RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 26/00603 - N° Portalis DB3U-W-B7K-PMNP

MINUTE N° :

S.D.C. LE MODIGLIANI REPRESENTE PAR SON SYNDIC LA SOCIETE VERTFONCIE
c/
[K], [V] [C]

Copie certifiée conforme
le :

à :

- Dossier

Copie exécutoire délivrée
le :

à :

- Maître Thierry LAISNE

COUR D’APPEL DE [Localité 1]

TRIBUNAL DE PROXIMITE DE GONESSE
[Adresse 1]
[Localité 2]

Au greffe du Tribunal de proximité de Gonesse, le 17 SEPTEMBRE 2026 ;

Sous la Présidence de Sabrina ANELLI, Juge des contentieux de la protection, Juge du Tribunal Judiciaire de Pontoise chargée du service du Tribunal de Proximité de Gonesse, assistée de Régine BRIGITTE, Greffière ;

Après débats à l’audience publique du 11 Juin 2026, le jugement suivant a été rendu :

ENTRE

S.D.C. LE MODIGLIANI REPRESENTE PAR SON SYNDIC LA SOCIETE VERTFONCIE
[Adresse 2]
[Localité 3]

Représentée par Me Thierry LAISNE, avocat au barreau de VAL D'OISE, avocat plaidant

DEMANDERESSE

ET

Monsieur [K], [V] [C]
[Adresse 3] et actuellement
[Adresse 4]
[Localité 4]

Non comparant

DÉFENDEUR

EXPOSE DU LITIGE

Par acte de commissaire de justice du 21 mai 2026, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] sis [Adresse 2] à Sarcelles (95200), représenté par son syndic en exercice, la société VERTFONCIE, a fait assigner Monsieur [K], [V] [C] devant le juge du Tribunal de proximité de Gonesse afin d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, sa condamnation au paiement des sommes de :
• 6.240,27 euros au titre des charges de copropriété impayées et de 822,00 euros au titre des frais nécessaires avec intérêts au taux légal à compter de la première mise en demeure ou sommation de payer avec capitalisation des intérêts ;
• 800,00 euros au titre des dommages et intérêts ;
• 1.500,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens.

Lors de l'audience du 11 juin 2026, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5], représenté par son conseil, a réitéré ses demandes formulées dans l'acte introductif.

Cité par acte remis à personne, Monsieur [K], [V] [C] n'a pas comparu ni était représenté.

La décision a été mise en délibéré à la date du 17 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le jugement est réputé contradictoire en application de l'article 473 du code de procédure civile.

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

1.Sur la demande en paiement des charges de copropriété

En application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis, les copropriétaires sont tenus de participer non seulement aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chaque lot mais, en outre, aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives comprises dans leurs lots.

En l'espèce, la qualité de propriétaire de Monsieur [K], [V] [C] dans l'immeuble dont s'agit concernant les lots n°19 et n°44 est attestée par la matrice cadastrale.

Par délibération en date du 14 novembre 2023, du 30 janvier 2025, du 20 mars 2025 et du 19 février 2026, l'assemblée générale des copropriétaires a régulièrement approuvé les comptes et voté les budgets prévisionnels ainsi que divers travaux.

Le demandeur fournit un décompte des sommes dues arrêté au 21 avril 2026 et les appels de fonds correspondant. Il ressort que le montant dû par Monsieur [K], [V] [C] s'élève à la somme de 6.240,27 euros au titre des appels de charges et travaux impayés au 2ème trimestre 2026 inclus.

Le défendeur non comparant ne conteste pas, par définition, ni le principe ni le montant de cette dette et est ainsi redevable de cette somme au titre des charges et des travaux de copropriété.

Dès lors, il convient de le condamner à payer la somme de 6.240,27 euros au titre des charges de copropriété et travaux arrêtée au 21 avril 2026 (2ème trimestre 2026 inclus) avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision (la mise en demeure n'étant pas accompagnée de l'avis de réception).

Aux termes de l'article 1343-2 du code civil, les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise.

En l'espèce, le demandeur sollicite le bénéfice de l'article 1343-2 du code civil et il convient de faire droit à sa demande.

2. Sur la demande en paiement des frais nécessaires

Le demandeur sollicite le paiement de la somme de 822,00 euros au titre des frais nécessaires.

Selon l'article L111-8 du Code des Procédures Civiles d'exécution, les frais de recouvrement exposés sans titre exécutoire ou sans ordre de la loi restent à la charge du créancier, toute stipulation contraire étant réputée non écrite.

Par dérogation, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 (issu de la loi du 13 juillet 2006) prévoit que sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

N'entrent pas dans cette catégorie, notamment les frais de relances multiples, les honoraires de contentieux du syndic, de constitution ou de transmission du dossier aux auxiliaires de justice ; les frais de commissaire de justice inutiles ; les intérêts de retard hors décision de justice, les frais d'assignation en justice qui feront l'objet des dépens de l'instance, les frais d'avocat qui seront arbitrés dans le cadre de l'article 700 du Code de procédure civile.

En l'espèce, la mise en demeure du 16 mai 2025 n'étant pas accompagnée de l'avis de réception, son coût ne sera ainsi pas mis à la charge du défendeur. Enfin, les autres frais seront écartés pour les raisons ci-dessus indiqués.

Le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] sera, par conséquent, débouté de sa demande au titre des frais nécessaires.

3. Sur les dommages et intérêts

L'article 1231-6 du code civil prévoit 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 préjudiceindépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire. "

En l'espèce, Monsieur [K], [V] [C] a déjà fait l'objet d'une condamnation au titre des charges et travaux de copropriété par jugement du tribunal de proximité de Gonesse en date du 7 novembre 2024. Sa mauvaise foi dans le paiement des charges de copropriété apparaît dès lors établie, eu égard à sa persistance dans les impayés de charges de copropriété.

La carence du défendeur a ainsi causé au syndicat des copropriétaires, dont les charges constituent l'unique ressource, un préjudice distinct de celui causé par le retard dans l'exécution, en mettant en péril l'équilibre de la trésorerie et en aggravant ses charges de gestion.

Il convient, en conséquence, de condamner Monsieur [K], [V] [C] à verser au syndicat des copropriétaires la somme de

500,00 euros à titre de dommages et intérêts.

4. Sur les demandes accessoires

Les dépens seront supportés par la partie succombant à l'action, soit Monsieur [K], [V] [C].

Il apparaît inéquitable de laisser à la charge du syndicat de copropriété le montant des frais irrépétibles qu'il a engagés. Une somme de 600,00 euros lui sera donc allouée à ce titre.

Il est rappelé que l'exécution provisoire est de droit en la matière.

PAR CES MOTIFS,

La juge du Tribunal de proximité, statuant publiquement par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe du tribunal ;

CONDAMNE Monsieur [K], [V] [C] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5], représenté par son syndic en exercice, la société VERTFONCIE, la somme de 6.240,27 euros au titre des charges de copropriété et travaux impayés arrêtée au 21 avril 2026 (2ème trimestre 2026 inclus) avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

ORDONNE la capitalisation des intérêts dus pour une année entière ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] de sa demande au titre des frais nécessaires ;

CONDAMNE Monsieur [K], [V] [C] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] la somme de 500,00 euros à titre de dommages intérêts ;

CONDAMNE Monsieur [K], [V] [C] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] la somme de 600,00 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur [K], [V] [C] aux dépens ;

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] de ses demandes plus amples ou contraires ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

La Greffière La Présidente