TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

JUGEMENT
Procédure accélérée au fond

DU 17 FÉVRIER 2025

N° du dossier : N° RG 24/00528 - N° Portalis DB3F-W-B7I-J35T

Minute : n°

PRÉSIDENT : Jean-Philippe LEJEUNE

GREFFIER : Béatrice OGIER

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires DE L'IMMEUBLE [Adresse 7] sis [Adresse 3]-[Localité 5] représenté par son syndic en exercice SA GRAND DELTA HABITAT
domiciliée : chez SA GRAND DELTA HABITAT Syndic
[Adresse 2]
[Localité 5]
représentée par Me Jean-Michel AMBROSINO, avocat au barreau D'AVIGNON

DÉFENDEUR

Monsieur [T]-[Z] [X]
né le 12 Octobre 1965 à [Localité 6] (CONGO)
[Adresse 1]
[Adresse 8]
[Localité 5]
représenté par Me Myriam TOUZANI, avocat au barreau D'AVIGNON

DÉBATS :

Après avoir entendu à l'audience du 27 Janvier 2025 les parties comparantes ou leurs conseils, le président les a informés que l'affaire était mise en délibéré et que le jugement serait rendu ce jour, par mise à disposition au greffe.

Le :17/12/25
exécutoire & expédition
à :Me AMBROSINO
expédition à :Me TOUZANI

EXPOSÉ DU LITIGE

Vu l'assignation délivrée, le 11 octobre 2024, devant le président du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON statuant selon la procédure accélérée au fond par le Syndicat des copropriétaires de la résidence “[Adresse 7]” à [Localité 4] (84) à l'encontre de M. [T] [X] à laquelle référence sera faite pour plus ample exposé des prétentions et moyens des demandeurs ;

Faits et prétentions des parties,

M. [T] [X] est propriétaire d’un appartement et d’un parking en sous-sol, correspondant aux lots n°17 et 39 de l’état descriptif de division communes générales de l’immeuble “[Adresse 7]” situé [Adresse 3] à [Localité 5] (84) et régi par les règles de la copropriété.

La gestion de cette copropriété était assurée par la S.C.I.C. Grand Delta Habitat.

Exposant que M. [T] [X] ne règle plus ses charges de copropriété en leur intégralité depuis plusieurs années et n’a pas régularisé sa situation malgré la sommation de payer du 6 juillet 2024, le syndicat des copropriétaires de la résidence “[Adresse 7]” à [Localité 5] (84) a, par acte du 11 octobre 2024, fait citer ce copropriétaire devant la présente juridiction aux fins de voir :
- concilier si faire se peut, et à défaut,
- condamner M. [T] [X] au paiement de la somme de 1 915,69 euros au titre d’arriéré de charges de copropriété dues à la date du 2 octobre 2024 et ce, avec intérêt au taux légal à compter de la sommation de payer du 26 juillet 2024,
- condamner M. [T] [X] au paiement de la somme de 300,00 euros, en réparation du préjudice distinct causé au syndicat par le défaut de paiement,
- condamner M. [T] [X] aux entiers dépens ainsi qu’au paiement de la somme de 800,00 euros, correspondant aux frais nécessaires, exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement de la créance et qui seront imputés au seul défendeur, au titre des charges générales d’administration, conformément aux dispositions de l’article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction résultant de la loi n°2001-1208 du 13 décembre 2000,
- juger qu’à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées par la décision à intervenir, et qu’en cas d’exécution par voie extra-judiciaire, les sommes retenues par l’huissier instrumentaire en application des dispositions de l’article 10 du décret du 8 mars 2001 portant modification du décret du 12 décembre 1996 devront être supportées par le défendeur.

À l'audience, le syndicat des copropriétaires de la résidence “[Adresse 7]” à [Localité 5] (84), qui est représenté, maintient ses demandes telles que formées dans son acte introductif d'instance.

Dans ses conclusions en réponse, soutenues à l’audience, M. [T] [X] demande à ce que des délais de paiement lui soient accordés sur une période de 24 mois pour régler sa dette de charges de copropriété ; ainsi, de rejeter l’ensemble des autres demandes formulées par le syndicat des copropriétaires de l’immeuble “[Adresse 7]” et de statuer ce que de droit sur les dépens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande en paiement des charges de copropriété formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence “[Adresse 7]” à [Localité 5] (84) :

En application de l’article 10 de la loi N°65-557 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 et 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.

Aux termes de l’article 19-2 de cette même loi, “à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre

de l'article 14-1 (provisions trimestrielles du budget prévisionnel annuel destinées à faire face aux dépenses courantes) ou du I de l'article 14-2 (certaines dépenses pour travaux), et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles".

L'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à la quote-part de charges de chacun des copropriétaires. En conséquence, le copropriétaire, qui n'a pas contesté dans les délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de cette même loi la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est plus fondé à s'opposer au paiement des sommes qui lui sont réclamées à ce titre.

Au regard des pièces que le syndicat des copropriétaires de la résidence "[Adresse 7]" à [Localité 5] (84) verse aux débats à l'appui de sa demande, à savoir:
- les procès-verbaux des assemblées générales des 22 septembre 2022 et 28 août 2023 portant approbation des comptes des exercices des années 2021 à 2024, des budgets prévisionnels de l'exercice suivant allant du 1er avril 2024 au 31 mars 2025, et adoption de travaux,
- le décompte de la créance arrêté au 27 janvier 2025,
- la sommation de payer du 6 juillet 2024,
il est démontré que M. [T] [X] est redevable envers la copropriété de la résidence "[Adresse 7]" à [Localité 5] (84) de la somme de 1 736,91 euros au titre des charges de copropriété demeurées impayées, arrêtées après l'appel de fonds du 1er octobre 2024. En conséquence, M. [T] [X] sera condamné au paiement de cette somme, avec intérêts au taux légal à compter du 6 juillet 2024, date de la signification de la sommation de payer sur la somme de 1544,91 euros, et à compter du 11 octobre 2024, date de l'assignation en justice valant mise en demeure de payer, pour le surplus.

Aux termes de l'article 10-1 de la loi N°65-557 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. Sont également dus par le copropriétaire défaillant les frais et honoraires du syndic afférent aux prestations concernant ce copropriétaire.

En application de ce texte, M. [T] [X] supportera les frais d'actes de commissaire de justice comprenant l'assignation en justice (57,91 euros) et la sommation de payer (128,78 euros) engagés pour obtenir le règlement de sa dette par ce copropriétaire. Par contre, aucune somme ne sera allouée au titre de frais de relance datant de février 2024, aucun justificatif n'étant produit. En conséquence, cette somme facturée par ce syndic (50,00 euros) n'est due ni par M. [T] [X], ni par la copropriété de la résidence "[Adresse 7]" à [Localité 5] (84).

Sur la demande de délais de paiement formée par M. [T] [X] :

Il y a lieu, au regard de la situation économique et familiale dont justifie M. [T] [X], de faire droit à la demande de délais, en application des dispositions de l'article 1343-5 du code civil, et de prévoir un règlement des sommes dues par échéances mensuelles de 125,00 euros soit un délai de paiement d'une année, outre la reprise du paiement régulier des appels de fonds trimestriels. En cas de défaut de paiement d'une seule échéance, le syndicat des copropriétaires de la résidence "[Adresse 7]" sera en droit d'exiger le paiement de la totalité de sa créance.

Sur la demande de dommages intérêts formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence "[Adresse 7]" à [Localité 5] (84) :

Le retard récurrent de M. [T] [X] dans le paiement de ses charges de copropriété, en ce qu'il remet en cause l'équilibre et la bonne gestion des comptes de la copropriété, occasionne au syndicat des copropriétaires de la résidence "[Adresse 7]"

à [Localité 5] (84) un préjudice distinct du simple retard dans le paiement desdites charges, qui, doit être réparé par l'allocation d'une somme de 200,00 euros à titre de dommages intérêts.

Sur les dépens et les frais irrépétibles :

M. [T] [X], qui succombe, supportera la charge des dépens de la présente instance, qui comprendront le coût de l'assignation en justice (57,91 euros) et de la sommation de payer (128,78 euros).

Une indemnité de 500,00 euros sera allouée au syndicat des copropriétaires de la résidence "[Adresse 7]" à [Localité 5] (84) au titre des frais irrépétibles qu'il a été contraint d'engager dans le cadre de la présente instance pour obtenir le paiement de sa créance.

PAR CES MOTIFS

Le Président du tribunal judiciaire, statuant publiquement, selon la procédure accélérée au fond prévue aux articles 481-1 du code de procédure civile et 19-2 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965, par jugement contradictoire et en dernier ressort, mis à disposition au greffe,

CONDAMNE M. [T] [X] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence "[Adresse 7]" à [Localité 5] (84) les sommes suivantes :

- MILLE SEPT CENT TRENTE SIX EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (1 736,91 EUR) au titre des charges de copropriété impayées jusqu'au 1er octobre 2024, avec intérêts au taux légal à compter du 6 juillet 2024, date de la signification de la sommation de payer sur la somme de 1544,91 euros, et à compter du 11 octobre 2024, date de l'assignation en justice valant mise en demeure de payer, pour le surplus,

- DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice subi, avec intérêt au taux légal à compter du prononcé de la présente décision,

-Accorde un délai de paiement d'une année à monsieur [X],

DIT que M. [T] [X] pourra se libérer de sa dette (en principal, intérêts et frais) par versements mensuels et successifs de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 EUR), outre la reprise du paiement régulier des charges de copropriété,

DIT que le règlement de l'arriéré de charges de copropriété devra intervenir au plus tard le 5 de chaque mois, le premier règlement devant intervenir au plus tard le 5 mars 2025,

DIT qu'à défaut de paiement à date convenue d'une seule échéance de l'arriéré de charges, ou à défaut de reprise du paiement régulier des charges de copropriété à échoir, et quinze jours après l'envoi d'une mise en demeure adressée par le syndicat des copropriétaires à ces derniers, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la totalité de la somme restant due au titre des charges de copropriété deviendra immédiatement exigible et le syndicat des copropriétaires de la résidence "[Adresse 7]" pourra user de toute voie d'exécution utile,

CONDAMNE M. [T] [X] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence "[Adresse 7]" à [Localité 5] (84) la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE M. [T] [X] aux dépens, qui comprendront le coût de l'assignation en justice (57,91 euros) et de la sommation de payer (128,78 euros),

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de droit à titre provisoire,

REJETTE toutes autres demandes.

La présente décision a été signée par le Président et le Greffier.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT