TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

■

PÔLE CIVIL

8ème chambre

JUGEMENT RENDU LE
15 Avril 2026

N° RG 25/00327 - N° Portalis DB3R-W-B7J-Z6GK

N° Minute :

AFFAIRE

Syndicat Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1], pris en la personne de son syndic

C/

[F] [T]

Copies délivrées le :

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1], pris en la personne de son syndic
Cabinet [D]
[Adresse 2]
[Localité 2]

représenté par Maître Sophie BODDAERT de la SELEURL CABINET BODDAERT AVOCAT, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : C 0923

DEFENDEUR

Monsieur [F] [T]
domicilié : chez
[Adresse 3]
[Localité 3]

défaillant

En application des dispositions de l'article 812 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 03 Février 2026 en audience publique devant Céline CHAMPAGNE, Vice-Présidente, statuant en Juge Unique, assistée de Georges DIDI, Greffier.

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision Réputée contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

EXPOSE DU LITIGE

M. [F] [T] est propriétaire de lots au sein de l'immeuble du [Adresse 4], soumis au statut de la copropriété.

Se plaignant du non paiement des charges de copropriété, le syndicat des copropriétaires l'a fait assigner en paiement,

par acte délivré le 31 octobre 2024.

Aux termes de son assignation, il demande, au visa des articles 10, 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, 35 du décret du 17 mars 1967, 696, 699 et 700 du code civil, de :
«Juger le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1] à [Localité 4], agissant poursuites et diligences de son syndic recevable et bien fondé en ses demandes et, y faisant droit,
Condamner Monsieur [F] [T] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1] à [Localité 4] :
-la somme de 14.552,81 euros au titre de l'arriéré de charges courantes et d'appels de travaux, échu et impayé au quatrième appel prévisionnel de l'exercice 2024 inclus (ou appel du 1er octobre 2024 inclus) avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 octobre 2022 sur la somme de 12.666,41 euros et des présentes pour le surplus,
-celle de 252 euros au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965?
-celle de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts complémentaires en réparation des préjudices subis par la copropriété du fait de sa défaillance
-celle de 4.411,22 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir
Condamner Monsieur [F] [T] en tous les dépens, dont le coût taxable du commandement de payer du 16 octobre 2020 et de la sommation de payer du 15 mars 2024 qui seront recouvrables par Maître Sophie Boddaert, avocat au barreau de Paris. »

M. [T], assigné à l'adresse de l'immeuble, où il exerce son activité professionnelle, l'acte ayant été remis à son employé et à l'adresse de son domicile, l'acte ayant été déposé à étude en l'absence du destinataire, conformément aux dispositions de l'article 656 du code de procédure civile, n'a pas constitué avocat.

Il est fait expressément référence aux termes de l'assignation du demandeur pour un plus ample exposé des faits, de la cause et des prétentions.

La clôture a été prononcée le 04 décembre 2025 et l'affaire fixée à l'audience de plaidoirie du 03 février 2026, date à laquelle elle a été mise en délibéré au 15 avril 2026.

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 en paiement

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que «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 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 14-1 de la même loi, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel et les copropriétaires paient au syndicat des provisions égales au quart du budget voté sauf modalités différentes adoptées par l'assemblée générale ; cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

En vertu des dispositions conjuguées des articles 1353 du code civil et 9 du code de procédure civile, il appartient au syndicat des copropriétaires de prouver que le copropriétaire est redevable de la somme réclamée dans sa totalité.

À cette fin, il doit produire tous les documents utiles pour justifier sa demande et notamment un décompte de la dette depuis son origine ainsi que les appels de fonds et procès-verbaux des assemblées générales correspondantes ayant approuvé les comptes et voté les budgets provisionnels du ou des exercices correspondants.

Le syndicat des copropriétaires réclame en l'espèce paiement de la somme de 14.552,81 euros au titre de l'arriéré de charges courantes et d'appels de travaux, échu et impayé au quatrième appel prévisionnel de l'exercice 2024 inclus avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 octobre 2022 sur la somme de 12.666,41 euros et des présentes pour le surplus.

Il justifie par la production d’un relevé des formalités de l'immeuble publiées du 01 janvier 1974 au 27 octobre 2024 que M. [T] est propriétaire, en toute propriété, des lots n°24 à 26 et 16 à 17 au sein de l’immeuble susnommé.

Au soutien de sa demande principale, le syndicat des copropriétaires produit aux débats :

- les procès-verbaux des assemblées générales du :
-15 octobre 2020 ayant approuvé les comptes de l’exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019, approuvé le budget prévisionnel pour la période du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020 ainsi que pour la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021, approuvé le comptes travaux ravalement de façade et réparation terrasson et voté des travaux, accompagnée de son attestation de non recours,

-25 mai 2021 ayant approuvé le budget de l’exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020, approuvé le budget prévisionnel pour la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021 et pour celle du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022, approuvé le compte travaux de ravalement de la façade du bâtiment B, accompagnée de son attestation de non recours,

-14 avril 2022 ayant approuvé les comptes de l’exercice du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021, approuvé le budget prévisionnel pour la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022 et pour celle du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023, approuvé le compte travaux pour la mise aux normes de la colonne électrique du bâtiment A et pour la séparation des colonnes électriques et voté des travaux, accompagnée de son attestation de non recours,

-27 avril 2023 ayant approuvé les comptes pour la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022, approuvé le budget pour l’exercice du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023 et pour celle du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024, voté divers travaux et voté la modification du règlement de copropriété, accompagnée de son attestation de non recours,

-25 avril 2024 ayant approuvé les comptes de l’exercice du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023, approuvé le compte travaux réfection cage escalier bâtiment B, approuvé le budget prévisionnel pour l’exercice du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024 et pour celle du 01 janvier 2025 au 31 décembre 2025, accompagnée de son attestation de non recours,

-le décompte des sommes dues sur la période du 01 janvier 2019 au 01 octobre 2024, et les appels de fonds

correspondants, faisant apparaître un solde débiteur de 14.780,26 euros et 14.552,81 euros au titre des seuls charges et travaux impayés, le décompte intégrant en effet des frais engagés pour le recouvrement de la créance, à savoir :
-36 euros facturés le 29 mai 2020 au titre de frais de mise en demeure,
-191,45 euros facturés le 04 novembre 2020 au titre d'un commandement de payer,
soit un total de 227,45 euros.

Au vu des pièces produites, le syndicat des copropriétaires justifie donc d'une créance certaine, liquide et exigible d'un montant de 14.552,81 euros (14.780,26-36) au titre des charges impayées arrêtées au 01 octobre 2024, appel du 01 octobre 2024 inclus.

L'article 1231-6 du code civil prévoit 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."

Le syndicat des copropriétaires sollicite que la condamnation à paiement porte intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 octobre 2022 sur la somme de 12.666,41 euros et de l'assignation pour le surplus.

La mise en demeure délivrée le 27 octobre 2022, produite aux débats et accompagnée de son accusé de réception porte sur la somme de 12.366,41 euros, au titre des charges impayées, majorée de la somme de 300 euros au titre des honoraires du conseil des copropriétaires, lesquels relèvent des frais irrépétibles.
Par conséquent, seule la somme de 12.366,41 euros se rapporte aux charges de copropriété impayées.

M. [T] est donc condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 14.552,81 euros au titre des charges impayées arrêtées au 01 octobre 2024, appel du 01 octobre 2024 inclus, assortie des intérêts au taux légal sur la somme de 12.366,41 euros à compter du 29 octobre 2022, date de l'accusé de réception de la mise en demeure délivrée, et de l'assignation pour le surplus.

Sur la demande en paiement au titre des frais nécessaires au recouvrement

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce, 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 ; »

Le syndicat des copropriétaires réclame, à ce titre, paiement de la somme de 252 euros, sur le fondement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, en indiquant qu'il a accompli les diligences nécessaires au recouvrement de sa créance pour un montant de 216 euros, outre les frais engagés à hauteur de 36 euros pour l'établissement d'un état hypothécaire permettant d'établir la qualité de propriétaire du défendeur.
Le syndicat des copropriétaires explique en effet que les relances et mises en demeure constituent des préalables loyaux et nécessaires pour informer les débiteurs de l'existence d'une difficulté et des conséquences qu'elle peut générer.
Il précise que compte tenu de la carence persistante du défendeur à assumer le paiement des charges de copropriété, le syndic a été contraint de mandater un avocat et de lui adresser des pièces pour justifier ses prétentions.

Il produit ainsi, au soutien de sa demande, les factures établies par le syndic le 23 septembre 2025 pour une mise en demeure du 29 mai d'un montant de 36 euros TTC et le 25 octobre 2022, intitulé "commandement de payer facture" portant, dans un encadré "désignation" l'indication suivante "envoi en recommandé AR solde de votre compte : 12.366,41 euros assignation suite impayé" d'un montant de 180 euros TTC.

La mise en demeure n'étant pas produite, la somme de 36 euros ne sera pas retenue.

S'agissant de la somme de 180 euros TTC, les mentions portées sur la facture ne permettent pas de déterminer à quelle

prestation elle se rapporte, puisqu'il se comprend des explications du syndicat des copropriétaires ainsi que des mentions et du montant du solde porté sur la facture qu'elle correspondrait à la mise en demeure sus-visée adressée par le conseil du syndicat des copropriétaires le 27 octobre 2022, étant précisé que le coût des honoraires d'avocat sont également réclamés à ce titre, mais que figure également sur cette facture la mention "'assignation suite impayé", laquelle n'a toutefois été délivrée que deux ans plus tard en 2024.

Ainsi, à considérer qu'il s'agit-là des honoraires du syndic pour le suivi des impayés, la facture étant en effet établie au nom du syndic, il convient de rappeler que l'activité du syndic pour engager le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire constitue un acte élémentaire d'administration de la copropriété faisant partie de ses fonctions de base et ces frais ne sont donc pas nécessaires au sens de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
Ils ne pourraient être pris en compte que s'ils sortaient de la gestion courante du syndic et traduisaient des diligences réelles, inhabituelles et nécessaires propres à permettre au syndicat des copropriétaires de recouvrer une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire défaillant, ce dont il n'est pas justifié en l'espèce.

Le syndicat des copropriétaires sollicite également la somme de 36 euros au titre de l'état hypothécaire demandé pour justifier de la qualité de propriétaire du défendeur.
Toutefois, en l'absence de justificatif attestant du montant ainsi sollicité, cette somme n'est pas retenue.

Le syndicat des copropriétaires est donc débouté de sa demande en paiement des frais nécessaires au recouvrement, formulée à hauteur de 252 euros.

Sur la demande de dommages et intérêts

Aux termes de 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 et sont dus sans que le créancier ne soit tenu de justifier d'aucune perte.
Toutefois, le créancier auquel son débiteur a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire.

Le syndicat des copropriétaires explique que le défaut de paiement de M. [T] l'a contraint à faire l'avance des charges de copropriété impayées et a mis en péril son équilibre financier, rappelant qu'il n'a procédé à aucun règlement depuis près de trois ans.
Il indique que la carence d'un copropriétaire provoque des difficultés de trésorerie certaines et conduit dès lors la copropriété à exposer des frais de recouvrement justifiant une demande de dommages et intérêts.
Il sollicite par conséquent l’octroi de dommages et intérêts à hauteur de 1.500 euros.

Les manquements systématiques et répétés d'un copropriétaire à son obligation essentielle à l'égard du syndicat des copropriétaires de régler les charges de copropriété sont en effet constitutifs d'une faute susceptible de causer un préjudice financier direct et certain, distinct de celui compensé par les intérêts moratoires, à la collectivité des copropriétaires, dès lors qu'il est établi qu'elle a été privée de sommes importantes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble.

L'octroi de dommages et intérêts nécessite toutefois, outre la mauvaise foi du copropriétaire, que soit également caractérisé un préjudice distinct de celui résultant du retard dans l’exécution de l’obligation.

Or, en l'espèce, le syndicat des copropriétaires se contente de considérations générales sur les conséquences de manquements répétés de copropriétaires à l'obligation de paiement des charges compromettant la trésorerie de l'immeuble et empêchant le fonctionnement normal de la copropriété, sans faire état d'aucune pièce permettant de justifier que la défaillance de M. [T] dans le paiement de ses charges de copropriété aurait été à l’origine de difficultés de trésorerie, le fait d'être privé de sommes nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble ne constituant pas en soi un préjudice.

Ainsi, faute de justifier de l'existence d'un préjudice financier né et actuel, distinct de celui susceptible d'être réparé par les intérêts moratoires assortissant sa créance en application de l'article 1231-6 du code civil, le syndicat des copropriétaires est débouté de sa demande de dommages et intérêts.
Sur les demandes accessoires

M. [T], partie perdante, est condamné au paiement des entiers dépens de l'instance.
Le syndicat des copropriétaires sollicite que les dépens comprennent le coût du commandement de payer du 16 octobre 2020 et de la sommation de payer du 15 mars 2024.

Les dépens sont fixés par l'article 696 du code de procédure civile.

Le coût du commandement de payer du 16 octobre 2020, produit aux débats, relève ainsi du 6° de cet article qui indique que les dépens comprennent "les émoluments des officiers publics ou ministériels."

S'agissant en revanche de la sommation de payer du 15 mars 2024, elle n'est pas produite aux débats de telle sorte qu'il n'y a pas lieu de l'inclure dans les dépens.

Maître Sophie Boddaert, avocat qui en fait la demande, est autorisée à recouvrer directement ceux des dépens dont elle aurait fait l’avance sans avoir reçu provision.

Il n’apparaît pas équitable de laisser à la charge de la copropriété les frais non compris dans les dépens qui ont été exposés dans le cadre de la présente instance.

Le syndicat des copropriétaires indique, à cet égard, qu'il a dû régler la somme de :
-367,66 euros au titre de l'ouverture du dossier, de la rédaction puis de l'envoi d'une mise en demeure et de son suivi, pour lequel il produit la facture établie par son conseil,
-943,56 euros au titre de la rédaction et de l'envoi d'un projet de protocole d'accord transactionnel, versé aux débats, pour lequel il produit la facture établie par son conseil,
-2.500 euros au titre de la rédaction de l'assignation,
-600 euros au titre de la préparation du dossier de plaidoirie et les plaidoiries.

Tenu aux dépens, M. [T] est donc condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.500 euros à ce titre.

L'exécution provisoire est de droit et il n'y a pas lieu de l'écarter.

PAR CES MOTIFS

Statuant par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, après débats en audience publique et par mise à disposition au greffe,

Condamne M. [F] [T] à payer au syndicat des copropriétaires de l’immeuble du [Adresse 4],la somme de 14.552,81 euros au titre des charges impayées arrêtées au 01 octobre 2024, appel du 01 octobre 2024 inclus, assortie des intérêts au taux légal sur la somme de 12.366,41 euros à compter du 29 octobre 2022, date de l'accusé de réception de la mise en demeure délivrée, et de l'assignation pour le surplus.

Déboute le syndicat des copropriétaires de l’immeuble du [Adresse 4] de sa demande de paiement des frais nécessaires au recouvrement et de dommages et intérêts ;

Condamne M. [F] [T] aux entiers dépens de l’instance comprenant le coût du commandement de payer du 16 octobre 2020 ;

Autorise Maître Sophie Boddaert à recouvrer directement ceux des dépens dont elle aurait fait l’avance sans avoir reçu

provision ;

Condamne M. [F] [T] à verser au syndicat des copropriétaires de l’immeuble du [Adresse 4] la somme de 2.500 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l’immeuble du [Adresse 4] du surplus de ses demandes ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

signé par Céline CHAMPAGNE, Vice-Présidente et par Georges DIDI, Greffier, présent lors du prononcé.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT