RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TROYES
JUGE DE L'EXÉCUTION

JUGEMENT DU 15 SEPTEMBRE 2026

Jugement du :
15 Septembre 2026

Rôle : N° RG 26/00579 - N° Portalis DBWV-W-B7K-FPDU

NAC : 78F

[F] [C]

Contre

Syndic. de copro. DE L'IMMEUBLE [D] [J]

DEMANDEUR

Monsieur [F] [C]
né le [Date naissance 1] 1961 à [Localité 1]
[Adresse 1]
[Localité 2]

non comparant, représenté par Maître Christine BRAGANTINI, avocate au barreau de l'Aube,

DÉFENDERESSE

Syndic. de copro. DE L'IMMEUBLE [D] [J]
[Adresse 2]
[Localité 2]

non comparante, ni représentée

****

L'affaire a été appelée à l'audience du 19 Mai 2026 puis plaidée à celle du 07 Juillet 2026 tenue par :

Madame Sabine AUJOLET, Magistrat du Tribunal judiciaire de TROYES statuant en qualité de Juge de l'exécution, assistée de Madame Lila LAKHDAR, Greffière.

A l'issue des débats l'affaire a été mise en délibéré. Il a été indiqué que le jugement serait rendu le 15 Septembre 2026 par mise à disposition au greffe, date à laquelle la décision dont la teneur suit a été rendue.

EXPOSE DES FAITS

Monsieur [F] [C] est propriétaire des lot n°13 et 21 au sein de l'immeuble [D] [J] situé [Adresse 3] à [Localité 3] ([Localité 4]).

Par jugement réputé contradictoire rendu le 2 février 2026 la 2ème Chambre civile du Tribunal judiciaire de Troyes a :

CONDAMNE Monsieur [F] [C] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [D] [J] à [Localité 5] agissant par son syndic en exercice la société LOUIS LAIRE à la somme de 6.039,01 euros au titre des charges dues à compter du 1er juillet 2021, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2025, date de l'assignation ;

CONDAMNE Monsieur [F] [C] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [D] [J] à [Localité 5] agissant par son syndic en exercice la société LOUIS LAIRE à la somme de 800 euros à titre de dommages et intérêts ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [D] [J] à [Localité 1] agissant par son syndic en exercice la société LOUIS LAIRE du surplus de ses demandes ;

CONDAMNE Monsieur [F] [C] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [D] [J] à [Localité 5] agissant par son syndic en exercice la société LOUIS LAIR la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur [F] [C] aux entiers dépens, dont les frais de sommation de payer;

Par exploit de commissaire de justice en date du 16 mars 2026, Monsieur [F] [C], a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [D] [J], sur le fondement des articles 1343-5 du code civil, 510 et 699 du code de procédure civile à comparaître devant le tribunal judiciaire de Troyes aux fins d'accorder à Monsieur [C] la faculté de s'acquitter du solde du montant de sa condamnation en 24 mensualités de 243,30 €.

L'affaire a été renvoyée une fois à la demande des parties et a été évoquée à l'audience du 7 juillet 2026.

Monsieur [F] [C] représenté a repris ses demandes.

Le syndicat des copropriétaires représenté, indique ne pas s'opposer aux demandes de délais et sollicite une clause de déchéance du terme dans l'hypothèse d'une défaillance, ainsi que l'imputation des dépens à sa charge.

A l'issue des débats, les parties ont été avisées que l'affaire était mise en délibéré au 15 septembre 2026 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

Sur la demande de délais de paiement

L'article 1343-5 du code civil prévoit 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.

Selon les dispositions de l'article 510 alinéa 3 du code de procédure seul le juge de l'exécution est compétent pour accorder un délai de grâce après un acte de saisie.

En l'espèce, le jugement condamnant Monsieur [F] [C] a été signifié le 10 février 2026. Une mesure conservatoire portant sur son véhicule a été diligentée le 17 février 2026.

Il produit aux débats les justificatifs de sa situation financière de laquelle il ressort qu'il perçoit un revenu de 1.000 euros par mois.

Il indique que propriétaire depuis vingt ans il essaie d'être toujours à jour des charges de copropriété mais qu'une provision pour travaux d'un montant de 5.917,21 € a déséquilibré son budget.

Il expose avoir 273,23 euros de charges courantes incompressibles par mois, comprenant les charges courantes de copropriété.

Il s'est acquitté de la somme de 2.000 euros en mars 2026 et a débuté des règlements réguliers (mai juin) auprès du commissaire de justice mandaté d'un montant de 243,40 € selon ce qui était annoncé par son conseil.

Compte tenu des versements d'ores et déjà réalisés et dont il justifie il reste un solde de 5.839, 01 € non contesté par le syndicat des copropriétaires.

Il propose ainsi de régler 24 échéances d'un montant chacune de 243,30 € par mois permettant de régler intégralement le solde dû dans le délai de 24 mois prescrit par les dispositions légales.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [D] [J] ne s'oppose pas à cette demande de délais et sollicite une clause de déchéance du terme.

Les parties s'étant rapprochées sur ce point, il y a lieu d'entériner leur accord et d'autoriser Monsieur [F] [C] à s'acquitter du solde de sa dette à l'égard du syndicat des copropriétaires d'un montant de 5.839,01 € en 24 mensualités de 243,30 €.

Le premier règlement devra intervenir dans les dix jours suivant la signification de la présente décision, puis, pour les paiements suivants, au plus tard le dixième jour de chaque mois, sauf meilleur accord entre les parties. Pour le cas où deux mensualités, qu'elles soient dues au titre des charges courantes ou de l'arriéré, resteraient impayées quinze jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception le solde de la dette deviendra immédiatement exigible.

Sur les demandes accessoires

En application des dispositions 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.

En l'espèce, Monsieur [F] [C] dans le seul intérêt duquel la présente instance a été introduite, sera condamné aux entiers dépens.

Enfin, la présente décision est exécutoire de plein droit à titre provisoire en application de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'Exécution, statuant publiquement, par jugement contradictoire en premier ressort, mis à disposition au greffe

AUTORISE Monsieur [F] [C] à se libérer de sa dette en réglant chaque mois pendant 24 mois, en plus des charges courantes, une somme minimale de 243,30 € par mois ;

DIT que le premier règlement devra intervenir dans les dix jours suivant la signification de la présente décision, puis, pour les paiements suivants, au plus tard le dixième jour de chaque mois, sauf meilleur accord entre les parties ;

DIT qu'en revanche, pour le cas où deux mensualités, qu'elles soient dues au titre des charges courantes ou de l'arriéré, resteraient impayées quinze jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception le solde de la dette deviendra immédiatement exigible ;

CONDAMNE Monsieur [F] [C] aux entiers dépens de la présente instance ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

LE GREFFIER LE JUGE

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Commissaires de Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la [Localité 6] Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi les présentes ont été délivrées par le Greffier.