

le 15.7.2019
ccc + se à le JAMI
cc au dossier

-1-

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE SARREGUEMINES**

Minute n°

N° RG

- N° Portalis

ORDONNANCE EN LA FORME DES RÉFÉRÉS
DU 12 JUILLET 2019
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DEMANDERESSE :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
représenté par son syndic **Le Cabinet**, SARL, inscrite
au RCS de sous le n° dont le siège social est situé
, prise en la personne de ses représentants légaux,
dont le siège social est sis
représentée par Me Benjamin JAMI, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Océane
DUFOIX, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR :

Monsieur
demeurant
ni présent, ni représenté

SIÈGEANT :

Présidente : Juge au Tribunal de Grande Instance de
SARREGUEMINES,

Greffier : Greffier,
présent lors des débats et du prononcé de l'Ordonnance

DÉBATS à l'audience publique du 18 JUIN 2019

ORDONNANCE : Réputée contradictoire,
En premier ressort,

Prononcée par mise à disposition au greffe
le 12 JUILLET 2019,
Par , Juge

Signée par , Juge
et par Madame , Greffier,

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur _____ est copropriétaire des lots _____ dépendant d'un ensemble immobilier _____

Par acte d'huissier en date du 4 juin 2019, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier _____ a fait assigner comme en la forme des référés Monsieur _____ devant le président du tribunal de grande instance de Sarreguemines aux fins de paiement des charges de copropriété.

A l'audience du 18 juin 2019, le requérant demande la condamnation de _____ à lui verser :

la somme de 2.596,14 euros au titre des charges impayées jusqu'au 2ème trimestre 2019 inclus, la somme de 733,60 euros au titre de l'appel de fonds prévisionnels restant et la cotisation au fonds de travaux à intervenir sur l'exercice 2019,
la somme de 1.407,92 euros au titre de l'appel de fonds prévisionnels restant et la cotisation au fonds de travaux à intervenir sur l'exercice 2020,
la capitalisation des intérêts,
la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts,
la somme de 1.200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir, au visa des articles 10, 10-1 et 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 36 et 55 du décret du 17 mars 1967, que le requis a été mis en demeure de régler les charges de copropriété, qu'il n'a pas réagi, que cette carence cause un préjudice financier au syndicat.

Monsieur _____, cité à étude, n'a pas comparu.

L'affaire a été mise en délibéré au 12 juillet 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

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

Sur les demandes au titre des charges de copropriété

Selon l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, "à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du 1 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."

Lorsqu'il est prévu que le juge statue comme en matière de référé ou en la forme des référés, il est fait application des articles 485 à 487 et 490 ; le juge exerce les pouvoirs dont dispose la juridiction au fond ; il statue par une ordonnance ayant l'autorité de la chose jugée relativement aux contestations qu'elle tranche.

En l'espèce, il est justifié de l'approbation du budget prévisionnel en assemblée générale des copropriétaires pour les années 2017, 2018, 2019 et 2020, des tantièmes correspondant aux lots appartenant à Monsieur des appels des charges et de la mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception du requis de procéder au règlement des appels de charges selon courrier distribué le 2 mars 2019. A défaut de preuve du paiement dans le mois de la mise en demeure, la déchéance du terme des provisions sur charges et non encore échues cotées au titre du budget prévisionnel 2019 et 2020 lors de l'assemblée générale du 4 avril 2019 est acquise. Il sera fait droit aux demandes de condamnation.

La capitalisation des intérêts sera également accordée.

Sur la demande de dommages et intérêts

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 comportement fautif de Monsieur n'est pas sérieusement contestable. Le défaut de paiement des charges par un copropriétaire a nécessairement induit un préjudice financier pour le syndicat qui sera justement indemnisé par l'allocation d'une somme de 1.000 euros.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Monsieur , partie perdante, sera condamné aux dépens.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

Monsieur sera condamné à verser au requérant une somme de 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge statuant en la forme des référés par ordonnance réputée contradictoire, rendue publiquement par mise à disposition au greffe, et en premier ressort,

CONDAMNONS Monsieur à verser au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier " la somme de 2.596,14 euros au titre des charges impayées jusqu'au 2ème trimestre 2019 inclus, la somme de 733,60 euros au titre de l'appel de fonds prévisionnels restant et la cotisation au fonds de travaux à intervenir sur l'exercice 2019, la somme de 1.407,92 euros au titre de l'appel de fonds prévisionnels restant et la cotisation au fonds de travaux à intervenir sur l'exercice 2020, la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

ORDONNONS la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 ;

CONDAMNONS Monsieur [redacted] à verser au syndicat des copropriétaires de [redacted], une somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS Monsieur [redacted] aux dépens,

RAPPELONS le caractère exécutoire de plein droit de la présente décision.

Le Greffier,



Aline REBMEISTER

La Présidente,



Anne-Barbara WURTZ

Pour copie certifiée conforme



LE GREFFIER



En conséquence, la République Française mande et ordonne tous huissiers, sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtu de la formule exécutoire par le Greffier soussigné.

Le Greffier du Tribunal de Grande Instance



LE 15.7.2019
