COUR D’APPEL D’[Localité 1]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

GREFFE
M I N U T E
(Décision Civile)

JUGEMENT : S.D.C. SDC JARDIN DE L’OLIVETTE SP c/ [R] [I], [Z] [I]
N° 26/
Du 16 Octobre 2026
4ème Chambre civile
N° RG 26/01427 - N° Portalis DBWR-W-B7K-RAXW

Grosse délivrée à

Me Fra,nck BANERE

le 16 Octobre 2026

mentions diverses

Par jugement de la 4ème Chambre civile en date du seize Octobre deux mil vingt six

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame SANJUAN PUCHOL Présidente, assistée de Mme GRIGIS, Greffier.

Vu les Articles 812 à 816 du Code de Procédure Civile sans demande de renvoi à la formation collégiale ;

DÉBATS

Après accord de la partie ayant constitué avocat, le dépôt du dossier au greffe de la chambre a été autorisé conformément aux dispositions de l'article 778 alinéa 5 du Code de Procédure Civile et l'affaire a été mise en délibéré au 28 septembre 2026 par mise à disposition au greffe de la juridiction.

PRONONCÉ

Par mise à disposition au Greffe 28 septembre 2026 puis prorogé au
16 Octobre 2026 signé par Madame SANJUAN PUCHOL Présidente, assistée de Madame Corinne GRIGIS, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

DEMANDERESSE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES JARDIN DE L'[Adresse 1]
Syndicat principal sis [Adresse 2]
agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice le cabinet BV IMMOBILIER, dont le siège social est situé [Adresse 3], [Localité 2], agissant lui-même en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualités audit siège.

Représenté par Maître Franck BANERE, avocat au barreau de GRASSE, membre de la AARPI FEHER & ASSOCIES

DÉFENDEURS :

Monsieur [R] [I]
[Adresse 4]
[Localité 3]

Non représenté

Monsieur [Z] [I]
[Adresse 5]
[Localité 4]

Non représenté

EXPOSÉ DU LITIGE

M. [R] [I] et M. [G] [I] sont propriétaires indivis des lots n°301, 501 et 502 de l'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété dénommé « [Adresse 6] » situé [Adresse 7] à [Localité 5].

Par acte adressé à la direction des services judiciaires de Monaco le 20 mars 2026, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 8] [Adresse 9] » a fait assigner M. [R] [I] et M. [G] [I] devant le tribunal judiciaire de Nice aux fins d'obtenir leur condamnation solidaire à lui payer les sommes suivantes :

11.164,64 euros de charges de copropriété arrêtées au 1er février 2026, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,3.000 euros de dommages et intérêts pour résistance abusive,les sommes retenues par l'huissier au titre de l'article 10 du décret du 8 mars 2011,3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
Il fonde sa demande sur l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 en faisant valoir que sa créance résulte des pièces comptables versées aux débats et annexées aux convocations des assemblées générales approbatives des comptes et budgets prévisionnels, précisant qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un recours dans les deux mois de la notification des procès-verbaux. Il indique que la dette de charge s'établit à la somme de 11.164,64 euros que M. [R] [I] et M. [G] [I] devront être condamnés solidairement à lui payer. Il fait valoir enfin que la résistance abusive et injustifiée des défendeurs lui cause un préjudice indépendant de celui causé par le retard de paiement qui devra être réparé sur le fondement de l'article 1231-6 du code civil.

Assignés à [Localité 6] où ils sont domicilié, la sûreté publique ayant fait retour de ses diligences pour leur remettre l'acte, M. [R] [I] et M. [G] [I] n'ont pas constitué avocat avant la clôture de la procédure ordonnée le 17 juin 2026 de sorte que la présente décision, susceptible d'appel, sera réputée contradictoire conformément à l'article 474 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » a été autorisé à faire déposer son dossier de plaidoirie et avisé que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 28 septembre 2026 puis prorogé au 16 octobre 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

En vertu de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond mais il est fait droit à la demande que si elle est régulière, recevable et bien fondée.

Sur la demande principale de paiement des charges.

Aux termes de 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 communs d'équipement ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Il appartient au syndicat des copropriétaires de justifier de l'existence et du montant de sa créance de charges par la production du procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent et adoptant le budget prévisionnel de l'exercice à venir, le procès-verbal de l'assemblée générale de l'année suivante, la totalité des décomptes de charges, les relevés des appels de fonds et un état récapitulatif détaillé de sa créance.

En l'espèce, pour rapporter la preuve de l'existence et du montant de sa créance, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » produit :

le relevé de propriété démontrant que M. [R] [I] et M. [G] [I] sont propriétaires indivis des lots n°301, 501 et 502,le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 janvier 2024 :- approuvant les comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023,
- approuvant le budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025,
le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 janvier 2025 :- approuvant les comptes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024,
- approuvant le budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026,
les appels de fonds, charges et provisions adressés à M. [R] [I] et M. [G] [I],un relevé débiteur de la somme de 11.164,64 euros de charges de copropriété au 28 janvier 2026,
Par conséquent, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » sis [Adresse 7] à [Localité 5] justifie du principe et du montant de sa créance de charges de copropriété et de frais nécessaires à hauteur de 11.164,64 euros, comptes arrêtés au 28 janvier 2026, que M. [R] [I] et M. [G] [I] seront condamnés à lui payer.

Conformément à l'article 36 du décret du 17 mars 1967, cette somme sera assortie des intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 20 mars 2026, celle-ci valant mise en demeure.
En revanche, le syndicat des copropriétaires ne justifie pas de l'existence d'une clause de solidarité entre les propriétaires indivis par la production du règlement de copropriété.

Par conséquent, M. [R] [I] et M. [G] [I] ne pourront être condamnés solidairement à payer les sommes dues mais à proportion de leurs droits dans l'indivision

Sur la demande additionnelle de dommages-intérêts.

L'article 1231-6 du code civil énonce 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.

L'alinéa 3 de ce texte prévoit toutefois que le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires.

En l'espèce, il ressort des pièces fournies que M. [R] [I] et M. [G] [I] s'abstiennent de régler régulièrement leur contribution aux charges, et imposent de ce fait à la collectivité de procéder à des avances constantes de fonds pour faire face à des dépenses courantes indispensables à l'entretien de l'immeuble.

Ils lui causent ainsi un préjudice distinct de celui causé par le retard de paiement justifiant l'allocation de dommages et intérêts qui seront évalués, au regard du montant de la dette et au règlements parcellaires intervenus, à la somme de 800 euros.

Par conséquent, M. [R] [I] et M. [G] [I] seront condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » la somme de 800 euros de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires.

Conformément à l'article 514 du code de procédure civile, dans sa rédaction applicable au litige, la présente décision est exécutoire de plein droit, aucun motif ne justifiant de l'écarter.

Parties perdantes au procès, M. [R] [I] et M. [G] [I] seront condamnés in solidum aux dépens ainsi qu'à payer au syndicat

des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera précisé que les droits de recouvrement ou d'encaissement ont été prévus comme restant à la charge du créancier de l'exécution sans que le juge puisse y déroger.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par mise à disposition au greffe,

CONDAMNE M. [R] [I] et M. [G] [I] à payer, à proportion de leurs droits dans l'indivision, au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » situé [Adresse 7] à [Localité 7] la somme de 11.164,64 euros de charges de copropriété, comptes arrêtés au 28 janvier 2026, avec intérêts au taux légal à compter du 20 mars 2026 et jusqu'à parfait paiement ;

CONDAMNE in solidum M. [R] [I] et M. [G] [I] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » situé [Adresse 7] à [Localité 7] la somme de 800 euros de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

CONDAMNE in solidum M. [R] [I] et M. [G] [I] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » situé [Adresse 7] à [Localité 7] la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 6] » situé [Adresse 7] à [Localité 7] de ses autres demandes ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de droit par provision ;

CONDAMNE in solidum M. [R] [I] et M. [G] [I] aux dépens ;

Le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT