COUR D’APPEL D’[Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

MINUTE
(Décision Civile)

Service de proximité

MINUTE N°
DU 11 Juin 2026

N° RG 26/00063 - N° Portalis DBWR-W-B7J-Q6NA

Grosse délivrée
à Me FOUQUES

Expédition délivrée
à Me PENSA BEZZINA

le

DEMANDEUR:

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] sis [Adresse 2]
Représenté par son syndic en exercice la SAS SO [Localité 2]
[Adresse 3]

représenté par Me Florian FOUQUES, avocat au barreau de GRASSE substitué par Me Antoine VANDELET, avocat au barreau de NICE

DEFENDERESSE:

S.C.I. [Y]
prise en la personne de son représentant légal en exercice
[Adresse 4]
[Localité 3]

représentée par Me Mireille PENSA BEZZINA, avocat au barreau de GRASSE

COMPOSITION DE LA JURIDICTION:

Lors des débats et qui a délibéré :

Président : M. Quentin BROSSET-HECKEL, Juge au Tribunal judiciaire de Nice, assisté lors des débats et lors du prononcé par Mme Magali MARTINEZ, Cadre greffier, qui a signé la minute avec le président

DEBATS : A l'audience publique du 05 Mai 2026, l'affaire a été mise en délibéré au 11 Juin 2026, les parties ayant été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe

PRONONCE : par jugement contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe le 11 Juin 2026

EXPOSE DU LITIGE

La SCI [Y] est propriétaire d'un lot de copropriété situé [Adresse 5], "[Adresse 6] (lots n°52 et 138).

Le 6 octobre 2025, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le SAINT ETIENNE A", représenté par son syndic en exercice la SAS SO NICE, (ci-après le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le SAINT ETIENNE A") a fait assigner la SCI [Y] devant le pôle de proximité du tribunal judiciaire de NICE aux fins de paiement des charges de copropriété et demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de:

condamner la SCI [Y] à lui payer la somme de 5 354,06 euros, au titre des charges impayées au 8 septembre 2025 avec intérêt au taux légal à compter de l'assignation, condamner la SCI [Y] à lui payer les frais au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;condamner la SCI [Y] à lui payer la somme de 1 000 euros, à titre de dommages et intérêts,condamner la SCI [Y] à lui payer la somme de 1 500 euros, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens comprenant le commandement de payer du 5 mai 2025.
L'affaire a été appelée et retenue à l'audience du 5 mai 2026.

Au jour de l'audience, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le [Localité 4] A", représenté par son conseil, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance. Il s'oppose à la demande de délai de paiement.

Aux termes de ses dernières conclusions, la SCI [Y] sollicite de la présente juridiction, notamment de :
- lui accorder un délai de 2 ans pour s'acquitter des sommes dues ;
- débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "[Localité 5] [Adresse 7] [Localité 6] A" de sa demande de dommages et intérêts et sur les frais irrépétibles.

Il est expressément référé aux conclusions récapitulatives pour un plus ample exposé du litige, des moyens et prétentions respectives des parties, conformément aux dispositions de l'article 446-1 et 455 du code de procédure civile.

La décision a été mise en délibéré à la date du 11 juin 2026.

MOTIVATION DE LA DÉCISION

I. Sur les demandes principales

Sur les sommes dues au titre des charges de copropriété

Aux termes de l'article 10, dans sa version en vigueur, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives aux services collectifs et équipements communs, ainsi qu'à celles relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de verser au syndicat des provisions égales au quart du budget voté en assemblée générale, ces provisions devenant exigibles le premier jour de chaque trimestre.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le [Localité 4] A" verse aux débats:
un relevé de propriété attestant de ce que la SCI [Y] est propriétaire du bien situé au [Adresse 5], "[Adresse 1]", 06100 [Adresse 8] (lots n°52 et 138),les appels de fonds,un commandement de payer du 2 mai 2025 ; un décompte au 8 septembre 2025 de 5 354,06 eurosles procès-verbaux des assemblées générales tenues les 4 juin 2024 et 11 mars 2025, et ayant approuvé les comptes des années antérieures, ainsi que des budgets prévisionnels correspondants ; diverses relances pour le paiement de ces charges (mise en demeure, sommation de payer).
Dans ses dernières conclusions, la SCI [Y] ne conteste pas le principe de la dette.

Les frais de relance ou concernant les auxiliaires de justice (avocats, commissaire de justice), ne peuvent entrer dans les frais prévus par l'article 10 dans sa version en vigueur, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le syndicat des copropriétaires justifie ainsi que la SCI [Y] n'a pas acquitté dans son intégralité sa quote-part des charges de copropriété dues pour un montant de 4 887,42 euros.

Il convient, en conséquence, de condamner la SCI [Y] au paiement de la somme de 4 887,42 euros, au titre des charges

dues à la date 10 septembre 2025, les appels de fond du 1/07/25 au 30/09/25 inclus.

Cette somme portera intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

Sur les sommes nécessaires au recouvrement

En application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, seuls peuvent être mis à la charge du copropriétaire défaillant le coût de la mise en demeure, des relances justifiées, des droits et émoluments facturés par les huissiers de justice et des frais exposés pour la prise d'hypothèque sur le lot des copropriétaires débiteurs.

La loi Alur du 24 mars 2014 pose le principe d'une rémunération forfaitaire du syndic pour les actes de gestion courante. Elle prévoit que sont définies limitativement les prestations particulières ouvrant droit pour le syndic à une rémunération complémentaire et instaure à cette fin en son article 55 un contrat type de syndic.

Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, pris en application de l'article 55 précité, modifiant le décret n° 67-233 du 17 mars 1967, liste les prestations de gestion courante et énumère les prestations particulières, de sorte que seules les prestations particulières énumérées dans ce décret peuvent faire l'objet d'une rémunération du syndic en complément du forfait.

La liste de ces prestations particulières figure au point 7 du contrat type, figurant en annexe 2 du décret du 26 mars 2015 et à ce titre, au point 9 du contrat type, sont traités les «frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires», dont notamment les frais de recouvrement, listés ainsi qu'il suit :
mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception,relance après mise en demeure,constitution d'un dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles),suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).
Si les frais de mise en demeure ne sont pas contestables, en revanche, la constitution de dossier pour l'huissier de justice et l'avocat, et le suivi du dossier transmis à l'avocat ne se justifient qu'en cas de diligence exceptionnelle.

La diligence exceptionnelle s'entend d'une démarche rendant l'action du syndic plus difficile et plus complexe, justifiant une activité inhabituelle du syndic pour y parvenir.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "[Adresse 9] A" sollicite la prise en charge des frais au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En l'espèce, il est versé au débat un contrat de syndic, qui prévoit spécifiquement des prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération spécifique complémentaire du syndic.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "[Adresse 10] SAINT ETIENNE A" fait état de nombreuses démarches et de diligences du syndic pour frais de recouvrement sur le défendeur concerné dans la mesure où il a été contraint d'entamer une procédure judiciaire à l'encontre de la SCI [Y], et de réaliser de nombreux actes, relances et mises en demeure : notamment les frais de mis en demeure par lettre recommandée (28,80 euros du 30 septembre 2022 ; 48 euros du 30 septembre 2023 ; 55,20 euros du 21 mai 2024) et le coût du commandement de payer (du 5 mai 2025, 154,64 euros) qui constituent bien des frais nécessaires imputables au copropriétaire défaillant et sont déjà intégrés au décompte individuel du syndicat des copropriétaires de l'immeuble "[Adresse 1]" susvisé.

En revanche, les honoraires du syndic pour la constitution du dossier aux auxiliaires de justice (huissier et avocat) figurant sur le décompte aux dates du 29 avril 2025 ne peuvent, en l'espèce, recevoir ce qualificatif et doivent en être exclus ; il n'est nullement démontré qu'ils soient afférents à des prestations sortant de la gestion courante alors que les contrats de syndic versés aux débats prévoient en leur article 9.1 que de tels frais et honoraires sont imputables aux seuls copropriétaires « uniquement en cas de diligences exceptionnelles », ce dont il n'est nullement justifié.

Par conséquent, la SCI [Y] sera condamnée à payer la somme de 286,64 euros au syndicat des copropriétaires de

l'immeuble "le SAINT ETIENNE A" au titre des frais de recouvrement nécessaires.

Cette somme portera intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

Sur les dommages et intérêts

L'article 1231-1 du code civil dispose que le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

L'article 1231-6 du même code précise 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.
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-intérêts distincts des intérêts moratoires.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "[Adresse 10] [Localité 4] A" sollicite la somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le [Localité 4] A" ne rapporte pas la preuve ni de la mauvaise foi du défendeur, qui ne résulte pas de la seule carence dans le paiement, ni de la réalité du préjudice spécial qu'il aurait supporté, se distinguant du préjudice naissant du retard de paiement d'ores et déjà indemnisé par l'allocation d'intérêts moratoires par application de l'article 1231-6 du code civil.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande de ce chef.

II. Sur la demande de délais de paiement

L'article 1343-5 du code civil dispose que le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

La SCI [Y] sollicite des délais de paiement, ce à quoi s'oppose le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le SAINT ETIENNE A".

En l'espèce la SCI [Y] ne justifie par aucune pièce des ressources et de ses charges du gérant de la société.

Compte tenu de ces éléments, et en considération des besoins du syndicat des copropriétaires, il convient débouter la SCI [Y] de sa demande de délai.

III. Sur les demandes accessoires :

Sur les dépens

L'article 696 du code de procédure civile dispose que 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.

La SCI [Y] qui succombe à l'instance, sera condamnée aux dépens, le coût du commandement de payer du 5 mai 2025 étant déjà pris en compte dans les frais au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 .

Sur les frais irrépétibles

Il résulte des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile que dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Il serait inéquitable de laisser à la charge du demandeur que la carence de la SCI [Y] a obligé à intenter une action judiciaire, la totalité des frais irrépétibles engagés.

La SCI [Y] sera donc condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le SAINT ETIENNE A" la somme de 300 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Conformément à 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.

En l'espèce, compte tenu de la nature du litige et en l'absence de dispositions légales contraires, l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

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

CONDAMNE la SCI [Y] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble "[Adresse 9] A", représenté par son syndic en exercice la SAS SO NICE, la somme de 4 887,42 euros, au titre des charges dues à la date du 10 septembre 2025, les appels de fond du 1/07/25 au 30/09/25 inclus, majorées des intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

CONDAMNE la SCI [Y] à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble "[Adresse 1]", représenté par son syndic en exercice la SAS SO [Localité 2], la somme de 286,64 euros au titre des frais nécessaire au recouvrement au sens de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, majorées des intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le [Localité 4] A", représenté par son syndic en exercice la SAS SO [Localité 2], de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

DÉBOUTE la SCI [Y], de sa demande de délai de paiement ;

CONDAMNE la SCI [Y] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble "le SAINT ETIENNE A", représenté par son syndic en exercice la SAS SO NICE, la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la SCI [Y] aux entiers dépens de la présente instance ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, le 11 juin 2026, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par le président et par la greffière.

La greffière, Le président,