7 janvier 2026
Tribunal judiciaire de Pontoise
RG n° 25/00455

Référés

Texte de la **décision**

Entête

DU 07 Janvier 2026 Minute numéro :

N° RG 25/00455 - N° Portalis DB3U-W-B7J-OKLF

Code NAC : 72I

S.D.C. SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L IMMEUBLE [Adresse 1] représenté par son syndic en exercice, Madame [M] [F], demeurant [Adresse 1] à [Localité 1]

C/
Monsieur [I] [T] J'interviens en qualité de postulant de Me [B] [Z] du Barreau de Paris.

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE PONTOISE

---===ooo§ooo===---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---===ooo§ooo===---

JUGEMENT SELON LA FORME ACCELEREE AU FOND

LE JUGE DES REFERES : Didier FORTON, Juge,

LE GREFFIER : Clémentine IHUMURE

LES PARTIES :

DEMANDEUR

S.D.C. SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L IMMEUBLE [Adresse 1] représenté par son syndic en exercice, Madame [M] [F], demeurant [Adresse 1] à [Localité 1], dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Thierry ALLAIN, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 28

DÉFENDEUR

Monsieur [I] [T] J'interviens en qualité de postulant de Me [B] [Z] du Barreau de Paris., demeurant [Adresse 2]
représenté par Maître Candice TROMBONE de la SELARL CR ASSOCIES, avocats au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 241

ooo§ooo
Débats tenus à l'audience du : 3 Décembre 2025
Date de délibéré indiquée par le Président par mise à disposition au greffe
le 07 Janvier 2026
ooo§ooo

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE:

Par acte d'huissier du 13 mai 2025, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 1] représenté par son syndic en exercice, Madame [M] [F], a fait assigner devant ce tribunal Monsieur [I] [T], notamment au visa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, aux fins de voir, aux termes de ses conclusions déposées à l'audience et soutenues oralement :

-Condamner Monsieur [I] [T] à payer au syndicat des copropriétaires,
- 27 389,95 € en principal, au titre des charges de copropriété impayées au 1er janvier 2025,
- en application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 :
- au titre de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : 2.829,99 €,
- au titre de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 : 81,03 €,
- 2.500,00 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- 3.000,00 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
-Dire que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter de la présente assignation,
-Condamner Monsieur [I] [T] aux entiers dépens qui comprendront notamment le coût de l'inscription d'hypothèque,
-Dire et juger que l'exécution provisoire du jugement à intervenir est de droit, nonobstant appel et
sans caution.

Par conclusions déposées à l'audience et soutenues oralement Monsieur [I] [T] conclut à l'irrecevabilité des demandes au motif que la mise en demeure du 19 mars 2025 est dépourvue de précision sur les provisions exigibles ;

Subsidiairement, il conclut au débouté du demandeur de l'ensemble de ses demandes et, en tout état de cause , sollicite l'octroi de la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Pour un plus ample exposé des motifs et des prétentions il est renvoyé à ces conclusions, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande en principal :

En vertu des dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

«A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, 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.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.» ;

Par ailleurs, en vertu de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 :
" 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 générale 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" ;

En l'espèce, il résulte des pièces vaersées aux débats que le Syndicat des Copropriétairesa adressé à Monsieur [I] [T] une mise en demeure, reprenant les termes de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, en date du 19 mars 2025, d'avoir à acquitter la somme de 39.108,24 euros;
Est annexé à cette lettre un décompte qui reprend l'intitulé de chaque somme due de sorte que le défendeur a eu connaissance des :
- sommes dues au titre des soldes antérieurs,
- sommes dues au titre des provisions courantes, y compris le premier trimestre 2025,
- sommes dues au titre des provisions pour travaux ;
Il y a lieu enfin de constater que si la mise en demeure précitée ne réclame pas de sommes à titre de provisions, le

débiteur n'a pu se méprendre sur la nature de la somme réclamée au vu de la lecture des termes de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 repris dans cette mise en demeure et sur les sommes devant être réglées dans le 30 jours, étant observé au demeurant que Monsieur [I] [T] n'a effectué aucun règlement dans ce délai ;
Il y aura lieu dès lors, de rejeter la fin de non recevoir ;
S'agissant du montant des sommes réclamées, le demandeur verse aux débats :
- la matrice cadastrale et le relevé des formalités de publicité foncière dont il résulte que Monsieur [I] [T] est propriétaire de biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, formant les lots 3, 8, 9 et 10 ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ayant régulièrement approuvé les comptes concernés et voté les budgets prévisionnels ;
- appels de fonds ;
- décompte de la créance du 1er octobre 2017 au 1er trimestre 2025 ;

Aucune pièce de la procédure ne permet d'établir que Monsieur [I] [T] a réglé les sommes réclamées dans la mise en demeure dans le délai de trente jour à compter de sa présentation;
Cependant, en vertu de l'application des dispositions de l'article 2224 du code civil, il y a lieu de constater la prescription des demandes concernant les charges impayées antérieurement au 13 mai 2020 ;
Dès lors, l'intégralité des provisions sur charges, des cotisations du fond de travaux de l'exercice en cours ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédent est devenue exigible exception faite des sommes prescrites ;
Au vu du compte produit, il apparaît que Monsieur [I] [T] était redevable de la somme de 8.954,02 euros au titre des charges impayées et de 2.829,99 €, au titre des charges à échoir ;
Il y aura donc lieu de faire droit partiellement à la demande et de condamner Monsieur [I] [T] au paiement de ces sommes au Syndicat des Copropriétaires ;

Sur la demande de dommages-intérêts :

La carence du défendeur a causé au Syndicat des copropriétaires, dont les charges constituent l'unique ressource, un préjudice distinct de celui causé par le retard dans l'exécution, en mettant en péril l'équilibre de la trésorerie et en aggravant ses charges de gestion ;
Il conviendra en conséquence de condamner Monsieur [I] [T] à verser au Syndicat des copropriétaires de de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 1] la somme de 800 euros à titre de dommages et intérêts ;

Sur les demandes accessoires :
Il apparaît inéquitable de laisser à la charge du Syndicat des Copropriétaires de de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 1] le montant des frais irrépétibles et il y aura lieu de condamner Monsieur [I] [T] à lui payer 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
Monsieur [I] [T] succombe à la procédure et sera donc condamné aux dépens ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS
Statuant publiquement, selon la procédure accélérée au fond, par jugement contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe ;

REJETTE la fin de non recevoir ;

CONDAMNE Monsieur [I] [T] à payer au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 1] les sommes suivantes :

- 8.954,02 euros en principal, au titre des charges de copropriété impayées au 1er janvier 2025,

- 2.829,99 euros au titre de l’article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- 800 euros à titre de dommages et intérêts ;

- 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

REJETTE le surplus des demandes ;

CONDAMNE [I] [T] aux dépens ;

RAPPELLE que la décision est assortie de l'exécution provisoire ;

Fait au Tribunal Judiciaire de Pontoise, le 07 Janvier 2026.
LA GREFFIERE LE PRÉSIDENT