Tribunal judiciaire de LYON
Tribunal de proximité de VILLEURBANNE
3 Rue du Docteur Papillon
69100 VILLEURBANNE

EC
N° RG 25/05099 - N° Portalis DB2H-W-B7J-3VHO

Minute : 26/

du : 17/09/2026

JUGEMENT

S.D.C. DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER [Q] SIS 11 BIS AVENUE MARCEL PAUL 69200 VENISSIEUX

C/

[N] [U]

PIÈCES DÉLIVRÉES :

Grosse, copie, dossier
à.....
Grosse, copie, dossier
à.....
Délivré le .....

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A l'audience publique du Tribunal judiciaire de Lyon, Tribunal de proximité de Villeurbanne tenue le 17 Septembre 2026, sous la présidence de FLEURDEPINE Anand, Président, assisté de CHARTON Cécile, Greffier,

Après débats à l'audience du 18 Juin 2026, le jugement suivant a été rendu :

ENTRE :

DEMANDEUR

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER OSMOSE SIS 11 BIS AVENUE MARCEL PAUL 69200 VENISSIEUX, ayant pour syndic la SAS REGIE HORVATH & ASSOCIES
48 cours Suchet - 69002 LYON
représenté par Me Isabelle JUVENETON, avocat au barreau de LYON, vestiaire : 265

D'UNE PART,

ET :

DEFENDERESSE

Madame [N] [U],
31 rue de la Résistance - 69330 MEYZIEU
comparante en personne

D'AUTRE PART.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte de commissaire de justice en date du 25 novembre 2025, le syndicat de copropriétaires de l'ensemble immobilier [Q] sis 11 bis avenue Marcel Paul à VENISSIEUX (69200) a fait citer Madame [N] [U] devant ce tribunal en paiement des sommes suivantes :
- 6053,72 euros correspondant à un arriéré de charges de copropriété arrêté au 12 novembre 2025 outre intérêts au taux légal à compter du commandement de payer en date du 10 septembre 2025, outre charges échues au jour de l'audience,
- 500 euros à titre de dommages et intérêts,
- 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, outre la condamnation aux entiers dépens.

A l'audience du 18 juin 2026, le syndicat de copropriétaires actualise sa demande principale à la somme de 7295,09 euros, arrêtée au 22 mai 2026, et maintient le surplus de ses prétentions.

Madame [N] [U] comparaît. Elle ne conteste pas sa dette et demande des délais de paiement sur 24 mois. Elle expose avoir été en arrêt maladie de 2020 à fin 2021 et avoir été licenciée au cours de cette période, puis avoir été indemnisée au titre du chômage jusqu'en 2024 puis avoir retrouvé un emploi, tout en précisant que ses revenus ont diminué d'environ un tiers par rapport à sa précédente situation. Elle précise également avoir perçu le RSA. Madame [N] [U] indique en outre être redevable d'une dette de 18 000 euros au titre d'un prêt immobilier et être inscrite au fichier de la Banque de France et avoir mis en location le bien concerné par la présente procédure depuis juillet 2024. Enfin, elle expose que son compagnon est décédé en juin 2025, qu'elle assume désormais seule le paiement de son loyer et qu'elle a une fille étudiante qui a interrompu ses études afin de lui apporter son aide.

Le syndicat de copropriétaire a produit par note en délibéré reçue le 23 juin 2026 un courrier exposant son opposition à la demande de délais de paiement formulée par Madame [N] [U] à la barre.

MOTIFS DE LA DECISION

En droit

Selon l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

Les copropriétaires sont donc débiteurs de leurs quote-parts de charges dès l'instant où les comptes ont été approuvés par un vote de l'assemblée générale.

En application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic peut exiger le versement de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété et de diverses provisions.

En application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par celle du 13 juillet 2006 dite "loi SRU", les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce dernier à compter d'une mise en demeure préalable, de même que les droits et émoluments des actes des commissaires de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

Par ailleurs, 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. [...]

La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêt ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge."

En l'espèce

Madame [N] [U] est propriétaire des lots 32 et 48 dans l'ensemble immobilier sis 11 bis avenue Marcel Paul à VENISSIEUX (69200) ainsi que l'établit le justificatif de propriété.
RG 25/05099/SDC [Q]/[U]

Il résulte des procès-verbaux de l'assemblée générale du 15 décembre 2024 et du 9 décembre 2025 approuvant les comptes 2024/2025 à 2025/2026, des appels de fonds et comptes de répartition s'y rapportant et du relevé de compte que Madame [N] [U] reste devoir la somme de 7295,09 euros.

Elle sera condamnée au paiement de cette somme arrêtée au 22 mai 2026, outre intérêts au taux légal à compter du 10 septembre 2025, date du commandement de payer, sur la somme de 5324,61 euros et à compter du présent jugement pour le surplus.

Le syndicat de copropriétaires ne rapporte pas la preuve d'un préjudice distinct de celui causé par le retard de paiement indemnisé par les intérêts moratoires. Il sera débouté de sa demande.

Il sera fait droit à la demande de délais de paiement selon des modalités fixées au dispositif.

Madame [N] [U] qui succombe sera condamnée aux entiers dépens de l'instance, comprenant le coût du commandement de payer du 10 septembre 2025.

L'équité commande de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile au profit du syndicat de copropriétaires à hauteur de 300 euros.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL,

Statuant par mise à disposition au greffe, après débats en audience publique, par décision contradictoire et rendue en premier ressort,

CONDAMNE Madame [N] [U] à payer au syndicat des copropriétaires [Q] sis 11 bis avenue Marcel Paul à VENISSIEUX (69200) la somme de 7295,09 euros arrêtée au 22 mai 2026 (dernières charges appelées : 1er avril 2026), outre intérêts au taux légal à compter du 10 septembre 2025 sur la somme de 5324,61 euros, et à compter du présent jugement sur le surplus,

DEBOUTE le syndicat de copropriétaires [Q] sis 11 bis avenue Marcel Paul à VENISSIEUX (69200) de sa demande à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

AUTORISE Madame [N] [U] à s'acquitter de la dette par le versement de 23 mensualités d'un montant de 303 euros, et d'une 24e mensualité soldant la dette, la première mensualité étant exigible au plus tard le cinq du mois suivant la signification du présent jugement,

RAPPELLE que pendant le cours des délais de paiement, les procédures d'exécution sont suspendues et que les majorations d'intérêt ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues.

DIT qu'à défaut de versement d'une mensualité à l'échéance, et après mise en demeure demeurée infructueuse 15 jours, l'intégralité des sommes dues deviendra immédiatement exigible,

CONDAMNE Madame [N] [U] à verser au syndicat des copropriétaires [Q] sis 11 bis avenue Marcel Paul à VENISSIEUX (69200) la somme de 300 euros, au titre des frais de procédure non compris dans les dépens,

RAPPELLE que l’exécution provisoire est de droit,

CONDAMNE Madame [N] [U] aux entiers dépens de l'instance, comprenant le coût du commandement de payer du 10 septembre 2025.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe à la date indiquée au chapeau.

LE GREFFIER LE JUGE