TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1]

Expédition exécutoire à:
-Maître Philippe BENSUSSAN
Copie certifiée conforme à :
-Maître Philippe BENSUSSAN
délivrées le:

■

Charges de copropriété

N° RG 25/06184
N° Portalis 352J-W-B7J-C7XEP

N° MINUTE :

Assignation du :
12 Mai 2025

JUGEMENT
rendu le 07 Mai 2026
DEMANDEUR

Syndicat des coproprietaires principal de l'immeuble sis [Adresse 1], représenté par son syndic, le Cabinet CADOT BEAUPLET, S.A.S
[Adresse 2]
[Localité 1]

représenté par Maître Philippe BENSUSSAN de la SELARL DOLLA - VIAL & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #P0074

DÉFENDEURS

Madame [Y] [H] [M], représentée par Madame [J] es qualité de tutrice
[Adresse 3]
[Localité 2]

Madame [N] [J], es qualité de tutrice de Madame [Y] [H] [M]
[Adresse 3]
[Localité 2]

Monsieur [O] [K] [B] [I]

[Adresse 4]
[Localité 3]

non-représentés

Décision du 07 Mai 2026
Charges de copropriété
N° RG 25/06184 - N° Portalis 352J-W-B7J-C7XEP

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Frédérique MAREC, 1ère Vice-Présidente,
Madame Marie-Charlotte DREUX, 1ère Vice-Présidente Adjointe,
Madame Sophie ROJAT, Magistrate à titre temporaire,

assistées de Madame Line-Joyce GUY, Greffière.

DÉBATS

A l'audience du 19 Février 2026 tenue en audience publique devant Madame Sophie ROJAT, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

-Réputé Contradictoire
-En premier ressort
-Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisée dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile

EXPOSE DES FAITS

Madame [Y] [H] [M] et Monsieur [O] [I] sont propriétaires indivis des lots 1045 et 1215 au sein de l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 2] soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Madame [Y] [H] [M] fait l'objet d'une mesure de tutelle et est representée par sa tutrice Madame [N] [J].

Par actes de commissaire de justice en date des 12 et 20 mai 2025, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble les a fait citer en paiement d'arriérés de charges de copropriété devant le tribunal judiciaire de Paris.

Au visa de la Loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et des articles 1231-6 et 1240 du code civil, il demande au tribunal de :

« CONDAMNER conjointement, à proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, Monsieur [O] [I] et Madame [Y] [H] [M], representée par sa tutrice Madame [N] [J] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse

1] à [Localité 2] les sommes suivantes:

-19.199,78 € au titre des arriérés de charges de copropriété selon décompte arrêté au 15 avril 2025, appel de charges du 2ème trmestre inclus, assortie des intérêts légaux à compter de la présente assignation,

-1.260,00 € au titre des frais engagés au visa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

-5.000,00 € à titre de dommages et intérêts,

-3.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

DIRE n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire."

Cités selon les modalités de l'article 658 du code de procédure civile Monsieur [O] [I], Madame [Y] [H] [M] et sa tutrice Madame [N] [J] n'ont pas constitué avocat. La décision sera réputée contradictoire.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 15 janvier 2026.

L'affaire a été appelée à l'audience du 19 février 2026 puis mise en délibéré au 7 mai 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande en paiement des charges
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 que ces services et éléments représentent à l'égard de chaque lot et 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.

En application du dernier alinéa de l'article 14-1 de ladite loi, les provisions relevant du budget prévisionnel sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Par ailleurs, conformément au I de l'article 14-2 de ladite loi, les provisions pour travaux non compris dans le budget prévisionnel sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale, et en application du II du même article, le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

En vertu de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, les appels provisionnels auxquels procède le syndic, dans les limites et sous les conditions prévues par ce texte, constituent une créance certaine, liquide et exigible.

Le syndicat des copropriétaires demandeur produit un extrait de matrice cadastrale, délivrée le 23 avril 2025, établissant la qualité de propriétaires indivis des lots 1045 et 1215 de l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 2], de Monsieur [O] [I] et de Madame [Y] [H] [M].

Pour justifier sa demande principale à hauteur de la somme de 19.199,78 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 1er avril 2025 incluant l'appel de fonds du 2ème trimestre 2025, le syndicat des copropriétaires produit notamment :

* le décompte des sommes dues du 1er janvier 2022 au 1er avril 2025,

* les appels de fonds portant application aux charges collectives de la clé de répartition des lots des défendeurs,

* les procès-verbaux d'assemblée générale des 17 mars 2022, 17 avril 2023, 6 mars 2024 et 2 avril 2025 par lesquels l'assemblée des copropriétaires a approuvé les comptes des exercices du 01/07/2020 au 30/06/2021, du 01/07/2021 au 30/06/2022, du 01/07/2002 au 30/06/2023 et du 01/07/2023 au 30/06/2024, fixé le budget prévisionnel des exercices du 01/07/2022 au 30/06/2023, du 01/07/2023 au 30/06/2024 et du 01/07/2024 au 30/06/2025 et voté les travaux de rénovation des paliers et de chemisage des colonnes VO,

* le contrat de syndic en vigueur du 17 avril 2023 au 16 avril 2026.

L'approbation des comptes par une décision d'assemblée générale non contestée dans les délais légaux s'oppose à ce qu'un copropriétaire refuse de payer sa quote-part de charges correspondante, sauf contestation de la régularité de son compte individuel, conformément au deuxième alinéa de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967.

En application des textes précités et au regard des pièces produites, la créance en principal, pour la période du 1er janvier 2022 au 1er avril 2025, du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 2] est établie à hauteur de la somme de 19.199,78 euros.

Monsieur [O] [I] et Madame [Y] [H] [M] representée par sa tutrice Madame [N] [J] ne démontrant pas avoir satisfait à leur obligation de paiement en leur qualité de copropriétaires indivis seront condamnées conjointement à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 5] à [Localité 2] la somme de 19.199,78 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Sur la demande en paiement au titre des frais

Selon l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont imputables au seul copropriétaire concerné 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.

Cette énumération n'est pas exhaustive, la juridiction disposant d'un pouvoir d'appréciation souverain quant au caractère nécessaire de ces frais.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires sollicite le paiement de la somme de 1.260,00 euros se décomposant comme suit :

-14/11/2022 : vacation procédure suivi de dossier : 360,00 €
- 06/12/2023 : suivi procédure : 900,00 €

Le syndicat des copropriétaires ne justifie d'aucune mise en demeure envoyée selon les formes prévues par la loi du 10 juillet 1965, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, antérieurement à la delivrance de l'assignation.

Le syndicat des copropriétaires sera donc débouté de sa demande au titre de l'ensemble des frais exposés pour le recouvrement de sa créance.

3. Sur la demande indemnitaire du syndicat des copropriétaires

Conformément à l'article 1231-6, alinéa 3 du code civil, 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.

Les manquements répétés des copropriétaires à leur obligation essentielle à l'égard du syndicat des copropriétaires de régler les charges de copropriété sans justifier de raisons valables pouvant expliquer leur carence existante depuis plusieurs années malgré les différentes mises en demeure, outre qu'ils révèlent leur mauvaise foi, sont constitutifs d'une faute qui cause à la collectivité des copropriétaires, privée depuis de longues années d'une somme importante, nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, un préjudice financier direct et certain.

En l'espèce, le demandeur sollicite une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Il est établi que Monsieur [O] [I] et Madame [Y] [H] [M] ne règlent plus régulièrement depuis plusieurs années et sans raison valable leurs charges de copropriété et de travaux.

C'est la quatrième fois que le syndicat est contraint de les assigner en justice.

Ces manquements répétés perturbent la trésorerie et le bon fonctionnement de la copropriété et causent nécessairement un préjudice de gestion à la copropriété.

La demande de dommages-intérêts du syndicat des copropriétaires sera donc accueillie à hauteur de 1.500 euros.

Sur les demandes accessoires
Monsieur [O] [I] et Madame [Y] [H], succombant, seront condamnés aux dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 514 modifié par le décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019, applicable aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoire à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Il n'y a pas lieu en l'espèce d'écarter l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS,

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

CONDAMNE Monsieur [O] [I] et Madame [Y] [H] [M], représentée par sa tutrice Madame [N] [J], à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] à [Localité 2] les sommes de :

- 19.199,78 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 1er avril 2025 (appel de fonds du 2ème trimestre 2025 inclus), avec intérêts au taux légal à compter du 12 mai 2025,

- 1.500,00 euros à titre de dommages et intérêts ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] à [Localité 2] de sa demande au titre des frais engagés au visa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

CONDAMNE Monsieur [O] [I] et Madame [Y] [H] [M], représentée par sa tutrice Madame [N] [J], à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 2] la somme de 1.200 euros au titre des frais irrépétibles ;

CONDAMNE Monsieur [O] [I] et Madame [Y] [H] [M], représentée par sa tutrice Madame [N] [J], aux dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Fait et jugé à Paris le 07 Mai 2026

La Greffière La Présidente