DU : 29 Septembre 2026
RG : N° RG 26/00273 - N° Portalis DBZE-W-B7K-J4MI
AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 3 RUE DES CHANOINES A NANCY C/ [Q] [V]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANCY

CH. 9 REFERES

ORDONNANCE
du vingt neuf Septembre deux mil vingt six

COMPOSITION

PRESIDENT : Claude DOYEN, Présidente
GREFFIER : Anne-Marie MARTINEZ,

PARTIES :

DEMANDERESSE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 3 RUE DES CHANOINE S A NANCY, dont le siège social est sis 3, Rue des Chanoines à NANCY - 54000 NANCY
représentée par Me Thomas CUNY, avocat au barreau de NANCY, avocat plaidant, vestiaire : 40

DEFENDERESSE

Madame [Q] [V],
demeurant 3, Rue des Chanoines - 54000 NANCY
représentée par Maître Serge DUPIED de la SELARL SERGE DUPIED, avocats au barreau de NANCY, avocats plaidant, vestiaire : 170

Après avoir entendu les parties en leurs explications à l'audience de plaidoiries du 07 Juillet 2026, l'affaire a été mise en délibéré au 29 Septembre 2026.

Et ce jour, vingt neuf Septembre deux mil vingt six, après délibéré, la présente décision a été rendue par mise à disposition au greffe.

EXPOSÉ DU LITIGE

Mme [Q] [V] est, depuis le 26 novembre 1978, propriétaire de lots numéros 1, 2, 6, 7, 10, 13, et 14 constituant le logement du rez-de-chaussée (214 tantièmes) et le logement du 1er étage (298 tantièmes) de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (54000), dans lequel elle est domiciliée, outre deux caves (6 fois 2 tantièmes), un garage (10 tantièmes), un débarras (7 tantièmes) et un jardin (20 tantièmes), soit 561 tantièmes.

Les autres copropriétaires, à savoir les consorts [O] et M. et Mme [T] possèdent respectivement 203 et 236 tantièmes.

Des travaux d'importance ont été votés en assemblée générale dont le coût s'élève à la somme totale de 101 345,50 euros.

Exposant que Mme [Q] [V] n'a pas réglé l'intégralité des sommes nécessaires à la réalisation des travaux, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (ci-après le syndicat des copropriétaires), représenté par son syndic provisoire, la société JAGORA, a, par acte du 15 avril 2026, fait assigner Mme [Q] [V] devant le président du tribunal judiciaire de Nancy, statuant en référé, auquel il demande, aux termes de ses dernières conclusions, de :
- Condamner Mme [Q] [V] à régler la somme 56 069,32 euros à la date du 26 mars 2026 avec intérêts au taux légal à compter l'assignation, à titre de provision, au syndicat des copropriétaires du 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) ;
- Condamner Mme [Q] [V] à régler la somme provisionnelle de 1 000 euros au syndicat des copropriétaires du 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;
- Ordonner la capitalisation des intérêts dus pour une année entière ;
- Condamner Mme [Q] [V] à régler la somme de 2 500 euros au syndicat des copropriétaires du 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner Mme [Q] [V] aux entiers dépens.

Au soutien de sa demande de provision, le syndicat demandeur fait valoir qu'en dépit de la mise en demeure qui lui a été adressée, la défenderesse est redevable d'un arriéré de charges de copropriété s'élevant à la somme totale de 56 069,32 euros.

Sur l'exception de compétence matérielle, le syndicat demandeur soutient que le juge des référés est compétent dès lors qu'il s'agit de demandes distinctes.

Sur l'existence d'une contestation sérieuse soulevée en défense, le syndicat demandeur soutient que l'action en responsabilité dirigée contre le syndicat ne saurait fait échec à l'obligation faite à la défenderesse de payer ses charges de copropriété.

En défense, Mme [Q] [V] demande de :
- Juger que la juridiction des référés est incompétente pour connaître des demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) ;

Subsidiairement,
- Juger que Mme [Q] [V] justifie d'une obligation sérieusement contestable s'opposant à ce qu'il soit fait droit aux demandes provisionnelles sollicitées à son égard par le syndicat des copropriétaires de de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) ;

En tout état de cause,
- Débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) de l'intégralité de ses demandes ;
- Condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) à devoir verser à Mme [Q] [V] une indemnité d'un montant de 2 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) aux entiers dépens ;
- Dispenser Mme [Q] [V] de toute participation à la dépense commune résultant des condamnations prononcées à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) ainsi que de toute participation à la dépense commune des frais de procédure.

Sur l'exception d'incompétence matérielle, la défenderesse soutient qu'ayant fait assigner au fond le syndicat des copropriétaires pour obtenir sa condamnation à lui payer des dommages et intérêts, le juge des référés est incompétent pour accorder une provision.

Sur l'existence d'une contestation sérieuse, la défenderesse affirme que la créance qu'elle estime détenir contre le syndicat rend la provision que celui-ci sollicite au titre des charges sérieusement contestable.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'exception d'incompétence matérielle

Il est acquis qu'à partir de la désignation du juge de la mise en état, le juge des référés est incompétent pour accorder une provision (Civ. 2e, 9 décembre 1976, pourvoi n° 76-10.130).

Cependant, la désignation du juge de la mise en état ne pas fait obstacle à la saisine du juge des référés afin de statuer sur un litige lorsque l'objet de ce litige est différent de celui dont est saisie la juridiction du fond (Civ. 2e, 16 janvier 2025, pourvoi n° 22-19-719).

En l'espèce, il est constant que la défenderesse a fait assigner le syndicat demandeur au fond.

Selon l'assignation délivrée en date du 25 juin 2025 (pièce n° 4 du syndicat), soutenue oralement à l'audience, la défenderesse sollicite la condamnation du syndicat à lui payer la somme de 50 854,83 euros "à titre de remboursement de la quote-part du coût supplémentaire des travaux de remise en état de l'immeuble".

Si l'action engagée au fond est présentée comme une demande de restitution d'un trop-perçu au titre des charges de copropriété, il ressort des développements de l'assignation qu'il s'agit en réalité d'une action indemnitaire, la défenderesse considérant que le montant élevé des travaux est dû à un retard de décision imputable au syndicat.

Il en résulte que s'il y a identité de parties dans les deux procédures, celles-ci ont des objets bien distincts.

Dans ces conditions, le moyen tiré de l'exception d'incompétence du juge des référés doit être rejeté.

Sur la demande de provision

Il résulte de l'article 835, alinéa 2, du code de procédure civile que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire peut accorder une provision au créancier.

En application de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont également tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des

parties privatives comprises dans leurs lots.

L'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges. Le copropriétaire, qui n'a pas, dans les délais prévus à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est pas fondé à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées.

En l'espèce, il résulte des pièces versées par le syndicat demandeur qu'ont été approuvés par les assemblées générales et n'ont pas fait l'objet de contestation, les comptes annuels de l'exercice du :
- 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018 (pièce n° 15) ;
- 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019 (pièce n° 17) ;
- 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020, 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021, 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022 (pièce n° 5) ;
- 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 (pièce n° 11) ;
- 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024 (pièce n° 10) ;

Ainsi que le budget prévisionnel de la copropriété de l'année 2025/2026 (même pièce).

Les travaux ont été votés par les assemblées générales en date des 23 mai 2019 (pièce n° 15), 19 décembre 2019 (pièce n° 16), 18 juin 2021 (pièce n° 17), 7 juillet 2023 (pièce n° 5), 27 juin 2024 (pièce n° 13) et 26 juillet 2024 (pièce n° 9a).

En outre, le syndicat demandeur justifie de la mise en demeure en date du 28 juillet 2025 qui n'a pas été suivie de paiement de la part de la défenderesse.

Le syndicat des copropriétaires justifie également d'un solde débiteur d'un montant total de 56 069,32 euros au titre du relevé compte de copropriété, actualisé au 26 mars 2026, à la charge de la défenderesse.

Il est exact que la défenderesse dispose, comme tout copropriétaire, de la faculté de mettre en œuvre la responsabilité du syndicat pour obtenir indemnisation du préjudice qu'elle estime avoir subi au motif que le vote des travaux serait intervenu tardivement.

Cependant elle ne saurait être fondée à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées dès lors qu'elle est légalement tenue de payer sa quote-part des charges communes et qui, au surplus, recouvrent un appel de fonds pour des travaux auxquels elle a donné son accord.

La créance sollicitée par le syndicat ne souffrant d'aucune contestation sérieuse, la défenderesse sera condamnée à lui payer une provision de 56 069,32 euros avec intérêts au taux légal à compter du 15 avril 2026.

Sur la capitalisation des intérêts

Aux termes de l'article 1343-2 du code civil, les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Il convient dès lors, conformément à la demande et compte tenu des circonstances du litige, d'ordonner la capitalisation des intérêts dus pour une année entière.

Sur la demande de dommages et intérêts provisionnels

En application de l'article 1236-1 du code civil, le créancier auquel son débiteur a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant du retard dans l'exécution de l'obligation, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance.

En l'espèce, faute de justifier de la nature, du principe et de l'étendue du préjudice dont il se prévaut, distinct de celui qui sera réparé par les intérêts moratoires assortissant sa créance, le syndicat sera débouté de sa demande de dommages et intérêts formulée à titre provisionnel.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la défenderesse, partie perdante, sera condamnée aux dépens de l'instance.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile

La défenderesse, condamnée aux dépens, devra payer au syndicat une somme en application de l'article 700 du code de procédure civile, que l'équité commande de fixer à 2 000 euros.

Le syndicat ne perdant pas son procès, la défenderesse verra sa demande d'indemnité formulée sur ce même fondement rejetée.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent,

REJETONS le moyen tiré de l'exception d'incompétence du juge des référés ;

DÉCLARONS le juge des référés compétent ;

CONDAMNONS Mme [Q] [V] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 3 rue des Chanoines à Nancy (54000) une provision de 56 069,32 euros (cinquante-six mille soixante-neuf et trente-deux) avec intérêts au taux légal à compter du 15 avril 2026 ;

ORDONNONS la capitalisation des intérêts dus pour une année entière ;

REJETONS la demande de dommages et intérêts provisionnels ;

CONDAMNONS Mme [Q] [V] à payer au syndicat une somme de 2 000 euros (deux mille) en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETONS la demande d'indemnité formulée par Mme [Q] [V] sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire de plein droit même en cas d'appel ;

CONDAMNONS Mme [Q] [V] aux dépens.

La greffière La présidente