

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 25/01573 - N° Portalis DBVH-V-B7J-JSTY

NA

TRIBUNAL DE PROXIMITE D'ANNONAY

15 avril 2025 RG :1125000017

[G]

C/

Syndicat des copropriétaires [Adresse 1]

COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE

2ème chambre section A

ARRÊT DU 10 SEPTEMBRE 2026

Décision déferée à la cour : Jugement du Tribunal de proximité d'ANNONAY en date du 15 Avril 2025, N°1125000017

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS :

Mme Nathalie AZOUARD, Présidente de Chambre, et Mme Leila REMILI, Conseillère, ont entendu les plaidoiries en application de l'article 805 du code de procédure civile, sans opposition des avocats et en ont rendu compte à la cour lors de son délibéré.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Nathalie AZOUARD, Présidente de Chambre

Virginie HUET, Conseillère

Leila REMILI, Conseillère

GREFFIER :

Mme Céline DELCOURT, Greffière, lors des débats et du prononcé de la décision

DÉBATS :

A l'audience publique du 02 Juin 2026, où l'affaire a été mise en délibéré au 10 Septembre 2026.

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel.

APPELANTE :

Mme [X] [G]

née le 23 Janvier 1979 à [Localité 1] (38)

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représentée par Me Faustine JOURDY, Plaidant/Postulant, avocat au barreau d'ARDECHE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-30189-2025-3718 du 20/05/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de [Localité 3])

INTIMÉE :

Syndicat des copropriétaires [Adresse 1] représenté par son Syndic en exercice la REGIE [S], société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 7 622,45 € inscrite au RCS d'[Localité 4] sous le numéro 403 036 684 agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès-qualité audit siège.

[Adresse 3]

[Localité 2]

Représentée par Me Clotilde LAMY de la SELARL CABINET LAMY POMIES-RICHAUD AVOCATS ASSOCIES, Postulant, avocat au barreau de NIMES

Représentée par Me Florence SERPEGINI de la SELARL GPS AVOCATS, Plaidant, avocat au barreau de VALENCE

ORDONNANCE DE CLÔTURE rendue le 15 Mai 2026

ARRÊT :

Arrêt contradictoire, prononcé publiquement et signé par Mme Nathalie AZOUARD, Présidente de Chambre, le 10 Septembre 2026, par mise à disposition au greffe de la cour

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Mme [X] [G] est propriétaire d'un local commercial constituant le lot n° 5 d'un immeuble en copropriété sis [Adresse 1] à [Localité 5] (Ardèche) dont le syndic en exercice est la SARL [A] [E].

Le syndic a adressé à Mme [G] des courriers d'appels de fonds et de mises en demeure d'avoir à régler les charges de copropriété pour les années 2018 à 2023 inclus, lesquels sont demeurés infructueux.

Suivant lettre du 21 août 2024, il lui a ensuite adressé un relevé de compte, faisant apparaître un solde débiteur de 5 689,39 euros. Mme [G] est restée taissante.

Par acte du 15 janvier 2025, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] a fait citer Mme [G] devant le tribunal de proximité d'Annonay, aux fins de la voir condamner à lui payer la somme de 5 689,39 euros, celle de 900 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance.

Le tribunal de proximité d'Annonay, par jugement réputé contradictoire en date du 15 avril 2025, a :

- Condamné Mme [X] [G] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice, la SARL [A] [E], la somme de 5 689,39 euros,
- Condamné Mme [X] [G] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice, la SARL [A] [E], la somme de 300 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné Mme [X] [G] aux entiers dépens de l'instance,

- Rappelé que le jugement est de plein droit exécutoire par provision.

Dans son jugement, après avoir rappelé les dispositions de l'article 1353 du code civil et celles des articles 10 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le premier juge expose que le syndicat des copropriétaires produit au soutien de sa demande les différents appels de fonds et mises en demeure pour les années 2018 à 2023 inclus, l'état des dépenses et les procès-verbaux d'assemblée générale établis pour cette période, ainsi qu'un relevé de compte actualisé.

Il énonce qu'il résulte de l'examen de ces pièces que la preuve de l'existence de l'obligation dont il est réclamé l'exécution est rapportée, la créance pouvant être fixée à la somme de 5 689,39 euros.

Il ajoute que Mme [X] [G], non comparante, ne rapporte pas la preuve qui lui incombe du paiement de cette somme et en conséquence la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice la SARL [A] [E], la somme de 5 689,39 euros.

Par acte du 14 mai 2025, Mme [X] [G] a régulièrement interjeté appel de cette décision.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro RG 25/01573.

Par ordonnance du 29 janvier 2026, la clôture de la procédure a été fixée au 15 mai 2026, l'affaire a été appelée à l'audience du 2 juin 2026 et mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 10 septembre 2026.

EXPOSE DES MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 13 mai 2026, Mme [X] [G], appelante, demande à la cour de :

Vu le jugement du tribunal de proximité d'Annonay en date du 15 avril 2025,

Vu les articles 2224 et 1343-5 du Code civil,

Vu les pièces versées au débat,

- Réformer du tribunal de proximité d'Annonay en date du 15 avril 2025 en ce qu'il a condamné Mme [X] [G] au paiement de la somme de 5 689,39 euros et l'a condamnée à 300 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Et statuant à nouveau,

- Prendre acte que Mme [X] [G] reconnaît devoir au syndicat des copropriétaires [Adresse 1], représentée par son syndic en exercice, la SARL [S] la somme de 5 534,80 euros,

- Reporter la dette de Mme [X] [G] pendant un délai de deux ans afin de lui permettre de vendre le bien dont elle est propriétaire,
- Dire et juger que les échéances reportées porteront intérêt au taux légal,
- Dire que chacune des parties supportera la charge de ses dépens.

En l'état de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 23 octobre 2025, le syndicat des copropriétaires [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, la Régie [F], intimé, demande à la cour de :

Vu le jugement du 15 avril 2025 rendu par le tribunal de proximité d'Annonay dont appel,

Vu les conditions d'application des articles 2224 et 1343-5 du Code civil,

Vu les explications qui précèdent et les pièces versées aux débats,

- Confirmer le jugement du tribunal de proximité d'Annonay du 15 avril 2025, en ce qu'il a condamné Mme [X] [G] au paiement des charges de copropriété sauf à modifier le quantum pour le voir fixer à un montant de 5 551,29 euros en raison de la prescription d'une partie de la dette,
- Infirmer le jugement en ce qu'il n'a accordé à la copropriété que la somme de 300,00 euros au titre des frais irrépétibles,

Statuant à nouveau,

- Condamner Mme [X] [G] au paiement de la somme de 900,00 euros au titre des frais irrépétibles de première instance,
- Confirmer le jugement en toutes ses autres dispositions et notamment s'agissant des dépens,
- Débouter Mme [X] [G] de toutes ses demandes fins et conclusions plus amples ou contraires,

A hauteur de cour,

- Condamner Mme [X] [G] au paiement de la somme de 1 800,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre aux entiers dépens de la présente instance et de ses suites.

Il est fait renvoi aux écritures des parties pour plus ample exposé des éléments de la cause, des prétentions et moyens des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIVATION :

I - Sur la dette et la prescription :

Le syndicat de copropriété justifie sa demande en paiement de charges par le versement au dossier des appels de fonds ainsi que des états de dépenses et enfin des procès verbaux d'assemblées générales.

Les pièces justifient que l'ensemble de la dette s'élève à la somme de 5 689,39 euros.

L'appelante demande en raison de la prescription, que de sa dette soit défalquée la somme de 154,59 euros et de prendre acte qu'elle reconnaît devoir la somme de 5 534,80 euros.

L'intimé indique qu'au titre de la prescription, il reconnaît que pourrait être défalqué la somme de 138,10 euros, et non la somme de 154,59 euros, l'assignation ayant été selon lui, délivrée à Mme [X] [G] non pas le 15 janvier 2025 mais le 19 décembre 2024.

Cependant, l'assignation n'est pas versée aux débats par les parties, et le jugement mentionne une assignation au 15 janvier 2025.

L'article 2224 du code civil, indique : « Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». Il est constant que cette prescription quinquennale s'applique aux charges de copropriété.

L'assignation a été délivrée à Mme [X] [G] le 15 janvier 2025. Ainsi, toutes demandes antérieures au 15 janvier 2020 sont prescrites. De sorte que c'est bien la somme de 154,59 euros et non 138,10 euros qu'il convient de défalquer de la somme de 5 689,39 euros.

En conséquence, Mme [X] [G] est redevable de la somme de 5 534,80 euros, ce qu'elle reconnaît par ailleurs.

II - Sur la demande de délai de paiement :

L'article 1343-5 du Code civil dispose : « 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. Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge. Toute

stipulation contraire est réputée non écrite. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux dettes d'aliment. »

En l'espèce, Mme [X] [G] entend solliciter des délais de paiement pour s'acquitter de sa dette durant deux années.

L'intimé s'oppose fermement à l'octroi de délais.

Les pièces versées au débat attestent que Mme [G] a mis en vente le bien immobilier, objet des charges de copropriété impayées, afin de pouvoir apurer ses dettes, selon un mandat de vente exclusif à l'agence CIB Immobilier à [Localité 5] le 12 juin 2025. Le 04 mai 2026, l'agence atteste par mail avoir effectué 14 visites.

Par ailleurs, Mme [G] [X] justifie percevoir 283 euros au titre de l'allocation logement outre 559,42 euros au titre du RSA soit un total de 842,42 euros avec un loyer (charges comprises) à hauteur de 557,83 euros.

Dans ces conditions, il y a lieu d'accorder un délai à Mme [G] afin qu'elle paie ses dettes. Celle-ci ayant donné mandat à l'agence en juin 2025, il convient de lui accorder un délai d'un an supplémentaire pour vendre son bien, ce qui lui permettra d'apurer sa dette.

III ' sur les frais du procès :

Il y a lieu de confirmer la décision de première instance sur les frais octroyés.

Succombant à l'instance en appel, Mme [X] [G] sera condamnée à en régler les entiers dépens, en application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité commande par ailleurs de condamner Mme [X] [G] à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, la Régie [F], la somme de 500 euros au titre des frais irrépétibles exposés par celle-ci sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, par arrêt contradictoire, statuant en matière civile, rendu publiquement en dernier ressort,

- Infirme le jugement en ses dispositions soumises à la cour,

Statuant à nouveau de ces chefs :

- Prend acte que Mme [X] [G] reconnaît devoir au syndicat des copropriétaires [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, la Régie [F], la somme de 5 534,80 euros,

- Condamne Mme [X] [G] à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, la Régie [F], la somme de 5 534,80 euros,

Reporte la dette de Mme [X] [G] pendant un délai d'un an, soit jusqu'au 10 septembre 2027, afin de lui permettre de vendre le bien dont elle est propriétaire,

Dit que les échéances reportées porteront intérêt au taux légal,

Y ajoutant,

Condamne Mme [X] [G] aux dépens d'appel,

Condamne Mme [X] [G] à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, la Régie [F], la somme de 500 (cinq cents) euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Arrêt signé par la présidente et par la greffière.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente décision a été signée par le président et par le greffier.