

TRIBUNAL DE PROXIMITE
Service civil
62 rue Franklin
93100 MONTREUIL SOUS BOIS

☎ : 01 48 58 82 53

✉ : civil.tprx-montreuil-sous-
bois@justice.fr

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU 16 Janvier 2024

Extrait des minutes du Tribunal de Proximité
de MONTREUIL-SOUS-BOIS

DEMANDERESSE :

S. D. C. 16-18-20 rue Rochebrune 93100 MONTREUIL
représenté par le cabinet LOUIS-PORCHET
sise : 92 avenue du Président Wilson,
93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS,

représentée par Me SOULARD Chloé, avocat du barreau de Val
de Marne

ET

DÉFENDEUR :

Monsieur ALIOTTI CIAVALDINI Yassir
demeurant : 16/20 rue Rochebrune,
93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS,

non comparant

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Juge du tribunal judiciaire de Bobigny statuant près le tribunal de
proximité de Montreuil-sous-bois: ISAC Patricia,
Greffière : AGABALIAN Priscille

DATE DES DÉBATS

16 novembre 2023,

DÉCISION

Réputé contradictoire et en premier ressort, prononcée par mise à
disposition au greffe le 16 Janvier 2024 par ISAC Patricia, vice-
président, Juge du tribunal judiciaire de Bobigny statuant près le
tribunal de proximité de Montreuil-sous-bois, assistée de
AGABALIAN Priscille, Greffière

Références à rappeler :
RG N° 11-23-000396

Numéro de minute : 23/2024

DEMANDEUR(S)

S. D. C. 16-18-20 rue Rochebrune 93100
MONTREUIL représenté par le cabinet
LOUIS-PORCHET
Représenté(e) par Me SOULARD Chloé

C/

DÉFENDEUR(S)

Monsieur ALIOTTI CIAVALDINI Yassir

Copie certifiée conforme délivrée

à :
Me SOULARD Chloé
Monsieur ALIOTTI CIAVALDINI Yassir

Copie exécutoire délivrée

à :
Me SOULARD Chloé

Le : 26/01/2024

Jugement rectificatif d'erreur matérielle en date du
14 mars 2024

EXPOSE DU LITIGE

M Yassir ALIOTTI CIAVALDINI est propriétaire du lot numéro 36 au sein de l'immeuble sis 16/18/20 rue Rochebrune à Montreuil sous-bois (93100).

Par acte de commissaire de justice du 30 juin 2023, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 16/18/20 rue Rochebrune à Montreuil sous-bois (93100), représenté par son syndic le cabinet LOUIS-PORCHERET, a fait assigner, sur le fondement des articles 10 et 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965, M ALIOTTI CIAVALDINI devant le tribunal de proximité de Montreuil sous-bois, aux fins qu'il le condamne à payer les sommes de :

- 6 431,46 euros au titre des charges et travaux selon décompte arrêté au 13 juin 2023, avec intérêts au taux légal à compter de la première présentation de chacune des mises en demeure et de l'assignation et capitalisation des intérêts échus depuis plus d'un an ;
- 52,80 euros au titre des frais de recouvrement ;
- 1 000 euros au titre des dommages-intérêts ;
- 1 287,37 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La condamnation de M ALIOTTI CIAVALDINI aux dépens est également requise. Le demandeur s'oppose à tout délai de paiement et sollicite le rappel que l'exécution provisoire est de droit.

A l'audience du 16 novembre 2023 date à laquelle l'affaire a été évoquée, le syndicat des copropriétaires, représenté par son conseil, a maintenu les termes de son assignation.

M Yassir ALIOTTI CIAVALDINI régulièrement par l'assignation transformée en procès-verbal de signification, article 659 du code de procédure pénale, ne comparait pas et n'est pas représenté.

Le jugement a été mis en délibéré au 16 janvier 2023.

MOTIFS DE LA DECISION

En vertu de l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que s'il l'estime recevable, régulière et bien fondée.

Sur la demande principale

En application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 telle que modifiée, 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 et aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

L'article 14-1 dispose que pour faire face aux dépenses courantes de maintenance,

de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel, que l'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent et que les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

L'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges. Le copropriétaire qui n'a pas contesté dans les délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est pas fondé à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires verse notamment aux débats :

- la matrice cadastrale ;
- le contrat de syndic ;
- les appels de fonds ;
- le décompte de la créance ;
- les procès-verbaux des assemblées générales des 1^{er} décembre 2021 et 14 décembre 2022 ;
- attestations de non recours ;
- les justificatifs de frais de recouvrement ;
- désistement de l'action introduite le 27 avril 2018 devant le Tribunal d'Instance de Montreuil sous bois.

Le décompte individuel détaillé laisse apparaître un solde débiteur à hauteur de 6 431,46 euros au titre des charges, travaux et fonds de travaux au 13 juin 2023.

Le défendeur étant absent le jour de l'audience, il n'a pu donner sa position sur cette somme.

Le tribunal le condamnera solidairement à payer 6 337,86 euros au titre des charges, travaux et fonds de travaux.

Sur la demande de condamnation au titre des frais de recouvrement

Il résulte des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 que par dérogation aux dispositions de l'article 10 précitées, sont notamment imputables au seul copropriétaire concerné, les frais nécessaires exposés par le syndicat, en particulier les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier de justice et le droit de recouvrement d'encaissement à la charge du débiteur.

Le syndicat des copropriétaires sollicite à ce titre la somme de 52,80 euros.

Pour justificatif, il joint copies des deux mises en demeure par lettres recommandées AR non réclamées.

Le coût d'affranchissement de chacune s'élève à 4,83 euros, soit 9,66 pour les deux.

Il a lieu dès lors de retenir la somme totale de soit 9,66 euros au titre des frais nécessaires et de débouter du surplus.

Sur les intérêts

Par application de l'article 36 du Décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la Loi du 10 juillet 1965, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Au jour de la mise en demeure 10/11/2022 d'avoir à payer la somme de 4 577,81 euros, au titre des charges et cotisations fonds travaux la dette s'élevait à 4 523,36 euros .

Au jour de la mise en demeure 08/03/2023 d'avoir à payer la somme de 6 396,06 euros, au titre des charges et cotisations fonds travaux la dette s'élevait à 6 255,61 euros.

Au vu des pièces communiquées, les intérêts seront accordés sur la somme de 4 523,36 euros avec intérêts au taux légal à compter du 10/11/2022, date de la mise en demeure, sur la somme de 6 255,61 euros à compter du 08/03/2023 et sur la somme de 6 255,61 euros, à compter du 30 juin 2023, date de l'assignation.

Sur la capitalisation des intérêts

Aux termes de l'article 1343-2 du code civil les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise.

La capitalisation des intérêts dus au moins pour une année entière sera ordonnée dans le strict respect de l'article 1343-2 du code civil, au plus tôt à compter de l'assignation, date à laquelle cette réclamation a été formalisée pour la première fois, s'agissant des charges et des frais de recouvrement.

Sur la demande de dommages-intérêts

L'article 1231-6 alinéa 3 du code civil dispose 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 de l'intérêt moratoire.

Faute de justifier de la nature, du principe et de l'étendue du préjudice dont il se prévaut, distinct de celui qui sera réparé par les intérêts moratoires assortissant sa créance, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande de dommages et intérêts.

Sur les délais de paiement

Le tribunal donnera acte au requérant de ce qu'il s'oppose à tout délai de paiement, M Yassir ALIOTTI CIAVALDINI non comparant ne s'étant pas exprimé sur ce point.

Sur les dépens

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.

En l'espèce, M Yassir ALIOTTI CIAVALDINI, partie perdante, supportera les dépens.

Sur la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, 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 pas lieu à cette condamnation.

En l'espèce, il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires les frais irrépétibles exposés par lui dans le cadre de la présente instance. Il convient donc de condamner M Yassir ALIOTTI CIAVALDINI à lui verser la somme de 1 287,37 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 514 du code de procédure civile, l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,

Condamne M Yassir ALIOTTI CIAVALDINI à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé représenté par Société les sommes suivantes :

- 6 337,86 euros représentant les charges de copropriété impayées au au 13 juin 2023 avec intérêts au taux légal
- sur la somme de 4 523,36 euros à compter du 10/11/2022, date de la mise en demeure ;
- sur la somme de 6 255,61 euros à compter du 08/03/2023, date de la mise en demeure ;
- et sur la somme de 6 337,86 euros, à compter du 30 juin 2023, date de l'assignation. ;

- 9,66 euros au titre des frais de relance ;

Dit qu'il sera fait application des dispositions de l'article 1343-2 nouveau du code civil prévoyant la capitalisation des intérêts ;

Condamne Monsieur M Yassir ALIOTTI CIAVALDINI aux dépens ;

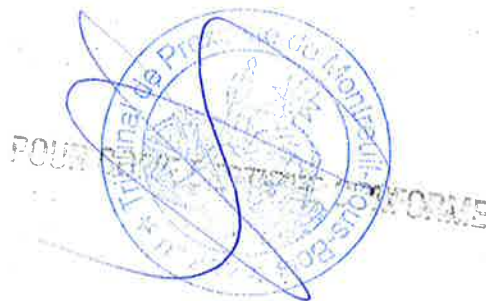
Donne acte au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 16-18-20 rue Rochebrune à Montreuil sous-bois (93100), représenté par son syndic le cabinet LOUIS-PORCHERET, de ce qu'il s'oppose à tout délai de paiement ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

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

Le Greffier,

Le Juge,



**TRIBUNAL DE
PROXIMITE**
62, Rue Franklin

**93100 MONTREUIL
SOUS BOIS**

☎ : 01.48.58.82.53
civil.tprx-montreuil-sous-
bois@justice.fr

RG N° 24-1558

Minute : 54/2024

JUGEMENT

Du : 14 mars 2024

SDC 16-18-20 rue
rochebrune à Montreuil
sous bois ayant pour syndic
le cabinet LOUIS-
PORCHERET
C/

monsieur Yassir ALIOTTI
CIAVALDINI

CCC délivrée le

monsieur Yassir ALIOTTI
CIAVALDINI

SDC 16-18-20 rue
rochebrune à Montreuil
sous bois ayant pour syndic
le cabinet LOUIS-
PORCHERET

CE délivrée le

SDC 16-18-20 rue
rochebrune à Montreuil
sous bois ayant pour syndic
le cabinet LOUIS-
PORCHERET

JUGEMENT EN RECTIFICATION D'ERREUR MATÉRIELLE

Nous, Patricia ISAC, Juge du tribunal de proximité de Montreuil, assistée de
Priscille AGABALIAN, greffière,

EXPOSE DU LITIGE :

Par requête enregistrée au greffe le 13 février 2024, le SDC 16-18-20 rue rochebrune à Montreuil sous bois ayant pour syndic le cabinet LOUIS-PORCHERET ayant pour avocat Maître Chloé SOULARD a sollicité la rectification d'erreur matérielle affectant le jugement rendu le 16 janvier 2024 en ce qui concerne le dispositif du jugement qui ne reprend pas la condamnation au titre de l'article 700 et la localisation de l'immeuble du syndicat de copropriété.

MOTIFS :

Il y a lieu de faire droit à la demande de rectification s'agissant de cette erreur matérielle.

PAR CES MOTIFS :

Ordonne la rectification d'erreur matérielle affectant le jugement rendu le 16 janvier 2024 ;

Dit que, le dispositif doit mentionner :

« condamne monsieur Yassir ALIOTTI CIAVALDINI à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16-18-20 rue rochebrune 93100 Montreuil représenté par son syndic le cabinet LOUIS-PORCHERET les sommes suivantes (...) .

« condamne Monsieur Yassir ALIOTTI CIAVALDINI à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 16-18-20 rue rochebrune 93100 Montreuil, la somme de 1287,37 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile. »

Ordonne la mention du présent jugement en marge du jugement rendu le 16 janvier 2024 ;

Laisse les dépens à la charge du Trésor Public.

Le Greffier,

Le Juge du tribunal de proximité,

