A..., en l'état, le 8 août 2008, sans y faire de modifications ; que les allégations de Monsieur X... sur de prétendues " effroyables transformations des évacuations d'eaux usées " sont donc totalement infondées ; que vainement Monsieur X... se prévaut-il de ce qu'une voisine se serait plainte de l'existence d'humidité dans sa cave, et de ce que plusieurs années plus tard (sans la moindre précision de date), des odeurs s'échappaient d'un ancien regard, pour tenter de justifier sa décision de modifier le raccordement d'un lavabo lui appartenant et situé dans la cour, et de neutraliser un gros tuyau raccordé à un ancien regard lui-même bouché par ses soins ; qu'en effet, de telles initiatives prises en méconnaissance des droits des autres copropriétaires ne justifiaient nullement que Monsieur X... prive son voisin Monsieur Y...d'évacuation des eaux usées en provenance de son appartement ; que tout aussi vainement Monsieur X... affirme-t-il que les tuyaux qu'il a bouchés auraient été placés illégalement alors qu'il ne fournit pas la moindre preuve à l'appui de cette allégation ; que Monsieur X... fait valoir qu'il existerait une " autre affaire concernant les parties communes où se situent les toilettes du lot n° 3 pour sa libération et la pose d'une porte donnant accès à la cour de Monsieur X... ; qu'il expose à cet égard que Madame B...(demeurant ... à Nancy) se serait plainte en 1985 d'une humidité dans sa cave, ce qui démontrerait que les toilettes du lot n° 3 auraient été déplacées un peu avant cette date ; que pour autant, les allégations de Monsieur X... ne reposent sur aucun élément de preuve quelconque ; qu'au surplus, " l'autre affaire " dont fait état Monsieur X... ne concerne en rien la présente instance, étant observé que Monsieur X... ne fournit aucune indication particulière concernant le sort de cette autre procédure ; qu'il résulte de tout ce qui précède que contrairement aux allégations totalement infondées de Monsieur X..., il est dûment établi et d'ailleurs non contesté par Monsieur X... que celui-ci est bien intervenu sur le réseau d'évacuation des eaux usées de la copropriété et des copropriétaires, notamment sur celui de l'appartement de Monsieur Y..., en modifiant ce réseau, et ce, sans la moindre autorisation de la copropriété ou des copropriétaires concernés, cette intervention ayant eu pour effet de supprimer le raccordement d'un appartement (lot n° 3) au réseau d'évacuation des eaux usées ; que c'est dès lors à bon droit que le tribunal a condamné

Monsieur X... à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE 38 RUE GABRIEL MOUILLERON la somme de 495, 85 euros au titre du coût des travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées de l'appartement de Monsieur Y...(lot n° 3) ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement déféré de ce chef ; que devant la Cour, Monsieur X... sollicite une mesure de contre-expertise " tenant compte de l'ensemble du réseau d'évacuation avant l'intervention de Monsieur DIDIER X... " ; que le consultant, Monsieur Z..., a donné dans son rapport d'expertise déposé le 27 octobre 2006 tous les éléments de fait et d'ordre technique permettant de statuer en pleine connaissance de cause sur le présent litige ; que l'expert a par ailleurs annexé à son rapport toutes les pièces justificatives propres à étayer ses constatations et à formuler ses conclusions ; que par ailleurs, les opérations d'expertise se sont déroulées le 12 octobre 2006 en présence : du syndic de la copropriété du 38 rue Gabriel Mouilleron à Nancy, de Monsieur DIDIER X... et de Monsieur Guy Y...et de sa fille Mademoiselle Y..., en qualités de sachant ; que vainement Monsieur X... soutient-il que les opérations d'expertise n'auraient pas respecté le principe du contradictoire au motif que lui-même a adressé à l'expert, après le dépôt du rapport d'expertise, un dire, et qu'en dépit de la demande de l'expert, la copropriété n'aurait pas produit les pièces dont se prévaut Monsieur X... ; Qu'en effet, outre le fait que le rapport d'expertise était déjà déposé, l'expert n'a nullement l'obligation de tenir compte du dire de Monsieur X... ; que par ailleurs, Monsieur X..., qui assistait en personne aux opérations d'expertise, a été entendu en ses dires et explications par l'expert, le 12 octobre 2006, sur les lieux du litige, et a remis à l'expert diverses pièces énumérées page 16 du rapport d'expertise ; que Monsieur X... a donc eu tout loisir d'exposer ses observations à l'expert et lui soumettre toutes pièces qu'il estimait utiles au soutien de ses observations ; que par ailleurs, l'expert a répondu à chacun des points de sa mission, après avoir entendu chacune des parties en cause et s'être fait remettre par celles-ci tous documents utiles à sa mission ; qu'au demeurant Monsieur X... ne fournit aucun élément probant quelconque qui serait en quoi que ce soit de nature à remettre en cause les constatations de fait et d'ordre technique de l'expert, faites contradictoirement, avec toute l'impartialité requise, au vu de l'ensemble des pièces produites par chacune des parties, et en parfaite conformité à la mission qui lui a été impartie ; que dans ces conditions, aucun grief sérieux ne pouvant être articulé à l'encontre du rapport d'expertise dont les opérations se sont déroulées dans le parfait respect du contradictoire, il y a lieu de débouter Monsieur X... de sa demande de contre-expertise, laquelle n'est absolument pas fondée.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la demande de contre-expertise, au préalable, il convient de constater que la demande portée devant la présente juridiction concerne la charge du coût des travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de WC de l'appartement de Monsieur Y...(lot n° 3), outre le paiement de charges de copropriété impayées, et ne présente aucun lien avec les allégations de Monsieur DIDIER X..., aux termes desquelles Monsieur A..., ancien propriétaire du lot n° 3, se serait approprié des parties communes du couloir du rez-de-chaussée ; qu'au surplus, aucune demande incidente en ce sens n'est présentée par la partie défenderesse, dans le cadre de la présente procédure, se rattachant aux prétentions originaires par un lien suffisant ; qu'en conséquence, Monsieur DIDIER X... sera débouté de sa demande en contre-expertise tendant à l'appréciation de l'appropriation des parties communes du couloir du rez-de-chaussée par l'ancien propriétaire Monsieur A..., dans le cadre de cette procédure, dont l'objet y est totalement étranger ; qu'il appartient donc à Monsieur DIDIER X..., le cas échéant, d'introduire une action autonome à cette fin ; que sur la charge du coût des travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de WC de l'appartement de Monsieur Y...(lot n° 3), il résulte des pièces versées aux débats, et

notamment des courriers échangés entre les parties ainsi du rapport établi par Monsieur Z..., consultant nommé par ordonnance de référé du 15 septembre 2006, que le syndicat des copropriétaires de la Résidence 38 rue Gabriel MOUILLERON à NANCY, a supporté la charge de travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de WC de l'appartement de Monsieur Y...(lot n° 3), résultant de la violation par Monsieur DIDIER X... du règlement de copropriété, en effectuant des travaux de nature à modifier significativement l'état initial préexistant du dispositif de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de WC de l'appartement de Monsieur Y..., et à en interdire l'évacuation ; qu'en effet, la partie défenderesse ne conteste pas, par courrier du 5 septembre 2006, avoir bouché un ancien regard avec une mousse de polyuréthane, et constaté à cette occasion la présence d'un gros tuyau sec raccordé dessus,, que Monsieur DIDIER X... a également obstrué, en pensant qu'il ne servait plus à rien ; qu'or il résulte du règlement de copropriété (1ère partie, Chapitre III section II) que les tuyaux de chute et écoulement des eaux ménagères et usées ou du tout-à-l'égout appartiennent aux parties communes, de sorte que la copropriété a supporté la charge des travaux nécessaires pour rétablir une évacuation normale des eaux usées de l'appartement de Monsieur Y..., propriétaire du lot n° 3 depuis le 8 août 2006, pour un montant de 495, 85 € TTC, suivant facture du 24 septembre 2006 ; que de même, en vertu du règlement de copropriété, Monsieur DIDIER X... a l'obligation, dans la mesure où il le souhaite, de raccorder à ses frais les canalisations se jetant actuellement et qui se jetteront ultérieurement sans sa cour (lot n° 1) ; qu'en conséquence, Monsieur DIDIER X... doit supporter la charge du coût des travaux de raccordement du réseau d'évacuation des eaux usées et de WC de l'appartement de Monsieur Y...(lot n° 3) dont il est à l'origine de l'obstruction, et de verser au syndicat des copropriétaires de la Résidence 38 rue Gabriel MOUILLERON à NANCY la somme de 495, 85 € TTC.

1°) ALORS QU'il ressort des termes mêmes du rapport d'expertise (p. 6) que, selon l'ordonnance de référé du 15 septembre 2006, monsieur Z...avait été uniquement chargé de décrire les travaux nécessaires au rétablissement d'un écoulement normal et non de donner son appréciation sur le montant de la facture éditée par la SARL S. I. M. ; qu'en relevant qu'en ce qui concernait le montant de cette facture, soit 495, 85 €, l'expert ne l'avait nullement considérée comme surévaluée et l'avait reprise sans la modifier dans son rapport sans vérifier elle-même si, compte tenu du caractère forfaitaire de cette facture qui ne comportait aucun détail, son coût n'était pas exorbitant, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1315 du Code civil.

2°) ALORS QUE l'expert judiciaire doit, comme le juge, respecter le principe du contradictoire ; qu'en retenant, pour refuser la contre expertise sollicitée par monsieur X..., qu'outre le fait que le rapport d'expertise était déjà déposé, l'expert n'avait nullement à tenir compte du dire que ce dernier avait adressé à l'expert le 2 octobre 2006, la Cour d'appel a violé les articles 16 et 276 du Code de procédure civile.

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, il résulte d'une lettre de l'expert, monsieur Z..., en date du 10 novembre 2006, qu'à la suite du dire que monsieur X... lui avait adressé le 2 octobre 2006, celui-ci avait demandé au conseil du Syndicat des copropriétaires de bien vouloir y apporter les réponses nécessaires ; que l'expert, qui avait ainsi invité le Syndicat des copropriétaires à respecter le principe du contradictoire, était donc à même de satisfaire lui-même au respect de ce principe et de répondre à ce dire de l'exposant, peu important que son rapport ait déjà été déposé ; qu'en décidant, en dépit de cette lettre de l'expert en

date du 10 novembre 2006, que l'expert n'avait nullement à tenir compte du dire de l'exposant en date du 2 octobre 2006, la Cour d'appel a derechef violé les articles 16 et 276 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné monsieur DIDIER X... à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel MOUILLERON, pris en la personne de son syndic la SARL MIDON BAUDOIN IMMOBILIER, la somme de 1. 753, 55 € au titre de l'arriéré de charges arrêté au 2 juin 2010 outre celle de 200 € à titre de dommages et intérêts.

AUX MOTIFS PROPRES QU'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'équipement commun en fonction de l'utilité 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 ; qu'en outre, aux termes de l'article 10-1 de ladite loi, modifiée par celle du 13 décembre 2000, et celle du 13 juillet 2006, 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, sont imputables au seul copropriétaire concerné ; Attendu qu'il y a lieu de rappeler que Monsieur X... est copropriétaire des lots n° 1, 2, 13, 15 et 18 et qu'il est tenu à ce titre au paiement de sa quote part de charges de copropriété ; que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE 38 RUE GABRIEL MOUILLERON verse aux débats les budgets prévisionnels des années 2007 à 2011 et les procès-verbaux d'assemblées générales des années 2006 à 2010 ; qu'il résulte du décompte de charges concernant Monsieur DIDIER X... en date du 2 juin 2010 qu'à cette date, il reste redevable envers la copropriété d'un arriéré de charges de 1. 753, 55 euros ; que Monsieur X... fait valoir qu'il a consigné une somme sur le compte Carpa de son avocat ; que cependant, cette consignation qui ne vaut pas paiement de sa dette, n'a aucun caractère libératoire et ne peut être utilement invoquée par Monsieur X... ; que ce dernier fait valoir par ailleurs qu'il a cessé ses activités depuis le 31 décembre 2008 en raison de la non réalisation d'une porte..., et indique qu'il a exercé une activité dans un magasin à Vaucouleurs dans la Meuse, où il n'y a que 3. 000 habitants au lieu d'un potentiel nettement plus important à Nancy... ; qu'en conséquence il y a lieu de condamner Monsieur X... à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RUE GABRIEL MOUILLERON la somme de 1. 753, 55 euros au titre de l'arriéré de charges arrêté au 2 juin 2010 ; qu'il est équitable d'allouer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE 38 RUE GABRIEL MOUILLERON la somme de 2. 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; que monsieur X... succombant en son appel doit être débouté de l'ensemble de ses demandes et doit supporter les entiers dépens exposés devant la Cour.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la demande en paiement de l'arriéré de 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'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à

l'égard de chaque lot ; qu'ils sont également 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 leur lot ; que, par ailleurs, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 13 décembre 2000 dispose que, par dérogation aux dispositions de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ; que Monsieur DIDIER X... est copropriétaire des lots n° 1, 2, 13, 15, 16 et 18, et est tenu de ce fait au paiement de sa quote part de charges de copropriété ; que le syndicat des copropriétaires verse à l'appui de sa demande le décompte individuel de charges dues par la partie défenderesse ; qu'il ressort des pièces produites que la demande est fondée et qu'il convient d'y faire droit à hauteur de 1. 481, 26 €, selon décompte arrêté au 1er janvier 2008 ;

ALORS QU'il appartient au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve que le copropriétaire poursuivi est effectivement débiteur des sommes qui lui sont réclamées à titre de charges de copropriété ; que, dans ses conclusions d'appel (p. 11, al. 1), monsieur X... demandait à la Cour d'appel de débouter le Syndicat des copropriétaires de sa demande en paiement d'un arriéré de charges de copropriété faute par ce dernier de justifier de ces charges, l'exposant ne sachant pas exactement à quoi ces charges correspondaient ; qu'en se bornant à retenir qu'il résultait du décompte de charges concernant monsieur X... en date du 2 juin 2010 que celui-ci restait redevable envers la copropriété d'un arriéré de charges de 1. 753, 55 euros et que le syndicat des copropriétaires versait aux débats les budgets prévisionnels des années 2007 à 2011 ainsi que les procès-verbaux des assemblées générales des années 2006 à 2010 sans vérifier si ce décompte de charges était précis et si les sommes réclamées étaient conformes aux décisions desdites assemblées générales, la Cour d'appel, qui s'est fondée sur un document établi par le syndicat des copropriétaires lui-même et n'a pas justifié du bien fondé du montant des sommes réclamées à l'exposant, a violé les articles 1315 du Code civil, 10 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 45-1 du décret du mars 1967.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné monsieur DIDIER X... à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence 38 rue Gabriel MOUILLERON, pris en la personne de son syndic la SARL MIDON BAUDOIN IMMOBILIER, la somme de 200 € à titre de dommages et intérêts.

AUX MOTIFS ADOPTES QUE la défaillance du défendeur dans le paiement de sa quote-part de charges a causé un préjudice important à la copropriété qui a du faire l'avance à ses créanciers des sommes dues par le copropriétaire défaillant ; qu'il est donc alloué à la partie demanderesse une somme de 200 € à titre de dommages et intérêts.

ALORS QUE la seule défaillance d'un copropriétaire dans le paiement de ses charges ne peut suffire à justifier sa condamnation à payer des dommages et intérêts au syndicat des copropriétaires ; qu'en se fondant exclusivement sur la défaillance de monsieur X... dans le paiement de sa quote-part de charges sans caractériser en quoi ce dernier aurait été de

mauvaise foi ou en quoi cette défaillance aurait été fautive et justifiait l'allocation de dommages et intérêts en faveur du Syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel a violé l'article 1153 alinéa 4 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nancy , du 9 juin 2011