Minute n°
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL JUDICIAIRE de SAINT ETIENNE

N° RG 24/00440 - N° Portalis DBYQ-W-B7I-IMUW

4ème CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 04 Avril 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats et du délibéré :

Présiden : M. Guillaume GRUNDELER Vice-Président du Tribunal Judiciaire
assisté, pendant les débats de Madame Gisèle LAUVERNAY, greffière ;

DEBATS : à l'audience publique du 13 Décembre 2024

ENTRE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LA VIOLETTE SIS [Adresse 2] REPRESENTE PAR LE CABINET FONCIA LOIRE AUVERGNE, dont le siège social est sis [Adresse 3]

représenté par Maître Olivier LE GAILLARD de la SELARL BLG AVOCATS, avocats au barreau de ROANNE

ET :

Monsieur [L] [M]
demeurant [Adresse 4]

non comparant

JUGEMENT :

par défaut et en dernier ressort,
Prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 04 Avril 2025

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte de commissaire de justice en date du 10 juin 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble la violette situé [Adresse 1] (ci-après « le syndicat des copropriétaires ») a fait délivrer un commandement de payer la somme de 2 338,47 euros à M. [L] [M].

Par acte de commissaire de justice en date du 22 juillet 2024, le syndicat des copropriétaires a fait assigner M. [L] [M] devant le tribunal judiciaire de Saint-Etienne, sollicitant sa condamnation à lui verser, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :
- 3 192,33 euros en application des articles 10 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, avec intérêts de droit à compter du commandement,
- les sommes correspondant aux éventuelles charges postérieures à la présente demande et impayées au jour de l'audience,
- le coût du commandement de payer,
- 150 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- 800 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires demande en outre la condamnation de M. [L] [M] aux entiers dépens de l'instance.

A l'audience du 13 décembre 2024, le syndicat des copropriétaires, représenté par son conseil, a actualisé sa demande à la somme de 4 233,34 euros.

Bien que régulièrement cité selon les modalités de l'article 659 du Code de procédure civile, M. [L] [M] n'a pas comparu, ni été représenté à l'audience.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 04 avril 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Selon l'article 472 du Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, mais le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur le paiement des charges de copropriété

Aux termes 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 objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un

nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Selon l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, 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 sont imputables au seul copropriétaire concerné.

En l'espèce, à l'appui de ses prétentions, le syndicat des copropriétaires produit notamment :

- un état hypothécaire attestant de la propriété des lots n° 57,86 146 ;
- le règlement de copropriété, avec état descriptif de division y attachant 3, 162 et 7 tantièmes ;
- le contrat de syndic ;
- le procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 08 janvier 2024, approuvant les comptes et votant le budget prévisionnel et les travaux ;
- les appels de fonds ;
- un relevé de compte du 18 novembre 2024.

Il y a lieu de déduire des sommes réclamées, outre les frais de commissaire de justice, les frais de mise en demeure et les frais de relance non nécessaires, les intérêts de retard, ainsi que les frais de remise du dossier à l'huissier, les frais de remise du dossier à l'avocat, qui ne sont pas justifiés par des diligences exceptionnelles du syndic et constituent des honoraires non prévus par la loi.

Le syndicat des copropriétaires justifie ainsi d'une créance de 2 776,05 euros au titre des charges impayées.

Le syndicat des copropriétaires justifie du coût du commandement de payer de 138,59 euros, qui s'analyse en frais nécessaires.

En conséquence, il y a lieu de condamner M. [L] [M] à payer au syndicat des copropriétaires les sommes suivantes :

- 2 776,05 euros au titre de l'arriéré des charges arrêté au 18 novembre 2024, appels de charges du 1er octobre 2024 inclus, outre intérêts au taux légal à compter du commandement de payer sur la somme de 2 338,47 euros due à cette date et à compter de la signification de la décision sur le surplus ;
- 138,59 euros au titre du commandement de payer.

Sur la résistance abusive

L'article 1231-6 du Code civil dispose que les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure. Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. 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 de l'intérêt moratoire.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires ne justifie ni de la mauvaise foi de M. [L] [M], ni d'un préjudice distinct du retard indemnisé par les intérêts moratoires, de sorte qu'il y a lieu de le débouter de sa demande de condamnation pour résistance abusive.

Sur les demandes accessoires

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

M. [L] [M], qui succombe, supportera les dépens de l'instance conformément à l'article 696 du Code de procédure civile, et sera condamné à payer la somme de 400 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'exécution provisoire est de droit en application de l'article 514 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement par défaut en dernier ressort,

CONDAMNE M. [L] [M] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble la violette situé [Adresse 1] les sommes suivantes :
- 2 776,05 euros au titre de l'arriéré des charges arrêté au 18 novembre 2024, appels de charges du 1er octobre 2024 inclus, outre intérêts au taux légal à compter du commandement de payer sur la somme de 2 338,47 euros due à cette date et à compter de la signification de la décision sur le surplus ;
- 138,59 euros au titre du commandement de payer ;
- 400 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble la violette situé [Adresse 1] de sa demande de dommages intérêts pour résistance abusive ;

CONDAMNE M. [L] [M] aux dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe, les jour, mois, et an susdits, et après lecture faite, le président a signé avec le Greffier.

Le GREFFIER LE PRESIDENT

Notification le :
- CCC à :
- Copie exécutoire à :
- retour dossier