Extrait des minutes du
tribunal d'instance de Paris

JUGEMENT
DU 17 JANVIER 2019

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

téléphone :
télécopie :
mail :

Références à rappeler
RG N° 11-18-211189

Numéro de minute : 288/19

DEMANDEUR(S):

Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble sis

représenté par Me
avocat

DEFENDEUR(S):

Madame Représentée par
Me CERDA Aracelli

Copie conforme délivrée
le :
à :Me
Me CERDA Aracelli

Copie exécutoire délivrée
le :
à : Me CERDA Aracelli

DEMANDEUR

Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble sis

représenté par Me

DÉFENDEUR

Madame
représentée par Me
CERDA Aracelli, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président :

Greffière aux débats :
Greffière au délibéré :

DATE DES DEBATS

16 novembre 2018

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 17 janvier 2019 par ,
Présidente assistée de , greffière et
, greffière au délibéré.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 24 mai 2018, le Syndicat des Copropriétaires , représenté par son syndic, a fait assigner Madame devant le tribunal d'instance de PARIS pour obtenir du tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de condamner Madame au paiement des sommes suivantes :

- euros au titre des arriérés de charges dus, premier trimestre 2017 inclus ;
- euros au titre des frais de gestion, avec intérêts à compter de la mise en demeure de payer adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, en date du 4 septembre 2017 sur la somme de euros et à compter de l'assignation pour le surplus ;
- euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée, et préjudice causé à l'ensemble de la copropriété, avec intérêts de droit à compter du jugement ;
- d'ordonner la capitalisation desdits intérêts ;
- de condamner la défenderesse au paiement de la somme de euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance.

Après renvoi à la demande des parties, l'affaire est appelée et examinée à l'audience du 16 novembre 2018.

Le Syndicat des Copropriétaires , représenté par son nouveau syndic, , est représenté par son avocat qui actualise ses demandes en sollicitant la condamnation de la défenderesse au paiement :

- de la somme de euros représentant les charges de copropriété impayées 3ème trimestre 2018 inclus ;
- de la somme de euros représentant les frais de gestion, avec intérêts à compter de la mise en demeure de payer adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, en date du 4 septembre 2017 sur la somme de euros et à compter de l'assignation pour le surplus.

Il maintient ses demandes pour le surplus. S'agissant de la fin de non recevoir soulevée par la défenderesse, il sollicite que l'action soit jugée recevable. Il soutient que l'action est conforme aux dispositions de l'article 56 du code de procédure civile ; qu'ainsi la mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception à Madame est revenu « pli avisé – non réclamé » et non « destinataire inconnu à l'adresse » ; qu'en outre en cas de déménagement, il appartenait à Madame de les en informer ; qu'il est constant que la notification régulière de la nouvelle adresse est obligatoire ; qu'à défaut, Madame ne peut se prévaloir de n'avoir pu être de façon effective convoquée aux assemblées générales et destinataires des procès-verbaux.

Madame , représentée, demande au tribunal de :

- dire irrecevable l'ensemble des demandes du syndicat des copropriétaires ;
- dire que la faute du syndic, agissant ès qualité en adressant les convocations aux assemblées générales des copropriétaires, la notification des procès-verbaux des assemblées, les appels de charges, les mises en demeure à une adresse erronée est de nature à engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires ;
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à Madame la somme de euros pour l'avoir ainsi exclue de la vie de la copropriété depuis 8 ans ;
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à Madame la somme de euros en réparation de son préjudice matériel et moral ;
- dire que Madame est de bonne foi et rejeter l'ensemble de ses demandes de

condamnation à son encontre comme étant mal fondées ;
- à titre subsidiaire, accorder les délais de paiement les plus étendus à Madame ;
- en toute hypothèse, dire que Madame sera exonérée, en sa qualité de copropriétaire, de sa quote-part dans les dépens, frais et honoraires exposés par le syndicat des copropriétaires dans la présente procédure, au titre des charges générales d'administration, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n°65-5 57 du 10 juillet 1965 ;
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à Madame la somme de euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions, Madame soutient que l'assignation est irrecevable en ce qu'elle est intervenue en l'absence de toute tentative de règlement amiable du litige en violation de l'article 56 du code de procédure civile dans la mesure où les mises en demeure envoyées n'ont jamais été reçues par Madame , pour avoir été envoyées à la mauvaise adresse alors même que le syndic avait pleinement connaissance de l'adresse réelle ; que le comportement du syndic constitue une faute qui lui a causé un préjudice en l'empêchant de participer aux décisions relatives à la copropriété ; que son préjudice peut être évalué aux montants des appels de charges pour chacune des années depuis 2010 ; qu'en outre, l'existence même d'une procédure judiciaire du fait de ces manquements provoque un préjudice moral d'autant plus important au vu de l'âge de Madame , âgée de ans.

L'affaire a été mise en délibéré au 17 janvier 2019, date de prononcé du jugement par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité des prétentions principales

L'article 56 du code de procédure civile prévoit en son dernier alinéa que, sauf justification d'un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, l'assignation précise les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.

L'assignation délivrée à Madame ne développe pas les démarches entreprises à ce titre mais indique que des relances ont été effectuées, jusqu'à une mise en demeure en date du 4 septembre 2017. Il ressort de l'ensemble des pièces que ces démarches ont été adressées à Madame à l'adresse suivante : . L'assignation elle-même a été rédigée à cette adresse, l'huissier ayant relevé que l'adresse de Madame était .

Madame souligne n'avoir jamais vécu au , et que le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, a toujours eu connaissance de la réalité de son adresse au .

Il convient de relever en premier lieu que le syndicat des copropriétaires souligne que la mise en demeure en date du 4 septembre 2017 leur a été retournée avec la mention « pli avisé – non réclamé » et non avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée », ce qui ne pouvait leur permettre de cibler la difficulté quant à l'adresse ; que cependant, l'examen de ladite mise en demeure originale telle que remise au tribunal ne met en exergue aucune de ces deux mentions mais uniquement mentionné à la main « non localisable à 12h10 ».

Il convient en second lieu de relever que sur le relevé de propriété produit par le syndicat des copropriétaires, il apparaît comme adresse le , et nullement le ; et que de la même façon, lors de la première instance intentée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la défenderesse devant la juridiction de proximité de Paris, celle-ci était domiciliée , comme en atteste le jugement du 30 septembre 2010.

Le syndicat des copropriétaires n'apporte aucune pièce de nature à justifier du biais par lequel ils auraient été informés que Madame résiderait .

Il apparaît qu'il s'agit manifestement d'une erreur du syndic ; que les conséquences de cette erreur ont été l'impossibilité pour Madame de recevoir les relances et mise en demeure et par voie de conséquence, l'ineffectivité des moyens mis en oeuvre pour tenter un règlement amiable du litige.

Il convient au vu de ces éléments de déclarer irrecevables les prétentions du syndicat des copropriétaires .

Sur la demande de dommages et intérêts à titre reconventionnel

Il convient de relever qu'en convoquant Madame aux assemblées générales de la copropriété et en lui envoyant ses appels de fonds à une fausse adresse, le syndicat des copropriétaires a commis une faute.

Cependant, pour l'appréciation du préjudice subi par Madame , il ne peut qu'être tenu compte du comportement de celle-ci, qui malgré sa condamnation par une première juridiction le 30 septembre 2010, ne justifie d'aucune démarche à l'égard du syndic pour s'inquiéter des sommes dues au titre de son lot, et de la gestion de cette copropriété. Il ne peut en outre être considéré que Madame supporte un préjudice équivalent aux appels de fonds dans la mesure où les difficultés exposées ci-dessus ne peuvent suffire à considérer qu'en tant que copropriétaire, Madame ne serait pas tenue de participer aux charges visées par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans la mesure où il n'est pas plus justifié de l'existence d'un préjudice moral, que le seul âge de la défenderesse ne peut suffire à caractériser, Madame sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

Enfin, conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 en son deuxième alinéa, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Il en sera ainsi de la situation de Madame , compte tenu de l'irrecevabilité des prétentions principales du syndicat des copropriétaires .

Sur les demandes accessoires

L'équité commande de débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en vertu de l'article 700 du code de procédure civile, et de le condamner à verser à Madame la somme de euros sur ce même fondement.

Par application de l'article 696 du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires succombant en ses demandes principales, il y a lieu de mettre l'intégralité des dépens à sa charge du requérant.

L'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire et apparaissant nécessaire, sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant, après débats en audience publique, par jugement prononcé par mise à disposition au greffe le jour du délibéré, contradictoire et en premier ressort,

DECLARE irrecevable les prétentions du syndicat des copropriétaires ;

DEBOUTE par conséquent le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses prétentions ;

DEBOUTE Madame de ses demandes de dommages et intérêts ;

DIT que Madame est dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ;

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires à payer à Madame la somme de euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens ;

REJETTE toute demande des parties plus ample ou contraire.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE

Pour copie certifiée conforme à l'original,
Le greffier en chef