COUR D’APPEL D’AIX EN PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

MINUTE
(Décision Civile)

Service de proximité

Syndic. de copro. LE FRIEDLAND c/ [M], [H] [X]

MINUTE N°
DU 06 Mars 2025

N° RG 24/03632 - N° Portalis DBWR-W-B7I-P6PM

Grosse délivrée
à Me BAUDIN Thierry
Copies délivrées
à Monsieur [U] [M]
à Madame [C] [H] [X]

le

DEMANDERESSE:

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble" LE FRIEDLAND"
[Adresse 3]
représenté par son syndic en exercice le Cabinet BORNE & DELAUNAY
[Adresse 2]
[Localité 1]
représentée par Me BAUDIN Thierry, avocat au barreau de Nice

DEFENDEURS:

Monsieur [U] [M]
[Adresse 4]
[Localité 5]
non comparant, ni représenté

Madame [C] [H] [X]
[Adresse 4]
[Localité 5]
non comparante, ni représentée

COMPOSITION DE LA JURIDICTION:

Lors des débats et qui a délibéré :

Président : Madame Caroline ATTAL,Vice-Présidente au tribunal judiciaire de Nice,assistée lors des débats par Madame Nadia GALLO, Greffier et lors du prononcé par Madame Nadia GALLO qui a signé la minute avec le président

DEBATS : A l'audience publique du 23 Janvier 2025, l'affaire a été mise en délibéré au 06 Mars 2025, les parties ayant été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe

PRONONCE : par mise à disposition au greffe le 06 Mars 2025

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] sont propriétaires du lot n°548 comprenant les lots n° 50 et 155 au sein de l'immeuble dénommé LE FRIEDLAND situé sur la commune de [Localité 1] – [Adresse 3].

Par acte de commissaire de justice en date du 11 septembre 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE

FRIEDLAND pris en la personne de son syndic en exercice, a fait assigner Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] devant le Pôle de Proximité du Tribunal Judiciaire de Nice, en vue de leur condamnation solidaire, avec exécution provisoire, au paiement de:
- la somme de 3149,95 euros au titre des charges et provisions impayées arrêtée au 2 août 2024 avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 24 juillet 2024 et à compter de l'assignation pour le surplus éventuel, outre les frais
- la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens
- dire que le montant des sommes retenues par le commissaire de justice au titre de l'article 10 du décret du 8 mars 2011 devront être supportés par ces derniers

A l'audience du 23 janvier 2025, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FRIEDLAND a fait état d'un décompte à la baisse, l'arriéré dû s'élevant à la somme de 2276,85 euros et a maintenu le surplus de ses demandes.

Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] régulièrement assignés par dépôt à personne physique et à domicile n'ont pas comparu.

L'affaire a été mise en délibéré au 6 mars 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

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

Sur la demande principale :

Selon l'article 10 de la loi 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 de ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus de participer 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, 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.

L'article 14-1 de la loi prévoit que pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Il est de principe que l'approbation des comptes 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 de la loi de 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, il résulte des procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires du 2 mars 2023 et du 7 mars 2024 que les comptes des exercices 2023 ont été approuvés, de même que le budget prévisionnel pour l'exercice 2024.

De même, il ressort tant du tableau de répartition des charges pour l'exercice concerné par la réclamation et du relevé de compte copropriétaire au 22 janvier 2025 que les charges et provisions réclamées sont effectivement exigibles.

Dès lors, Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] sont bien redevables, déduction faite des frais de poursuite de la

somme de 1949,89€, arrêtée au 22 janvier 2025.

Or, force est de relever que Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] qui n'ont pas comparu en la présente instance, ne démontrent pas s'être acquittés de cette somme ni que leur obligation est éteinte, et ce alors qu'une mise en demeure leur a été adressée le 24 juillet 2024.

Dès lors, Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] seront condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FRIEDLAND la somme de 1949,89 euros au titre des charges et provisions échues au 22 janvier 2025, avec intérêts légaux à compter du 11 septembre 2024.

Sur la demande au titre des frais au sens de l'article 10-1 de la loi de 1965 :

L'article 10-1 de la loi dispose que par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :
a) 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 ;

S'agissant des frais nécessaires au sens de l'article 10-1 de la loi, pour que l'imputation des frais de recouvrement au copropriétaire défaillant soit admise, plusieurs conditions doivent être réunies, résultant de la rédaction même du texte :
- une mise en demeure préalable,
- la créance invoquée par le syndicat des copropriétaires doit être justifiée,
- les frais exposés doivent être nécessaires, ce qui est soumis à l'appréciation du tribunal qui doit rechercher parmi les frais et honoraires afférents à la procédure diligentée à son encontre, quels sont ceux qui s'avèrent nécessaires au recouvrement de la créance.

En l'espèce, le syndic a, par lettre recommandée du 24 juillet 2024, mis en demeure Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] de régler les charges et provisions échues. Cette mise en demeure est restée infructueuse, de sorte que le syndic a eu l'obligation d'exposer des frais pour recouvrer la créance du syndicat des copropriétaires.

Les frais afférents à cette mise en demeure (24€) sont bien des frais nécessaires au sens du texte susvisé et doivent en conséquence être supportés par Monsieur [U] [M] et MMadame [C] [H] [X]

Toutefois, les frais antérieurs à cette mise en demeure, réclamés par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble FRIEDLAND (frais de rappel et frais d'ouverture d'un dossier contentieux) ne sauraient être imputables à Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] , en application de l'article 10-1 de la loi de 1965. Par ailleurs, les frais de relance et de mise en demeure postérieurs à cette missive, ne sauraient être considérés comme des frais nécessaires compte tenu de leur multiplication inutile (envoi d'une relance ou d'une mise en demeure mensuelle) de la date d'assignation, valant elle-même mise en demeure et de l'instance judiciaire en cours, par la suite.

Enfin, s'il est exact que le contrat de syndic prévoit des honoraires particuliers au titre des frais de relance ou de remise à l'avocat et de suivi contentieux, ces frais ne sauraient davantage être considérés comme procéduralement nécessaires au recouvrement de la créance du syndicat des copropriétaires. En effet, la transmission du dossier à l'avocat ou son suivi constituent des actes élémentaires d'administration de la copropriété et entrent donc dans la mission classique du syndic. Ils peuvent, toutefois, être considérés comme nécessaires selon les circonstances et les démarches exceptionnelles accomplies par le syndic, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

S'agissant des provisions sur honoraires du conseil du syndicat des copropriétaires, il convient de relever que ceux-ci sont indemnisés par le versement d'une somme au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. La demande de ce chef sera donc rejetée.

Enfin, s'agissant des frais d'assignation, ces sommes seront récupérées le cas échéant au titre des dépens. La demande de ce chef sera donc rejetée.

Il apparaît, au vu de ce qui précède, que Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] sont bien redevable de ce chef de la somme de 24 €.

Ils seront donc condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FRIEDLAND la somme de 24 euros au titre des frais de recouvrement au sens de l'article 10-1 de la loi de 1965 avec intérêts au taux légal à compter du 11 septembre 2024.

Sur la demande de dommages et intérêts

Selon l'article 1231-6 du code civil, 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 sa qualité de copropriétaire, Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] sont tenus au règlement des charges et provisions afférentes aux lots dont il est propriétaire. Or, en s'abstenant de payer leurs charges à leur date d'exigibilité et en totalité, sans justifier de raisons valables pour leur carence, Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] commettent une résistance abusive vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, privé de moyens financiers pour assurer l'entretien de l'immeuble et lui cause un préjudice certain.

En conséquence, il convient de condamner in solidum Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FRIEDLAND la somme de 200 euros à titre de dommages et intérêts.

Sur les dépens et l'article 700 du Code de procédure civile :

Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] partie perdante, supporteront in solidum les dépens de la procédure, conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile.

Ils seront en outre condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FRIEDLAND une somme, qu'il paraît équitable d'évaluer à 800 euros au titre des frais irrépétibles qu'il a dû exposer pour la présente procédure.

Sur l'exécution provisoire :

Selon l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Selon l'article 514-1, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue d'office ou à la demande d'une partie par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu de la nature de l'affaire, de l'ancienneté de la dette et de son montant, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire qui est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

Condamne in solidum Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FRIEDLAND pris en la personne de son syndic en exercice, les sommes de:
-1949,89 euros au titre des charges de copropriété, provisions impayés arrêtée au 22 janvier 2025
- 24 euros au titre des frais de recouvrement nécessaires
et ce avec intérêts au taux légal à compter de 11 septembre 2024 :

Condamne in solidum Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FIREDLAND la somme de 200 euros à titre de dommages et intérêts;

Condamne in solidum Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FIREDLAND la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum Monsieur [U] [M] et Madame [C] [H] [X] aux dépens de la procédure ;

Précise que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire;

Rejette tous autres chefs de demandes ;

La Greffière La Vice-présidente