TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1] [1]

[1] Copies exécutoires
délivrées le:
à Me EOCHE DUVAL
Copies certifiées conformes
délivrées le:
à Me EOCHE DUVAL

■

Charges de copropriété

N° RG 25/01300 -
N° Portalis 352J-W-B7J-C6ZWV

N° MINUTE :

Assignation du :
21 Janvier 2025

JUGEMENT
rendu le 10 Septembre 2026
DEMANDEUR

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 2], représenté par son syndic, la SAS KAN COPRO, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,
[Adresse 2]
[Localité 3].

Représenté par Maître Tiphaine EOCHE DUVAL, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #C1383

DÉFENDERESSE

La S.C.I. RICHELIEU IMMO 26
[Adresse 1]
[Localité 4]

Non représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles R.212-9 du Code de l'Organisation Judiciaire et 812 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.
Décision du 10 Septembre 2026
Charges de copropriété
N° RG 25/01300 - N° Portalis 352J-W-B7J-C6ZWV

Mme Antoinette LE GALL, Vice-présidente, statuant en juge unique, assistée de Madame Margaux DIMENE, Greffière,

DÉBATS

À l'audience du 15 Avril 2026 tenue en audience publique avis a été donné aux parties que la décision serait rendue le 10 Septembre 2026.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Réputé contradictoire
en premier ressort

***
EXPOSE DU LITIGE

La SCI RICHELIEU IMMO 26 est propriétaire des lots n°3, 4, 5, 7, 40, 55 et 56 dans l'immeuble situé [Adresse 1] à Paris 2ème, soumis au régime de la copropriété.

Par acte de commissaire de justice du 21 janvier 2025, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1] à Paris 2ème, représenté par son syndic le cabinet KAN COPRO, a assigné, devant ce tribunal, la SCI RICHELIEU IMMO 26, aux fins de :
Vu les dispositions des articles 10 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- le dire recevable et bien fondé en ses demandes,
- condamner la SCI RICHELIEU IMMO 26 à lui payer :
* la somme de 9.993,70 euros au titre de son arriéré de charges de copropriété arrêté au 6 janvier 2025, appel du 1er trimestre 2025 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 14 novembre 2024,
* la somme de 456 euros au titre des frais nécessaires de recouvrement selon décompte arrêté au 6 janvier 2025,
* la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts,
* la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- "ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir",
- condamner la SCI RICHELIEU IMMO 26 aux entiers dépens de l'instance.

***

La SCI RICHELIEU IMMO 26, assignée par remise de l'acte à son gérant, n'a pas constitué avocat.

***

Il sera expressément renvoyé à l'assignation du syndicat des copropriétaires pour un plus ample exposé de ses moyens et prétentions, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

***

L'affaire a fait l'objet d'une ordonnance de clôture du 14 janvier 2026. Elle a été appelée pour plaidoiries à l'audience du 15 avril 2026 et mise en délibéré au 10 septembre 2026.

MOTIFS

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

Sur la demande de paiement au titre des charges de copropriété :

Aux termes des dispositions des articles 10 et 5 de la loi du 10 juillet 1965, "les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot» ainsi qu'"aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes 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" "lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation", le règlement de copropriété fixant la part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

En vertu de l'article 42 de la même loi, lorsque les comptes et le budget prévisionnel ont été approuvés, les copropriétaires qui n'ont pas contesté l'assemblée générale ayant voté cette approbation dans les deux mois de la notification ne sont plus fondés à contester ces comptes et ce budget prévisionnel. Ils ne sont pas non plus fondés à refuser de payer les charges appelées si, ayant contesté une décision de l'assemblée générale, ils n'ont pas obtenu son annulation de manière définitive – toute décision non annulée étant par principe valide et donc exécutoire.

En revanche, tout copropriétaire peut contester les modalités de calcul du solde de son compte individuel de copropriété. En conséquence, il appartient au syndicat des copropriétaires qui poursuit le recouvrement de charges de produire le procès-verbal de la ou des assemblées générales approuvant les comptes des exercices correspondants et les budgets prévisionnels.

***

Au cas présent, le syndicat des copropriétaires justifie, par la production d'un extrait de matrice cadastrale, de la qualité de propriétaire de la SCI RICHELIEU IMMO 26 sur les lots n°3, 4, 5 et 7. Il ressort également du relevé des formalités émanant des services de la publicité foncière que les sociétés GABEN et GABYCO ont vendu, le 18 janvier 2017, à la SCI RICHELIEU IMMO 26 les lots n°40, 55 et 56 à savoir trois caves.

Le syndicat des copropriétaires produit aux débats :
- les procès-verbaux des assemblées générales des 23 juin 2022, 16 août 2022, 18 avril 2023, 3 juillet 2023 et 3avril 2024 approuvant les comptes 2021, 2022 et 2023, les budgets prévisionnels et leurs éventuels ajustements des exercices concernés 2023, 2024 et 2025, les fonds travaux, certains travaux dont ceux portant sur la dépose d'un conduit de cheminée, de ravalement de façades et leurs travaux complémentaires, de modification d'une descente EP, de reprise de plancher et des travaux électriques,

- les appels de fonds portant application aux charges collectives de la répartition des lots de la défenderesse,
- un décompte au 6 janvier 2025 faisant apparaître un solde débiteur de 10.449,70 euros comprenant la somme de 456 euros de frais postérieurs à la date à laquelle le compte est redevenu débiteur.

Le syndicat des copropriétaires justifie qu'à la date du 6 janvier 2025, le compte de la défenderesse était débiteur de la somme de 9.993,70 euros, déduction faite des frais examinés ci-après. Il fournit en sa qualité de créancier un état postérieur du compte duquel il ressort que des virements ont été effectués par la défenderesse le 12 mai 2025 à hauteur de 2.540,74 euros et le 21 juillet 2025 à hauteur de 3.800 euros.

Si les appels de fonds postérieurs au 6 janvier 2025 et dont le paiement n'est pas sollicité ne peuvent être pris en considération, dans le cadre de la présente procédure, il y a lieu de tenir compte des règlements susvisés encaissés par le syndicat des copropriétaires et qui, conformément aux dispositions de l'article 1342-10 du code civil, s'imputent sur les dettes les plus anciennes.

La SCI RICHELIEU IMMO 26 ne démontre pas avoir satisfait à son obligation de paiement en sa qualité de copropriétaire de l'intégralité de la somme alors due. En conséquence, elle sera condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.652,96 euros (9.993,70 - 2.540,74 - 3.800) au titre des appels de charges et de travaux arrêtés au 6 janvier 2025, "appel de fonds charges courantes 1T", "appel de fonds travaux ALUR 1T" et "appel de fonds travaux de maîtrise d'oeuvre suite rénovation des façades cour, cages d'escalier" des 1er janvier 2025 inclus.

Le syndicat des copropriétaires ne justifie pas de l'accusé de réception de la lettre de mise en demeure qu'il expose avoir adressée le 14 novembre 2024.

La sommes susvisée sera assortie dès lors des intérêts au taux légal à compter du 21 janvier 2025, date de l'assignation.

Sur la demande au titre des frais :

En vertu des dispositions de 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 conséquence, ne sont pas considérés comme des frais nécessaires au recouvrement de la créance de charges, au sens des dispositions susmentionnées :

- les frais de relance antérieurs à l'envoi d'une mise en demeure, ainsi que les frais de relance, mise en demeure et sommation de payer postérieurs à la délivrance de l'assignation ;
- les frais de suivi de procédure ou les honoraires du syndic pour transmission du dossier à l'huissier ou à l'avocat, dès lors qu'il n'est pas justifié de l'accomplissement de diligences exceptionnelles ;
- les frais d'huissier engagés pour l'introduction de l'instance ou la signification de conclusions, qui constituent des dépens au sens de l'article 695 du code de procédure civile (6°);
- les frais d'avocat, qui constituent des frais indemnisés au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires ne justifie d'aucun avis de réception des courriers du 26 mai 2024 et du 2 décembre 2024. Les frais à cet égard à hauteur de 84 euros (42 x 2) seront rejetés.

S'agissant des honoraires de syndic, il sera rappelé 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 que les frais et honoraires réclamés à ce titre ne constituent des frais nécessaires au sens de l'article 10-1 précité que s'ils correspondent à des diligences précises et exceptionnelles au regard de la gestion courante du

syndic.

Aussi, les frais de “mise en place d’une procédure d’avocat”comptabilisés le 2 décembre 2024, à hauteur de 372 euros seront rejetés, faute de toute diligence exceptionnelle qui n’est ni établie ni même alléguée en l’espèce.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande au titre de l’article 10-1 précité.

Sur la demande au titre des dommages et intérêts :

L’article 1231-6 du code civil dispose 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. Toutefois, 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.

Il résulte de ces dispositions que le syndicat des copropriétaires qui se prévaut d’un défaut de paiement des charges dues par un copropriétaire doit en outre démontrer que celui-ci a fait preuve de mauvaise foi, et qu’il a subi un préjudice distinct de celui engendré par le seul retard de paiement.

En l’espèce, le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve que le défaut de paiement a été à l’origine de difficultés quelconques ou qu’il aurait nécessité le vote d’appels de fonds exceptionnels - à l’effet de pallier un manque temporaire de trésorerie -, alors que le seul fait d’être privé de sommes nécessaires à la gestion et à l’entretien de l’immeuble ne constitue pas en soi un préjudice indépendant de celui du retard dans l’exécution de l’obligation.

En outre, alors que la bonne foi du débiteur doit être présumée, il n’est pas démontré que la défenderesse a agi de mauvaise foi et que le défaut de paiement précédemment constaté ne résulterait pas de difficultés personnelles et/ou financières. Il y a lieu également de relever que la SCI RICHELIEU IMMO 26 a procédé à des règlements significatifs rappelés ci-avant.

Aussi, faute de justifier de l’existence d’un préjudice distinct de celui susceptible d’être réparé par les intérêts moratoires assortissant sa créance, et de démontrer que le défendeur a agi de mauvaise foi, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande en paiement de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires :

Sur les dépens :

Aux termes de l’article 696 du code de procédure civile, 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.

Partie perdante au sens de l’article 696 précité, la SCI RICHELIEU IMMO 26 sera condamnée aux dépens.

Sur les frais non compris dans les dépens :

En application de l’article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou 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 lieu à condamnation.

Tenue aux dépens, la SCI RICHELIEU IMMO 26 sera condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.800 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile.

Sur l’exécution provisoire :

Aux termes des articles 514 et suivants 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. 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, la nature des condamnations prononcées et l'ancienneté du litige justifient que l'exécution provisoire de droit ne soit pas écartée.

PAR CES MOTIFS

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

CONDAMNE la SCI RICHELIEU IMMO 26 à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1] à Paris 2ème la somme de 3.652,96 euros avec intérêts au taux légal à compter du 21 janvier 2025, au titre des appels de charges et de travaux arrêtés
au 6 janvier 2025, "appel de fonds charges courantes 1T", "appel de fonds travaux ALUR 1T" et "appel de fonds travaux de maîtrise d'oeuvre suite rénovation des façades cour, cages d'escalier" des 1er janvier 2025 inclus,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 5] de ses demandes au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de dommages et intérêts,

CONDAMNE la SCI RICHELIEU IMMO 26 aux dépens,

CONDAMNE la SCI RICHELIEU IMMO 26 à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 1] à Paris 2ème la somme de 1.800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

REJETTE les plus amples demandes,

RAPPELLE que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

Fait et jugé à [Localité 1] le 10 septembre 2026.

La Greffière La Présidente