

JURIDICTION DE PROXIMITE
11 rue Dumont d'Urville
CS 55365
14053 CAEN CEDEX 4
☎ : 02.50.10.11.50
☎ : 02.50.10.11.52

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DE LA JURIDICTION DE PROXIMITÉ

RG N° 91-16-000293

Minute :

NAC : 72A

JUGEMENT

Du : 01/12/2016

SYNDICAT

C/

Monsieur
Madame

DEMANDEUR :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence [REDACTED], ayant pour
syndic [REDACTED] situé [REDACTED]
[REDACTED] 14000 CAEN,

représenté par Me [REDACTED], avocat au barreau de
CAEN

d'une part,

ET :

DÉFENDEURS :

- Monsieur [REDACTED] Demeurant [REDACTED], 92160
ANTONY,
- Madame [REDACTED] Demeurant [REDACTED], 92160
ANTONY,

représentés par Me CHRISTIN Antoine, avocat au barreau des HAUTS DE
SEINE

d'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Juge de Proximité : LEVAVASSEUR Philippe

Greffier présent lors de la mise à disposition : BACONNET Pierre

PROCÉDURE :

Date de la première évocation : 18 octobre 2016

Date des débats : 18 octobre 2016

Date de la mise à disposition : 1er Décembre 2016

Copie exécutoire délivrée le 1/12/16
à

Me. A. [REDACTED]

Copie conforme délivrée le 1/12/16
à

Me [REDACTED]

Me CHRISTIN Antoine.



FAITS PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Le 07/07/2016, le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED], dont le siège social est situé [REDACTED], agissant poursuites et diligences de son syndic, [REDACTED] inscrite au RCS de Caen sous le n° [REDACTED], dont le siège social est situé [REDACTED] à Caen (14000), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social, a fait assigner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], demeurant ensemble [REDACTED] à ANTONY (92160), afin qu'ils comparaissent devant la juridiction de proximité de Caen.

Cet acte n'ayant pu être délivré directement ni à la personne de Monsieur [REDACTED], ni à la personne de Madame [REDACTED], une copie en a été remise sous pli cacheté à leur employée, Madame [REDACTED], le 07/07/2016, par Maître Patrick OKERMAN, Huissier de justice à LEVALLOIS-PERRET (92300).

L'audience publique est intervenue le 18/10/2016. Le conseil de Monsieur et Madame [REDACTED] est intervenu *in limine litis* pour soulever l'irrecevabilité de l'action engagée par le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED]. Après avoir entendu le conseil de Monsieur et Madame [REDACTED] puis la position du conseil du Syndicat des Copropriétaires [REDACTED], le président a joint l'incident au fond.

Sur le fond, la demande formulée par le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED], valablement représenté par son conseil lors de l'audience du 18/10/2016, consiste à solliciter du tribunal de céans de :

- Débouter purement et simplement Monsieur et Madame [REDACTED] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;
- Condamner solidairement Monsieur et Madame [REDACTED] au paiement de la somme principale de 2054,21 € au titre des charges dues au 1^{er} juillet 2016, ladite somme portant intérêt au taux légal à compter du commandement de payer délivré le 28 avril 2015 ;
- Condamner solidairement Monsieur et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 1200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile (C.P.C.) ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Au soutien de ses conclusions, le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] versé aux débats un jeu de dix-neuf (19) pièces comprenant notamment le décompte actualisé et détaillé arrêté au 1^{er} juillet 2016 pour 1969,27 € (pièce n° 1), le décompte actualisé des sommes restant dues arrêté au 6 octobre 2016 (pièce n° 1bis), la copie du commandement de payer en date du 28/04/2015 (pièce n° 4), la copie du procès-verbal du 20 novembre 2015 (pièce n° 5) ainsi qu'un ensemble de courriers.

De leur côté, Monsieur et Madame [REDACTED] sollicitent du tribunal de céans :

Sur l'irrecevabilité, qu'il :

- DISE et juge que l'action du Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] ne constitue pas une action en recouvrement de charges de copropriété au sens de la loi du 10 juillet 1965 et qu'elle n'est

donc pas soumise à la prescription décennale de l'article 42 de cette loi ;

- Dise et juge que ladite action constitue une action de droit commun soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil ;
- Constate que l'origine de la créance alléguée est constituée par le poste « reprise solde au 04/05/2011 » pour un montant de 780,99 € imputé aux époux [REDACTED] le 10 mai 2011 ;
- Constate que le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] n'a agi afin d'en obtenir le paiement à l'encontre des époux [REDACTED] que le 7 juillet 2016 ;
- Dise et juge que le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] a exercé son action plus de cinq ans après le jour où il a eu connaissance des faits lui permettant de l'exercer ;
- Dise et juge par conséquent que l'action du Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] est prescrite et déclare irrecevable et déboute le demandeur de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions ;

Sur le mal fondé, que le tribunal de céans :

- Dise et juge que le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] est défaillant dans la preuve de l'exigibilité de sa créance ;
- Déclare mal fondé et déboute par conséquent le demandeur de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions ;
- Dise et juge que les époux [REDACTED], qui démontrent que certains postes du décompte adverse ne leur sont pas imputables, démontrent avoir réglé 432,97 € de trop par rapport aux charges exigibles ;
- Condamne par conséquent le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] à leur rembourser une somme de 432,97 € sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification du jugement à intervenir ;
- Dise et juge que le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] a commis une faute en employant un vocabulaire inadapté et infondé les concernant ;
- Dise et juge que cette faute a causé un préjudice aux époux [REDACTED], légitimement choqués que l'on puisse porter ainsi de telles accusations à leur encontre ;
- Condamne par conséquent le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] à payer aux époux [REDACTED] 500 € chacun soit 1000 €, en indemnisation de leur préjudice moral ;
- Condamne le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] à payer aux époux [REDACTED] 2000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile (C.P.C.) ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance ;

Rappelle, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, que les époux [REDACTED] seront dispensés de participer à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires ;



- Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

Monsieur et Madame [REDACTED] ne verse pas de pièce à l'appui de leurs conclusions. Leur dossier ne contient que la copie d'une pièce adverse (le « *décompte actualisé des sommes restant dues arrêté au 6 octobre 2016* » : cf. pièce n° 1bis).

Il sera jugé publiquement, contradictoirement et en dernier ressort.

MOTIVATION

Vu, notamment, la loi du 10 juillet 1965 et notamment ses articles 10-1 et 42, les dispositions des articles 1134, 1147, 1315 et 2224 du Code civil outre celles des articles 515, 695 et 700 du Code de Procédure Civile (C.P.C.),

Sur la recevabilité de l'action du Syndicat des Copropriétaires [REDACTED]

[REDACTED] :

Il est établi que Monsieur et Madame [REDACTED] sont propriétaire des lots n° 75 (un parking extérieur), n° 307 (un parking) et 327 (un appartement de 3 pièces) au sein de la copropriété [REDACTED] située [REDACTED] à Blainville sur Orne (14550).

Ainsi que le mettent en avant les époux [REDACTED], l'origine du présent litige consiste dans la « reprise solde au 04/05/2011 » pour un montant de 780,99 € mis à la charge des époux [REDACTED] à la date du 10/05/2011 à l'occasion d'un changement de Syndic intervenu en mai 2011 (passage de [REDACTED] à [REDACTED]) selon le contenu de la pièce n° 14 versé par le Demandeur.

Les époux [REDACTED] apportent la démonstration à l'appui de leur dossier qu'ils ont dès cette époque contesté cette reprise de solde qu'ils contestaient et dont ils ne savaient à quoi elle pouvait correspondre.

Le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] ne démontre pas qu'il s'agit en l'espèce de charge de copropriété demeurées impayées de la part des Défendeurs.

Il ressort ainsi de la présente instance que l'action ne consiste pas en une action en recouvrement de charges de copropriété, soumis alors à la prescription décennale aménagée à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, mais en réalité à une action en paiement soumise alors à la prescription de droit commun de cinq (5) ans telle que prévue à l'article 2224 du Code civil.

Alors que l'origine de la somme objet de la présente instance remonte à la date du 10/05/2011 et que les Défendeurs ont fait l'objet d'une assignation à comparaître devant la juridiction de proximité de Caen à la date du 07/07/2016, soit plus de cinq (5) plus tard, il s'ensuit que la demande formulée par le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] est prescrite et par la même irrecevable.

Sur la demande reconventionnelle formée par les époux [REDACTED] à peine d'astreinte :

Les époux [REDACTED] sollicitent le remboursement de la somme de 432,97 €, et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification du présent jugement, en alléguant que « certains postes du décompte adverse » ne leur seraient pas imputables.

Toutefois, Monsieur et Madame [REDACTED] ne rapportent pas la charge de la preuve qui leur incombe.

En conséquence, il y a lieu de débouter Monsieur et Madame [REDACTED] de leur demande formulée de ce chef.

Sur la demande reconventionnelle formée par les époux [REDACTED] à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral :

Les époux [REDACTED] sollicitent du Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] le règlement d'une somme de 1000 € en indemnisation de leur prétendu préjudice moral.

Ils allègent à ce titre une faute à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] qui aurait employé un vocabulaire inadapté et infondé les concernant.

Toutefois, Monsieur et Madame [REDACTED] ne rapportent pas la charge de la preuve qui leur incombe s'agissant de la réalité de leur préjudice moral.
En conséquence, il y a lieu de débouter Monsieur et Madame [REDACTED] de leur demande formulée à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Sur la demandes présentées au titre de l'article 700 C.P.C. :

Il est équitable de faire partiellement droit à la demande formulée par les époux [REDACTED] en application de l'article 700 du Code de procédure civile à hauteur de TROIS CENTS EUROS (300 €).

En conséquence, le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] devra verser au profit de Monsieur et Madame [REDACTED] la somme de TROIS CENTS EUROS (300 €) sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile (C.P.C.).

Sur la demande d'exécution provisoire

La présente décision étant rendue en dernier ressort, la demande d'exécution provisoire est sans objet.

Sur les dépens :

Le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] succombant dans le cadre de la présente instance, il en supportera la charge des éventuels dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

La juridiction de proximité, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

- **DIT** que la demande formulée par le Syndicat des Copropriétaires [REDACTED] est prescrite et qu'ainsi elle doit être déclarée irrecevable.

- **DEBOUTE** Monsieur et Madame [REDACTED] du chef de leur demande reconventionnelle à peine d'astreinte.

- **DEBOUTE** Monsieur et Madame [REDACTED] du chef de leur demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour préjudice moral.

- **DEBOUTE** Monsieur et Madame [redacted] du chef de leur demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour préjudice moral.

- **CONDAMNE** le Syndicat des Copropriétaires [redacted] à payer au profit de Monsieur et Madame [redacted] la somme de **TROIS CENTS EUROS (300 €)** sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile (C.P.C.).

- **DEBOUTE** les parties du surplus de leurs prétentions.

- **CONDAMNE** le Syndicat des Copropriétaires [redacted] à prendre en charge les éventuels dépens de l'instance.

Ainsi jugé et prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de ce tribunal et après lecture, la minute a été signée par le Juge de proximité et le Greffier présent lors de la mise à disposition.

LE GREFFIER



LE JUGE DE PROXIMITE



MANDATEMENT

En conséquence, la République Française mande et ordonne, à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution

Aux Procureurs Généraux, aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente grosse a été signée, scellée du Sceau du Tribunal et délivrée par le Greffier soussigné à M. et Mme WAKL avec 6

pages le 1/12/16

