MINUTE N°
N° RG 24/00410 - N° Portalis DB22-W-B7I-SJRJ

S.D.C. de l'ensemble immobilier sis [Adresse 3], [Adresse 1]

C/

Monsieur [C] [K]

TRIBUNAL DE PROXIMITÉ
[Adresse 5]
[Adresse 5]
[Localité 7]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU 12 Décembre 2024

DEMANDEUR :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis [Adresse 3], [Adresse 1], représenté par son syndic le Cabinet ARTCOP, représenté par son représentant légal, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 810 873 380 - dont le siège social est sis [Adresse 4]
Représenté par Maître Benjamin JAMI, avocat au barreau de PARIS de la SELARL BJA, substitué par Maître Saran BAYO, avocat au barreau de VERSAILLES

d'une part,

DÉFENDEUR :

Monsieur [C] [K] - demeurant [Adresse 6]
Non comparant, ni représenté

d'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Catherine LUTEMBACHER, Magistrate à Titre Temporaire
Greffier : Victor ANTONY
En présence de [M] [W], auditrice de justice

Copies délivrées le :

1 copie exécutoire à : Maître Benjamin JAMI

1 copie certifiée conforme à : Monsieur [C] [K]

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte de commissaire de justice en date du 30 juillet 2024, le Syndicat Des Copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 3] et [Adresse 1] à [Localité 8], pris en la personne de son Syndic en exercice, le Cabinet ARTCOP, a fait assigner Monsieur [C] [K], devant ce Tribunal aux fins de le voir condamner au paiement des sommes suivantes :

• 3 221,39 € au titre des charges et travaux de copropriété ainsi que des frais impayés, 2ème trimestre 2024 inclus, en ordonnant la capitalisation des intérêts ;
• 2 000 € à titre de dommages et intérêts ;
• 1 200 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
• les dépens ;
• en rappelant que l'exécution provisoire est de droit et qu'aucune circonstance de fait ou de droit ne pourrait justifier qu'elle soit écartée.

L'assignation a été délivrée pour l'audience du Tribunal du 15 octobre 2024.

A l'audience du 15 octobre 2024, le Syndicat Des Copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 3] et [Adresse 1] à [Localité 8], représenté par son Conseil, a maintenu l'intégralité de ses demandes formées au titre de l'assignation.

Régulièrement cité en l'étude du commissaire de justice, Monsieur [C] [K] n'a été ni présent, ni représenté.

Le jugement a été mis en délibéré pour être rendu le 12 décembre 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les conséquences du défaut de comparution du défendeur :

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, l'absence de Monsieur [C] [K], régulièrement cité à l'instance, ne fait pas obstacle à ce qu'une décision soit rendue sur le fond du litige, le juge faisant droit à la demande après examen de sa régularité, de sa recevabilité et de son bien-fondé.

Par ailleurs, en application de l'article 473 du code de procédure civile, le jugement étant susceptible d'appel, il sera réputé contradictoire.

Sur les charges et travaux de copropriété :

Il résulte de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et ce, en fonction de la quote-part afférente à leurs lots résultant du règlement de copropriété.

De même, selon l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de verser au syndicat des provisions, exigibles le premier jour de chaque trimestre, égales au quart du budget voté en assemblée générale.

Enfin, l'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges. Le copropriétaire, qui n'a pas contesté, dans les délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est pas fondé à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées.

En l'espèce, le Syndicat Des Copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 3] et [Adresse 1] à [Localité 8] verse aux débats :

• le relevé de propriété des lots appartenant à Monsieur [C] [K] ;
• les appels de charges et travaux du 4ème trimestre 2023 au 2ème trimestre 2024 ;
• les procès-verbaux des assemblées générales en date des 12 avril 2023 et 18 octobre 2023 portant approbation des comptes des exercices 2021/2022 et 2022/2023 ainsi que des budgets prévisionnels et travaux des exercices 2023/2024, 2024/2025 et 2025/2026;
• le décompte de la créance depuis le 1er octobre 2023, arrêté à la date du 21 mai 2024 ;
• les mises en demeure du Syndic des 11 septembre 2023, 17 janvier 2024, 12 mars 2024 et du Conseil du Syndicat Des Copropriétaires du 20 mars 2024, les relances du Syndic des 14 décembre 2023 et 14 février 2024 ;
• le Contrat de Syndic en vigueur du 12 avril 2023 au 12 octobre 2024.

Il ressort de ces documents que Monsieur [C] [K] reste devoir la somme de 3 029,56 € au titre des charges et travaux de copropriété, hors frais de recouvrement sur lesquels il sera statué ci-après, du 1er octobre 2023 au 21 mai 2024.

Cette somme produira intérêts au taux légal à compter du 12 décembre 2024, date du présent jugement.

La capitalisation des intérêts sera ordonnée, dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil.

Sur les frais de recouvrement :

Aux termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné 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 ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

En l'espèce, les frais de recouvrement, dont le paiement est sollicité, sont des frais de mise en demeure et de relance du Syndic et de mise en demeure du Conseil du Syndicat Des Copropriétaires.

* Frais de mise en demeure et de relance du Syndic :

Le Syndicat Des Copropriétaires produit des copies de lettres de mise en demeure et de relance du Syndic.

En revanche, il ne justifie pas de l'envoi de ces lettres de mise en demeure et relance en produisant les avis de réception desdites lettres.

En conséquence, il ne sera pas fait à la demande du Syndicat Des Copropriétaires au titre des frais de mise en demeure et de relance.

* Frais de mise en demeure du Conseil du Syndicat Des Copropriétaires :

Les frais afférents à cette mise en demeure seront pris en compte dans le cadre de la somme qui sera allouée au Syndicat Des Copropriétaires au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les dommages et intérêts :

L'article 1231-6 du code civil dispose que le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts, distincts des intérêts moratoires de la créance.

En se refusant de façon réitérée à acquitter ses charges de copropriété, sans raisons valables, Monsieur [C] [K] a commis une faute, qui a causé au Syndicat Des Copropriétaires un préjudice direct et certain, distinct du simple retard de paiement compensé par les intérêts moratoires, qui sera justement et entièrement réparé par l'allocation d'une somme de 300 € à titre de dommages-intérêts.

Sur l'article 700 du code de procédure civile, les dépens et l'exécution provisoire :

Il paraît inéquitable de laisser le Syndicat Des Copropriétaires supporter la charge des frais non compris dans les dépens qu'il a pu exposer. Une indemnité de 500 € lui sera donc allouée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, incluant le coût de la mise en demeure du 20 mars 2024 adressée à Monsieur [K] par l'avocat du Syndicat Des Copropriétaires.

Monsieur [K], partie perdante, sera condamné aux dépens, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Le jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire, en application de l'article 514 du code de procédure civile, et il sera dit qu'il n'y a pas lieu de l'écarter.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant après débats publics, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE Monsieur [C] [K] à payer au Syndicat Des Copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 3] et [Adresse 1] à [Localité 8], pris en la personne de son Syndic en exercice, le Cabinet ARTCOP, les sommes de :

• 3 029,56 € au titre des charges et travaux de copropriété, du 4ème trimestre 2023 au 2ème trimestre 2024 inclus, avec les intérêts au taux légal, à compter du 12 décembre 2024, date du présent jugement ;
• 300 € à titre de dommages et intérêts ;

DEBOUTE le Syndicat Des Copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 3] et [Adresse 1] à [Localité 8] de ses demandes au titre des frais de recouvrement ;

ORDONNE la capitalisation des intérêts portant sur la somme de 3 029,56 € ;

CONDAMNE Monsieur [C] [K] à verser au Syndicat Des Copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 3] et [Adresse 1] à [Localité 8], pris en la personne de son Syndic en exercice, le Cabinet ARTCOP, la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur [C] [K] aux dépens ;

RAPPELLE que le jugement est de plein droit exécutoire par provision ;

DIT qu'il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire ;

DÉBOUTE le Syndicat Des Copropriétaire de l'ensemble immobilier situé [Adresse 3] et [Adresse 2] à [Localité 8], pris en la personne de son Syndic en exercice, le Cabinet ARTCOP, de toutes autres demandes différentes, plus amples ou contraires au présent dispositif.

Ainsi jugé et prononcé, par mise à disposition au Greffe du Tribunal de Proximité de Saint Germain en Laye, le 12 décembre 2024, les parties en ayant été préalablement avisées, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Catherine LUTEMBACHER, Magistrate à Titre Temporaire, et par Monsieur Victor ANTONY, Greffier.

Le Greffier La Magistrate à Titre Temporaire