

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
BASTIA**

**N° 1300901**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

---

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 38 RUE  
FESCH A AJACCIO**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

---

M. Jan Martin  
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Bastia

(2<sup>ème</sup> chambre)

---

M. Hugues Alladio  
Rapporteur public

Audience du 15 octobre 2015  
Lecture du 19 novembre 2015

---

54-01-04-02-02

C+

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 22 octobre 2013, le syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch à Ajaccio, représenté par Me Carlini, demande au Tribunal :

1°) de condamner la commune d'Ajaccio à lui rembourser la somme de 37 531 € à la suite de l'annulation par le Tribunal de la décision en date du 3 novembre 2008 par laquelle le maire a informé les copropriétaires du recouvrement complémentaire de la somme de 40 433 € au titre des travaux de mise en sécurité de leur immeuble ;

2°) d'assortir cette condamnation d'une astreinte de 100 € par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Ajaccio une somme de 2500 € au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ainsi que les entiers dépens.

Le syndicat requérant soutient que l'autorité de la chose jugée qui s'attache au jugement du tribunal administratif de Bastia en date du 23 juin 2011 impliquait le remboursement par la commune d'Ajaccio de la somme réclamée.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 juin 2014, la commune d'Ajaccio, représentée par Me Lonqueue, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à réduire la créance au remboursement de la somme de 31 374,36 € et à ce qu'une somme de 2000 € soit mise à la charge du syndicat requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; la commune soutient que la requête est irrecevable en ce que le syndicat

requérant ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir et que le moyen qu'il soulève n'est pas fondé.

Un mémoire présenté pour le syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch a été enregistré le 12 octobre 2015, en réponse au moyen d'ordre public.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Jan Martin, premier conseiller,
- les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public,
- et les observations de Me Jacquet, représentant le syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch.

1. Considérant que, par jugement n° 1000823 du 23 juin 2011, devenu définitif, le tribunal administratif de Bastia a annulé la décision en date du 3 novembre 2008 par laquelle le maire d'Ajaccio a informé les copropriétaires de l'immeuble situé au 38 rue Fesch, du recouvrement complémentaire de la somme de 40 403 € au titre des travaux de mise en sécurité dudit bâtiment, par le motif que cette décision retirait illégalement la décision du 28 mai 2008 par laquelle le maire avait informé les copropriétaires qu'il déduisait cette somme du montant initialement réclamée, correspondant à la subvention accordée par l'agence nationale de l'habitat ; que par ce jugement, le Tribunal a également enjoint à la commune de rembourser le syndicat requérant, M. Michel C., des sommes versées par ce dernier sur le fondement du titre émis son encontre le 5 février 2009 ; que le syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch à Ajaccio a réclamé le 19 décembre 2012 au maire d'Ajaccio le remboursement de la somme de 37 531,10 € à la suite de l'annulation par le Tribunal de la décision en date du 3 novembre 2008 ; que du silence de l'administration est née une décision implicite de rejet de cette réclamation ; que le syndicat requérant demande au Tribunal de condamner la commune d'Ajaccio à lui verser cette somme ;

Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune d'Ajaccio :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée : « *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. (...) Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires* » ; qu'à ceux de l'article 15 de cette loi : « *Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic* » ;

3. Considérant que la décision en date du 3 novembre 2008 par laquelle le maire d' Ajaccio a informé les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé au 38 rue Fesch, du recouvrement complémentaire de la somme de 40 403 € au titre des travaux de mise en sécurité dudit bâtiment a été adressée à chacun d'entre eux, ainsi qu'au syndicat des copropriétaires ; qu'à cette décision est annexée un tableau de répartition des recouvrements au prorata des tantièmes de chaque copropriétaire que le syndicat des copropriétaires avait préalablement communiqué à la commune d' Ajaccio, à la demande de cette dernière ; que nonobstant la circonstance que la commune a émis des titres exécutoires individuels à l'encontre de chaque copropriétaire correspondant à sa quote-part du montant total réclamé, cette somme dont le syndicat a demandé à la commune le remboursement correspond au total des créances de chaque copropriétaire minoré de la somme de 2911,90 € dont M. C. a obtenu le remboursement à la suite du jugement précité du Tribunal en date du 23 juin 2011, soit un total de 37 531,10 € ; qu'il s'ensuit que l'ensemble des copropriétaires ayant supporté de manière identique, au prorata de leurs tantièmes de copropriété, une charge afférente à des travaux portant sur l'ensemble de l'immeuble et présentant ainsi un caractère collectif, le syndicat des copropriétaires est recevable à agir pour la sauvegarde des intérêts collectifs de cette copropriété ; que, par suite, la fin de non-recevoir tiré du défaut d'intérêt donnant au syndicat requérant qualité pour agir ne saurait être accueillie ;

Sur les conclusions à fin de condamnation :

4. Considérant que l'autorité absolue de la chose jugée du jugement du 23 juin 2011 du Tribunal impliquait nécessairement, eu égard au motif de l'annulation prononcée, le remboursement par la commune d' Ajaccio de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble situé au 38 rue Fesch, sous réserve que ces derniers aient procédé antérieurement au règlement de la somme qui leur était respectivement réclamée ; qu'en soutenant, d'une part, qu'il appartient au syndicat requérant de justifier le paiement par chaque copropriétaire de la somme mise à sa charge et, d'autre part, que la succession A. n'a jamais réglé la somme de 6147,34 € qui lui était réclamée, la commune d' Ajaccio ne conteste pas sérieusement que tous les copropriétaires, hormis la succession A., ont bien versé les sommes qu'elle avait respectivement mises à leur charge ; que le syndicat des copropriétaires ne produisant aucun élément de nature à établir que ladite succession aurait procédé au règlement de la somme de 6147,34 € il y a lieu de déduire celle-ci du montant réclamé par le syndicat requérant ; que, dans ces conditions, c'est à tort que la commune d' Ajaccio a refusé de rembourser au syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch la somme de 37 531,10 € minorée de 6147,34 € soit 31 383,76 € ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch à Ajaccio est fondé à demander la condamnation de la commune d' Ajaccio à lui verser la somme de 31 383,76 € ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, d'assortir cette condamnation de l'astreinte demandée ;

Sur les conclusions au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

6. Considérant, d'une part, que les dispositions des articles L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que le syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch, qui ne succombe pas à l'instance, verse une quelconque somme à la commune d' Ajaccio au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

7. Considérant, d'autre part, qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune d' Ajaccio une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par le syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : La commune d'Ajaccio est condamnée à verser au syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch une somme de 31 383,76 €

Article 2 : La commune d'Ajaccio versera au syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié au syndicat des copropriétaires du 38 rue Fesch et à la commune d'Ajaccio.

Délibéré après l'audience du 15 octobre 2015, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président,  
M. Jan Martin, premier conseiller,  
Mme Adrienne Bayada, conseiller.

Lu en audience publique le 19 novembre 2015.

Le rapporteur,

*Signé*

J. MARTIN

Le président,

*Signé*

P. MONNIER

Le greffier

*Signé*

J. BINDI

La République mande et ordonne au préfet de la Corse-du-Sud en ce qui la concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme  
Le greffier

*Signé*

J. BINDI