

DOSSIER N° R. N° RG
Minute :

- N° Portalis

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAVERNE
ORDONNANCE EN LA FORME DES REFERES CIVILS
DU 19 Août 2019

Dans l'affaire :

DEMANDERESSE

Synd. de copropriétaires DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
représenté par son syndic, le Cabinet

représentée par Maître Benjamin JAMI de la SELARL BJA, avocats au barreau de
PARIS, avocats plaidant

DEFENDEUR

M. , demeurant .
représenté par Me , avocat au barreau de SAVERNE,
avocat plaidant

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT :
GREFFIER :

DEBATS à l'audience publique du 15 Juillet 2019

ORDONNANCE

prononcée publiquement le 19 Août 2019 par mise à disposition au greffe
Contradictoire et en premier ressort
signée par

Nous, , Président du Tribunal de Grande
Instance de SAVERNE, juge des référés, avons rendu l'ordonnance ci-après :

EXPOSE DU LITIGE

Par acte en date du 06 mai 2019, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier
, représenté par son syndic, le cabinet
a assigné Monsieur devant le président du tribunal de grande instance de
Saverne statuant comme en matière de référé, aux fins de voir :

- condamner Monsieur au paiement d'une somme de 2 955,07 euros au titre des charges courantes impayées (échéances du 2e trimestre 2019 incluse),
- condamner Monsieur au paiement d'une somme de 945,18 euros au titre des appels de fonds prévisionnels restant et de la cotisation au fonds travaux à intervenir sur l'exercice 2019 ;
- condamner Monsieur au paiement d'une somme de 1 912,52 euros au titre des appels de fonds prévisionnels et de la cotisation au fonds travaux à intervenir sur l'exercice 2020 ;
- ordonner la capitalisation des intérêts ;
- condamner le requis au paiement d'une somme de 2 000 euros à titre des dommages et intérêts ;
- condamner le requis à verser au syndicat des copropriétaires une indemnité d'un montant de 1 200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

A l'audience du 15 juillet 2019, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier
, représenté par son syndic, le cabinet
représenté par avocat, modifie une partie de ses demandes et sollicite à présent :
-une somme de 016,12 euros au titre des charges courantes impayées, échéances du 3e trimestre 2019 incluse;
-une somme de 453,52 euros au titre des appels de fonds prévisionnels restants sur l'exercice 2019,

Il maintient ses autres demandes et expose à leur soutien que Monsieur est propriétaire des lots dépendant d'un ensemble immobilier à ; que malgré les relances et la mise en demeure datée du 19 février 2019 adressées par le conseil du syndicat des copropriétaires, le requis ne paie plus ses charges de copropriété de sorte qu'il reste redevable de la somme de 2 955,07 euros échéance du 2e trimestre 2019 incluse ; qu'au titre de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, la partie demanderesse entend notamment recouvrer les sommes dues au titres des exercices précédents et les appels provisionnels et cotisations au fonds travaux devenus exigibles par la carence du requis soit respectivement 945,18 euros et 1 912,52 euros ; que la demanderesse est alors fondée à agir en recouvrement des sommes impayées et fondée à solliciter des dommages et intérêts.

Monsieur, représenté par avocat, conclut au débouté et excipe de ce qu'il a versé un chèque de 2 430,62 euros, correspondant à la somme mentionnée dans la mise en demeure du 19 février 2019, à la date du 24 avril 2019, soit avant la date de la présente assignation, de sorte qu'il ne peut être tenu pour défaillant ce qui rend non exigibles les sommes alléguées par la demanderesse.

Il sollicite également le débouté de la demande de dommages et intérêts en ce que la demanderesse ne produit aucun justificatif quant au préjudice allégué.

Subsidiairement, il demande à ce que la créance de la partie demanderesse se limite à la somme de 392,59 euros.

Il demande également que chaque partie conserve la charge de ses propres dépens.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 août 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande principale

L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

*Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.
Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.*

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. »

Il n'est pas contesté que Monsieur _____ a adressé un chèque d'un montant de 2 430,62 euros à la demanderesse à la date du 24 avril 2019.

Le défendeur estime que cette somme ayant été versée avant la date d'assignation, soit le 06 mai 2019, il ne peut être considéré comme défaillant puisqu'il est à jour de ses cotisations visées dans le courrier de mise en demeure du 19 février 2019.

En l'espèce, Monsieur _____ a adressé le chèque le 24 avril 2019, la mise en demeure étant datée du 19 février 2019, soit au delà du délai de 30 jours prévu à l'article pré-cité. La quote-part annuelle du requis dans le budget prévisionnel de l'année 2019 est donc intégralement exigible.

La demanderesse sollicite également la condamnation de Monsieur _____ à lui verser la somme de 1 872,84 euros au titre des appels de fonds prévisionnels à intervenir sur l'exercice 2020 ainsi que la somme de 39,68 euros au titre de la participation au fonds travaux obligatoire pour l'exercice 2020.

En l'espèce, il est constant que l'assemblée générale du 28 mars 2019 a fixé le montant du budget prévisionnel de l'exercice de l'année 2020 et le montant du fonds travaux obligatoire. Il résulte du tableau prévisionnel de l'exercice 2020 que la quote-part attachée aux lots de Monsieur _____ s'élève à la somme de 1 872,84 euros et que la cotisation au fonds travaux s'élève à 39,68 euros.

Il convient donc de condamner le requis à payer à la demanderesse la somme de 1 016,12 euros au titre des sommes correspondant à l'appel du 3^e trimestre 2019 et au fonds de travaux portés au relevé de compte propriétaire au 10 juillet 2019 tel que produit en pièce n°12 des pièces de la demanderesse, la somme de 453,52 euros au titre des appels de fonds prévisionnels restants sur l'exercice 2019 et la somme de 1 912,52 euros au titre des sommes dues pour l'exercice 2020, soit une somme totale de 3 382,16 euros. Cette somme sera assortie des intérêts au taux légal à compter de la date d'assignation soit le 06 mai 2019 et il convient d'ordonner la capitalisation des intérêts.

Sur la demande de dommages et intérêts

Le syndicat demande la condamnation de Monsieur _____ à lui verser la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice causé par sa carence à régler les sommes dues.

En l'espèce, le comportement répétitif et injustifié de Monsieur _____ qui présente un solde débiteur auprès de la copropriété depuis l'année 2017, perturbe le fonctionnement normal de la copropriété et lui a causé un préjudice financier comme en atteste la pièce n°13 des annexes de la demanderesse.

Il y a donc lieu de le condamner à verser à la demanderesse une provision de 400 euros au titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires

Monsieur _____, qui succombe, sera tenu aux dépens de l'article 696 du code de procédure civile et à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis _____, représenté par son syndic, le cabinet _____, la somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 de ce même code.

PAR CES MOTIFS

Nous, _____, président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé par ordonnance publique par mise à disposition au greffe, contradictoire, assortie de plein droit de l'exécution provisoire,

CONDAMNONS Monsieur _____ à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier _____, représenté par son syndic, le cabinet _____, la somme de 3 382,16 euros (TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS SEIZE CENTIMES) avec intérêts légaux à compter de la date d'assignation soit le 06 mai 2019 ;

ORDONNONS la capitalisation des intérêts au titre de l'article 1343-2 du code civil ;

CONDAMNONS Monsieur _____ à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier _____, représenté par son syndic, le cabinet _____, la somme provisionnelle de 400 euros (QUATRE CENTS EUROS) au titre de dommages et intérêts ;

CONDAMNONS Monsieur _____ à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier _____, représenté par son syndic, le cabinet _____, la somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS Monsieur _____ aux entiers dépens.

Le greffier



LE GREFFIER

Le juge