

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



**ORDONNANCE EN LA FORME DES RÉFÉRÉS
rendue le 23 septembre 2019**

N° RG
Portalis

N° : par _____, **Juge** au Tribunal de Grande Instance de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assignation du :
06 Mai 2019

Assisté de _____, **Greffier**.

DEMANDEUR

**Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier
représenté par
son syndic le cabinet**

représenté par Maître Benjamin JAMI de la SELARL BJA,
avocats au barreau de PARIS - #E1811

DEFENDEUR

Monsieur

et actuellement chez Mme

non comparant

DÉBATS

A l'audience du **02 Septembre 2019**, tenue publiquement,
présidée par _____ **Juge**, assisté de
_____, **Greffier**,

**1 Copies exécutoires
délivrées le:**

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

EXPOSE DU LITIGE :

L'immeuble du _____ est
soumis au statut de la copropriété.

M. _____, copropriétaire de l'immeuble, n'aurait pas réglé
les charges de copropriété.

C'est dans ces conditions, que par **acte d'huissier du 6 mai 2019**,
le syndicat des copropriétaires de l'immeuble _____

_____ a fait assigner, en la forme des référés, M.
_____ devant la présente juridiction aux fins de :

- condamner M. _____ au paiement d'une somme de
4 500,17 euros au titre des charges courantes impayées (échéance
du 2^{ème} trimestre 2019 incluse),
- condamner M. _____ au paiement d'une somme de
756,24 euros au titre des appels de fonds prévisionnels restant à
intervenir sur l'exercice 2019,
- ordonner la capitalisation des intérêts,
- condamner M. _____ au paiement d'une somme de 2 000 euros
à titre de dommages et intérêts,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- condamner M. _____ au paiement d'une somme de 1 200 euros
en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi
qu'aux dépens.

Au soutien de ses prétentions, il fait essentiellement valoir que
malgré de nombreuses relances et mises en demeure, M. _____ ne
paye plus ses charges de copropriété depuis plusieurs années ; qu'à
ce jour, il est redevable de la somme de 4 500,17 euros au titre des
charges échues au 2^{ème} trimestre 2019 outre celle de 756,24 euros
au titre des appels de fonds prévisionnels restant à intervenir sur
l'exercice 2019 ; que la résistance abusive du défendeur a entraîné
un préjudice financier direct et distinct de celui compensé par les
intérêts moratoires pour la copropriété qui été privée des fonds
nécessaires à une gestion normale et à l'entretien de l'immeuble ;
qu'il en résulte un préjudice financier pour la copropriété qui doit
être réparé par l'allocation de dommages et intérêts.

Bien que régulièrement assigné (procès-verbal de recherches
infructueuses), M. _____ n'a pas comparu à l'audience du 2
septembre 2019.

L'affaire a été mise en délibéré au **23 septembre 2019**.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la demande en paiement des charges

Aux termes de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les
copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par
les services collectifs et les éléments d'équipement commun en
fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à
l'égard de chaque lot.

L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, prévoit qu'à 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.

La procédure de recouvrement anticipée prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 est applicable au recouvrement des cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sollicite le paiement de la somme de 4 500,17 euros au titre des provisions sur charges échues du 1^{er} trimestre 2015 (ajustement de charges) au 2^{ème} trimestre 2019, et celle de 756,24 euros au titre des provisions sur charges à échoir des 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2019.

Il produit à cette fin :

- le procès-verbal d'assemblée générale du 22 juin 2016 ayant approuvé les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2015,
- le procès-verbal d'assemblée générale du 21 juin 2017 ayant approuvé les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2016,
- le procès-verbal d'assemblée générale du 29 juin 2018 ayant approuvé les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2017, et adoptant le budget prévisionnel de l'exercice 2019 pour un montant de 18 500 euros outre celui du fonds travaux dont le montant est fixé à 16 987,50 euros,
- le procès-verbal d'assemblée générale du 28 juin 2019 ayant approuvé les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

Il justifie par ailleurs avoir adressé à M. , par courrier recommandé avec demande d'avis de réception du 22 mars 2019, une mise en demeure d'avoir à régler les appels provisionnels relatifs au budget ainsi voté en visant les dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Or aucune pièce de la procédure ne permet d'établir que M. a réglé les sommes réclamées dans le délai de trente jours à compter de la présentation de la mise en demeure ce dont il résulte que l'intégralité des provisions sur charges et des cotisations du fonds de travaux de l'exercice en cours ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents est devenue exigible.

Au regard du décompte produit aux débats, le syndicat des copropriétaires est fondé à solliciter le paiement de la somme de 4 500,17 euros au titre des charges et cotisations du fonds travaux échues pour la période du 1^{er} trimestre 2015 au 2^{ème} trimestre 2019, à laquelle il convient toutefois de soustraire celle de [36 x 3] 108 euros correspondant aux frais de mise en demeure et relevant de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1995 dont le bénéfice n'est pas demandé, soit la somme de 4 392,17 euros, ainsi que la somme de [378,12 x 2] 756,24 euros au titre des charges à échoir des 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2019.

En conséquence, il y a lieu de condamner M. au paiement de ces sommes assorties des intérêts au taux légal à compter de la présentation de la mise en demeure conformément à l'article 36 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

La capitalisation des intérêts est ordonnée dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil, le point de départ de cette capitalisation étant le 6 mai 2019, date de l'assignation formulant cette prétention pour la première fois.

Sur la demande indemnitaire

En application de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, le défaut de paiement des cotisations du fonds de travaux, des charges de l'exercice en cours ainsi que des charges des exercices précédents constitue une faute au sens de la disposition susvisée qui a nécessairement causé un préjudice financier au syndicat des copropriétaires dont la trésorerie s'en est trouvée affectée.

Ainsi, il y a lieu de lui allouer une somme de 1 200 euros en réparation du préjudice financier subi.

Sur les demandes accessoires

En application de l'article 696 du code de procédure civile, les dépens seront supportés par M. qui succombe.

Aucun élément tiré de l'équité ou de la situation économique de M. ne permet d'écarter la demande du syndicat des copropriétaires formée sur le fondement des dispositions susvisées. Au regard de la note d'honoraires versée aux débats, il y a lieu d'allouer la somme de 1 200 euros au demandeur à ce titre.

PAR CES MOTIFS :

Statuant en la forme des référés, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

Condamnons M. à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble (10^{ème}) la somme de **4 392,17 euros** au titre des provisions sur charges et des cotisations du fonds travaux pour la période du 1^{er} trimestre 2015 au 2^{ème} trimestre 2019 ;

Condamnons M. [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [redacted] la somme de **756,24 euros** au titre des provisions sur charges des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2019 ;

Disons que ces sommes seront assorties des intérêts au taux légal à compter du 22 mars 2019 ;

Ordonnons la capitalisation, année par année, des intérêts dus pour au moins pour une année entière à compter de la demande à cette fin formée par assignation du 6 mai 2019, dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil ;

Condamnons M. [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble (10^{ème}) la somme de **1 200 euros** en réparation de son préjudice financier ;

Condamnons M. [redacted] aux dépens de l'instance ;

Condamnons M. [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du (10^{ème}) la somme de **1 200 euros** en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelons que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit ;

Fait et jugé à Paris, le **23 septembre 2019**.

Le Greffier,

Le Président,