Image not found or type unknown

Qui paie les frais de justice dans un procès entre le Syndicat et un copropriétaire ?

publié le **08/07/2015**, vu **85472 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

Cet article évoque la répartition des frais de justice entre le Syndicat des copropriétaires et un copropriétaire en cas de litige les opposant.

Le principe est que les « frais de justice » engagés par le Syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un litige sont des charges communes générales, c'est-à-dire des dépenses communes auxquelles tous les copropriétaires doivent participer conformément à l'article 10 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Toutefois, en cas de succès d'un copropriétaire dans le cadre d'un litige l'opposant au Syndicat des copropriétaires, l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que « le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. »

Il est intéressant de décrypter cet article.

Par souci d'équité, la loi prévoit que si un copropriétaire a obtenu gain de cause face au Syndicat des copropriétaires dans le cadre d'une procédure judiciaire, il doit être exonéré de toute participation des frais de procédure engagés par le Syndicat des copropriétaires.

La question se pose de savoir ce que le texte entend par « frais de procédure ». En général, ce terme a une acception large, puisqu'il va inclure les dépens prévus à l'article 695 du Code de Procédure Civile (frais d'huissier, droits de plaidoiries,…), les frais d'avocat prévus à l'article 700 du Code de Procédure Civile, c'est-à-dire le remboursement des frais d'avocat engagés par le copropriétaire ayant vu sa prétention accueillie, mais également les frais d'avocat engagés par le Syndicat des copropriétaires, les frais de consultation et d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des copropriétaires dans le cadre de la procédure judiciaire à l'encontre du copropriétaire.

Il doit être précisé que les frais de procédure n'incluent pas les dommages et intérêts à verser au

copropriétaire, s’agissant de condamnations pour réparer un préjudice et non de frais de justice à proprement parler.

En conséquence, tous les copropriétaires, y compris le copropriétaire qui a eu gain de cause devra participer à la dépense commune constituée par les dommages et intérêts à lui payer (CA Paris, 4 avril 2012, n°10/02720).

Le texte prévoit l’automaticité de cette dispense pour le copropriétaire qui a gagné son procès face au Syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire n’a pas à demander spécifiquement au Tribunal de le dispenser du paiement des frais de procédure engagés par le Syndicat des copropriétaires. Toutefois, il est conseillé de le faire systématiquement, afin d’obtenir que le jugement mentionne clairement cette dispense, certains Syndicats de copropriétaires rechignant à exécuter spontanément cette disposition.

Le résultat est que ce sont les autres copropriétaires qui participeront seuls à la dépense des frais de procédure exposés par le Syndicat des copropriétaires.

L’article 10-1 alinéa 3 de la loi prévoit toutefois que le juge a la possibilité d’écarter cette dispense prévue par la loi.

Le texte mentionne ainsi que « le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige. »

La décision peut être justifiée par souci d’équité ou des raisons économiques liées à la situation des parties.

Un arrêt de la 3ème Chambre civile de la Cour de Cassation du 10 décembre 2013 a ainsi jugé qu’une procédure s'étant avérée nécessaire pour établir quels étaient les droits et obligations de chaque partie, il n'était pas justifié de dispenser un copropriétaire de toute participation à la dépense commune des frais de procédure au regard du critère d'équité posé par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Régine VANITOU

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

11 boulevard de Sébastopol

75001 PARIS

http://www.vanitou-avocat.fr

http://www.vanitou.com

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés