1 juillet 2025
Tribunal judiciaire de Bobigny
RG n° 25/02595

Chambre 5/Section 6 - PAF

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
de BOBIGNY

JUGEMENT DU 01 JUILLET 2025
SELON LA PROCEDURE ACCELEREE AU FOND

Chambre 5/Section 6 - PAF
AFFAIRE: N° RG 25/02595 - N° Portalis DB3S-W-B7J-2T6K
N° de MINUTE : 25/967

DEMANDEUR

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU [Adresse 2] A [Localité 5]
représenté par son syndic la société Biens Plus
[Adresse 1]
[Localité 4]
représentée par Maître Marc FOUÉRÉ, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E0544

C/

DEFENDEUR

Monsieur [W] [R]
[Adresse 3]
[Localité 5]

non représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Géraldine HIRIART, juge, statuant sur délégation du Président du Tribunal judiciaire conformément aux dispositions de l'article 481-1 du code de procédure civile, assistée aux débats de Madame Sakina HAFFOU, greffier.

DÉBATS

Audience publique du 01 avril 2025.

JUGEMENT

Rendu publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, par Madame Géraldine HIRIART, juge, assistée de Madame Sakina HAFFOU, greffier.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par acte de commissaire de justice du 02 décembre 2024, le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] a signifié à M. [W] [R] un commandement de payer les charges de copropriété pour la somme de 9 923,98 euros au titre d'une reprise de solde de 2 942,55 euros, des appels de fonds 01/2002 à 10/2024 et de divers frais de recouvrement, frais d'huissier et de remise du dossier à l'avocat.

Par acte de commissaire de justice du 19 février 2025, le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] a assigné M. [W] [R] devant le Président du Tribunal judiciaire de BOBIGNY selon la procédure accélérée au fond et lui demande de :
-condamner M. [W] [R] à verser au syndicat de la copropriété sise [Adresse 2] à [Localité 5], la somme de 10 554,35 euros en principal au titre des charges et frais dus à la copropriété mais aussi des provisions sur charges et travaux à venir.
- actualiser ladite somme au regard des éventuels derniers règlements effectués et appels de charges produits au jour de l'audience de jugement ;
- assortir la somme due des intérêts légaux, à compter de la signification de la décision à intervenir, outre leur capitalisation, en application des dispositions prévues à l'article 1343-2 du code civil ;
- condamner M. [W] [R] à verser au syndicat de la copropriété sise [Adresse 2] à [Localité 5] la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts, au titre des préjudices subis.
- condamner le même à verser au demandeur la somme de 2 500 euros en application des dispositions prévues à l'article 700 du CPC ;
- condamner le même aux entiers dépens (comprenant notamment les frais inhérents au commandement de payer et à la délivrance du présent acte et de la décision à intervenir) dont distraction au profit dc Maitre Marc FOUERE, Avocat.

A l'audience du 1er avril 2025, le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] a maintenu ses demandes telles qu'elles résultent de l'assignation introductive d'instance et M. [W] [R] n'était pas représenté.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance pour un plus ample exposé du litige.

A l’issue des débats, l’affaire a été mise en délibéré au 1er juillet 2025.

Par message RPVA du 26 juin 2025, le Président du Tribunal judiciaire a invité le demandeur a adressé une note en délibéré au plus tard le 1er juillet 2025 à 10 heures avec ses observations quant à la recevabilité de sa demande au regard de l'article 19-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et en particulier concernant le contenu de la mise en demeure qui doit à peine d'irrecevabilité indiquer avec précision la nature et les montants des provisions réclamées au titre du prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses travaux non comprises dans ce budget.

Par note en délibéré notifiée par le RPVA le 27 juin 2025, le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] indique que la mise en demeure est constituée par le commandement de payer les charges de copropriété communiqué en pièce 12, qui précise l’identité du copropriétaire débiteur, l’immeuble concerné et le numéro du lot, la somme exacte due (décompte des charges impayées, pénalités, frais éventuels), le délai imparti de 30 jours pour régulariser la situation et inclut une « interrogation propriétaire » qui rappelle l’historique du dossier du copropriétaire défaillant.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la qualification du jugement

En application de l’article 473 du code de procédure civile, la présente décision est réputée contradictoire, M. [W] [R] ayant été assigné par acte de commissaire de justice du 19 février 2025 signifié à étude et n’ayant pas constitué avocat.

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

Sur la recevabilité de la demande

L’article 19-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit qu’à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 de la même loi, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles ; que 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 et que cet article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

La mise en demeure visée à l'article 19-2 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, à peine d’irrecevabilité de la demande présentée devant le Président du Tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond sur le fondement de ce texte.

En l’espèce, le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] a indiqué dans la note en délibéré notifiée par le RPVA le 27 juin 2025 que la mise en demeure fondant son action est le commandement de payer signifié le 02 décembre 2024.

Le commandement de payer signifié par acte de commissaire de justice du 02 décembre 2024 porte sur la somme de 9 923,98 euros au titre d’une reprise de solde de 2 942,55 euros, des appels de fonds 01/2002 à 10/2024 et de divers frais de recouvrement, frais d’huissier et de remise du dossier à l’avocat.

Dès lors, le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] n'a pas délivré de mise en demeure à M. [W] [R] au titre de la ou des provisions de l'exercice en cours et le commandement de payer signifié le 02 décembre 2024 ne satisfait pas aux exigences de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, la demande du Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] est irrecevable.

Sur l'exécution provisoire

Conformément à l'article 481-1 6° du code de procédure civile, le présent jugement est exécutoire de droit à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6 du même code et la nature de l'affaire ne commande pas de l'écarter.

Sur les dépens

En application 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.

En l'espèce, le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5], partie perdante, condamné à supporter les dépens de la présente instance.

Sur les frais irrépétibles

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5], partie tenue aux dépens, sera débouté de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

Le Président du Tribunal judiciaire, statuant publiquement, selon la procédure accélérée au fond, par jugement réputé contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort susceptible d'appel dans un délai de quinze jours conformément à l'article 481-1 du code de procédure civile,

Juge irrecevable la demande du Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] ;

Rappelle que le présent jugement est exécutoire de droit par provision ;

Condamne le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] aux entiers dépens ;

Déboute le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Fait au Palais de Justice, le 01 juillet 2025

La minute de la présente décision a été signée par Madame Géraldine HIRIART, juge, assistée de Madame Sakina HAFFOU, greffière, présente lors du prononcé.

LA GREFFIERE LE JUGE

S. HAFFOU G. HIRIART