

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE PERPIGNAN**

extrait des minutes du greffe du  
tribunal judiciaire  
de PERPIGNAN

MINUTE N° 2020/40

Ventes distribution

AFFAIRE N° : N° RG 19/00125 - N° Portalis DB2C-W-B7D-KDRR

**JUGEMENT D'ADJUDICATION**  
du 24 Janvier 2020

A l'audience publique des Saisies Immobilières le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PERPIGNAN

Présidée par :

Adeline BOUDRY, Vice Présidente du Tribunal Judiciaire, statuant à Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 801 et suivants du Code de Procédure Civile, assistée de Magali CAUMES, Greffier.

**ENTRE :**

**LA BANQUE POPULAIRE DU SUD**, dont le siège social est sis 38, Boulevard Georges Clémenceau - 66000 PERPIGNAN représentée par Maître Harald KNOEPFFLER de la SCP VIAL-PECH DE LA CLAUSE-ÉSCALE- KNOEPFFLER-HUOT-PIRET-JOUBES, avocats au barreau de PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Créancier poursuivant

**S.A. LE CREDIT LOGEMENT**, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 302 493 275, et pour elle son représentant légal en exercice, dont le siège social est sis 50 Boulevard Sébastopol - 75155 PARIS CEDEX 03 représentée par Maître Pierre CASSAN de la SCP CASSAN - COURTY, avocats au barreau de PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Créancier inscrit

**ET :**

**S.C.I. HTJ**, dont le siège social est sis Traverse de Millas - 66130 CORBERE LES CABANES  
non comparante  
Débitrice saisie, défaillante

Laquelle a dit que sont remplies toutes les formalités prescrites par la loi pour parvenir à la vente sur saisies immobilières du lot unique situé sur la commune de CANET ENROUSSILLON (66130), 4 Rue Foch, les parties divisées et indivisées dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "Résidence Foch", cadastré Section AY, numéro 180, pour une contenance de 03a 00ca, en l'espèce le lot n°4 consistant en un local commercial situé au rez de chaussée, transformé en un studio d'habitation ayant son entrée sur la galerie côté Foch avec issue sur la cour de derrière, comprenant séjour-cuisine (16,50m<sup>2</sup>), salle d'eau-wc (2,79m<sup>2</sup>) et les 30/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

A été fixée à cette audience la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière au plus offrant et dernier enchérisseur de l'immeuble désigné.

### LE JUGE DE L'EXÉCUTION

Le juge de l'exécution statuant en audience publique et insusceptible de recours ;

Vu le jugement rendu le 11 octobre 2019 par le juge de l'exécution de céans fixant la date de la vente forcée à ce jour ;

Que toutes les formalités prescrites par la loi ont été remplies en particulier il a été procédé le 10 décembre 2019 à l'affichage de l'avis dans les locaux du Tribunal judiciaire de Perpignan, le 15 et le 22 décembre 2019 dans l'Indépendant, avis prévus par l'article R 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, donne acte à Maître Harald KNOEPFFLER de la SCP VIAL-PECH DE LACLAUSE-ESCALE- KNOEPFFLER-HUOT-PIRET-JOUBES avocat de avocat, de ses diligences, dires observations et conclusions, ordonne qu'il soit immédiatement procédé à l'adjudication de l'immeuble mis en vente ;

Maître Harald KNOEPFFLER de la SCP VIAL-PECH DE LACLAUSE-ESCALE-KNOEPFFLER-HUOT-PIRET-JOUBES avocat, annonce alors que les frais pour parvenir à la vente s'élèvent à la somme de 4.493,05€ ;

Les enchères ont ensuite été ouvertes pour la vente forcée du lot unique sur la mise à prix de 20.000 euros ;

L'écoulement d'une période de 90 secondes a été décomptée par l'afficheur chronomètre qu'après l'offre de 31.000 euros faite par Maître Mathias BLANC, avocat, sur cette enchère il n'en est pas survenue de plus élevée.

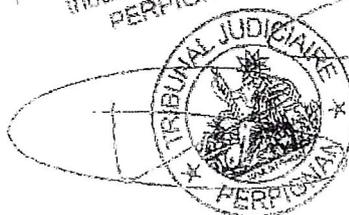
### LE JUGE DE L'EXÉCUTION

Constata le montant de la dernière enchère qui rend Maître Mathias BLANC, avocat adjudicataire pour le compte de la SCI GOMA, immatriculée AU rcs DE Perpignan sous le n°519 347 884, dont le siège social est 17 rue Louis Mahé de Boislandelle 66350 TOULOUGES, moyennant la somme de 31.000 euros et aux clauses et conditions du Cahier des conditions de la vente.

En conséquence enjoint à tous possesseurs et détenteurs d'en laisser la libre disposition et jouissance ordonne en tant que de besoin l'expulsion desdits détenteurs et possesseurs, au besoin avec l'appui de la force publique ainsi que par toutes voies et moyens de droit.

Pour copie certifiée conforme à l'original établie en ... pages pour le directeur de greffe du tribunal judiciaire de PERPIGNAN

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
de PERPIGNAN**

*Dossier N° RG 22/00667 - N° Portalis DB2C-W-B7G-LCLH  
N° minute :*

**JUGEMENT  
selon la Procédure Accélérée au Fond**

Rendu le 14 DECEMBRE 2022

**ENTRE :**

**Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé FOCH sis 4, rue Foch à CANET EN ROUSSILLON (66140), représenté par son syndic en exercice la SAS PARIS ROUSSILLON IMMOBILIER, exerçant sous le sigle P.R.I, dont le siège social est 5 rond-point du Parc des Sports 66100 PERPIGNAN, et pour elle son représentant légal en exercice représenté par Maître Patrick SAGARD de la SCP SAGARD - CODERCH-HERRE ET ASSOCIES, avocats au barreau de PYRENEES-ORIENTALES, vestiaire : 25**

**ET :**

**LA S.C.I. GOMA, et pour elle son représentant légal en exercice, dont le siège social est 17 rue Mahe de Boislandelle - 66350 TOULOUGES représentée par Me Mathias BLANC, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES, vestiaire : 100**

**COMPOSITION :**

Philippe ASNARD, 1er Vice-Président, statuant selon la procédure accélérée au fond  
Céline ROMOLI, Greffier

**DEBATS :**

Après avoir entendu les représentants des parties à notre audience du 23 Novembre 2022, l'affaire a été mise en délibéré jusqu'à ce jour.

## EXPOSE DU LITIGE

La société civile immobilière GOMA (ci-après dénommée SCI GOMA) est propriétaire d'un appartement, constituant le lot n°4, au sein de l'ensemble immobilier dénommé « FOCH », sis sur le territoire de la Commune de CANET-EN-ROUSSILLON (66), pour l'avoir acquis selon un jugement d'adjudication, rendu le 24 janvier 2020.

Exposant que la SCI est redevable de charges impayées échues et non échues, c'est dans ces conditions que, par acte d'huissier en date du 9 mars 2022, le syndicat des copropriétaires de la Résidence FOCH, représenté par son syndic en exercice, a fait assigner la SCI GOMA, devant le président du tribunal judiciaire de Perpignan, statuant selon la procédure accélérée au fond, en application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, afin de l'entendre condamnée à lui payer les sommes suivantes:

- 8.802,52 €, au titre des charges de copropriété se détaillant comme suit :
  - o Charges de copropriété dues au titre des exercices précédents après approbation des comptes.....6.087,66 €
  - o Charges de copropriété échues dues au 01er juin 2021.....354,00 €
  - o Charges de copropriété dues non échues (article 19-2).....2.366,86 €
- Les intérêts de cette somme calculés au taux légal à compter de la mise en demeure, en date du 14 octobre 2021, jusqu'au jour du parfait paiement.
- 725,37 € au titre des frais rendus nécessaires, outre les intérêts de cette somme calculés au taux légal à compter du présent acte introductif d'instance,
- 500,00 € à titre de dommages-intérêts, outre les intérêts de cette somme calculés au taux légal à compter du jugement à intervenir,
- 800,00 €, au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Dans ses dernières écritures du 15/11/2022, il maintient ses demandes.

Il fait valoir que les actes de la procédure ont été délivrés à la SCI GOMA au lieu qu'elle a indiqué au syndic.

Il expose que les comptes de l'exercice 2019/2020 ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 28 août 2020, qu'à cette date la SCI était déjà propriétaire de son lot, qu'elle a été régulièrement convoquée et que le procès-verbal lui a été notifié, qu'elle n'a pas contesté la décision d'approbation des comptes, que par conséquent, elle est tenue de régler la quote part lui incombant.

Il réplique que toutes les sommes dues par l'ancien copropriétaire ont été recouvrées et que les charges réclamées dans le cadre de la présente instance ne sont pas celles dues par la SCI HTJ.

Pour le surplus, il soutient justifier du caractère liquide et exigible de sa créance.

Il allègue enfin, avoir exposé des frais nécessaires et que la résistance abusive de la débitrice lui a causé un préjudice.

XXX

Dans ses conclusions du 1<sup>er</sup> novembre 2022, non notifiées par RPVA, la SCI GOMA demande de:

DIRE ET JUGER irrecevables à défaut de respect de la procédure applicable en la matière (la mise en demeure préalable du 14 octobre 2021 fondant les poursuites n'ayant été ni envoyée de manière régulière ni réceptionnée), et en toutes hypothèses mal fondées, les demandes du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence FOCH, DEBOUTER purement et simplement le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence FOCH représenté par son Syndic en exercice, la société PARIS ROUSSILLON IMMOBILIER, de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

CONDAMNER le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence FOCH représenté par son Syndic en exercice, la société PARIS ROUSSILLON IMMOBILIER, outre aux entiers dépens, au paiement de la somme de 2500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Elle conteste devoir la somme de 5907,51 €, correspondant, selon elle, à une consommation d'eau qui est antérieure à son acquisition du bien le 24 janvier 2020, ainsi que les charges antérieures à son acquisition.

Elle soutient en substance que la dernière mise en demeure envoyée par le syndicat des copropriétaires, qui n'a pas été réceptionnée par la SCI, n'a pas fait courir le délai de 30 jours avant que le syndicat des copropriétaires puisse engager une procédure accélérée au fond. Surtout, cette lettre n'a pas été envoyée à son domicile connu de la SCI, le syndicat requérant n'en justifiant pas.

Elle réplique encore, que le syndicat des copropriétaires ne prouve pas avoir convoqué la SCI GOMA dans les délais à l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice et lui avoir notifié le PV de l'AG concernée dans les formes et délais.

## **MOTIVATION**

### **Sur les demandes du syndicat des copropriétaires**

#### Sur l'irrecevabilité de la demande

Aux termes de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision sur charges de copropriété prévue à l'article 14-1 ou au I de l'article 14-2 de la même loi, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 et 14-2, deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure restée infructueuse passée un délai de trente jours, ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, 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.

Tout d'abord, en application des dispositions susvisées, il n'est pas nécessaire, pour faire courir le délai de 30 jours à l'issue duquel le président peut être saisi selon la procédure accélérée au fond, que la mise en demeure ait été réceptionnée par son destinataire. Au-delà du délai de 30 jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, le syndic de copropriété peut assigner le copropriétaire débiteur devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Ensuite, la mise en demeure du 3 novembre 2020 a été adressée résidence Foch à Canet, qui est celle indiquée par la SCI dans son courriel du 13 mai 2020, celle du 7 décembre 2020 à la même adresse et, enfin, celle du 14 octobre 2021, également à la même adresse.

La SCI, ne justifie pas avoir informé la copropriété de son changement d'adresse ou de l'adresse de son siège social. Au surplus, il apparaît que les appels de fond étaient également renseignés à cette adresse de la SCI sans que celle-ci, qui ne discute pas en avoir eu connaissance, fasse des observations à ce titre. En conséquence, il doit être considéré que les mises en demeure ont été adressées par le syndic de copropriété à la dernière adresse connue par ce dernier de la SCI.

Dès lors, la fin de non recevoir soulevée à ce titre, pour défaut d'exigibilité des charges litigieuses, est en voie de rejet.

#### Sur le fond

- Sur la somme de 5907,51€:

Il est justifié en demande que les comptes de l'exercice 2019/2020 ont été approuvés lors de l'assemblée générale (AG), du 28 août 2020, date à laquelle la SCI GOMA était propriétaire du lot n°4 au sein de la copropriété « FOCH ». Il est produit la lettre recommandée avec AR de convocation de la SCI à l'AG concernée et la lettre recommandée avec AR de notification du PV de ladite AG.

Si la SCI conteste la régularité de la convocation à l'AG et de la notification du PV d'AG, elle n'indique pas avoir saisi le tribunal judiciaire statuant au fond, seul compétent pour statuer sur ce point, pour contester le dit PV. Elle n'indique pas davantage qu'elle a l'intention d'exercer un recours. Dès lors, à défaut de contestation élevée devant la juridiction compétente, il convient de s'en tenir à la teneur du PV dont s'agit.

De même, aucune preuve de ce que la copropriété aurait portée au débit du compte de la SCI des charges incombant au précédent copropriétaire n'est rapportée

Obligée de payer sa quote part de charges, la SCI sera donc condamnée au paiement de la dite somme.

- sur les autres charges:

Lors de l'assemblée générale du 23 août 2019, les comptes pour l'exercice de 2018/2019 ont été approuvés et le budget prévisionnel de l'exercice 2020/2021 a été approuvé. Cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucun recours.

Lors de l'assemblée générale du 28 août 2020, les comptes pour l'exercice de 2019/2020 ont été approuvés et le budget prévisionnel de l'exercice 2021/2022 a été approuvé. Cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucun recours.

Lors de l'assemblée générale du 26 août 2021, les comptes pour l'exercice de 2020/2021 ont été approuvés et le budget prévisionnel de l'exercice 2022/2023 a été approuvé. Cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucun recours.

Le syndicat des copropriétaires a adressé à la SCI GOMA plusieurs lettres recommandées précitées.

Ces sommations sont demeurées sans effet pendant plus de trente jours à compter du lendemain de leur première présentation au domicile de la SCI GOMA.

Il est justifié que reste à échoir dans le cadre du budget prévisionnel litigieux et des charges impayées exigibles du fait de la défaillance du copropriétaire, une somme globale de 8802,52€.

En conséquence le syndicat des copropriétaires de la Résidence FOCH est fondé à réclamer à la SCI GOMA la somme de 8802,52€ avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation soit le 9 mars 2022.

Aux termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, en sa rédaction issue de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment 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 des huissiers de justice.

En l'espèce, plusieurs mises en demeure ont été adressées à la SCI sans pour autant que l'utilité de toutes soit justifiée et sans qu'il soit produit un décompte des frais exposés, permettant de vérifier le montant réclamé.

En conséquence, la demande au titre des frais est rejetée.

Il est incontestable et d'ailleurs non sérieusement contesté, que la carence de la SCI à payer les charges a causé des difficultés de trésorerie au syndicat des copropriétaires, qui a été contraint de faire l'avance des fonds nécessaires notamment pour accomplir sa mission d'entretien des parties communes et de bon fonctionnement des équipements commun.

Ce préjudice, distinct de celui résultant du simple retard, sera équitablement réparé par l'allocation d'une somme de 300 € à titre de dommages et intérêts.

Les dépens, sont à la charge de la partie perdante.

Il n'apparaît pas équitable au vu des circonstances de la cause de faire supporter au syndicat des copropriétaires les frais engagés par lui non compris dans les dépens, de sorte qu'il convient de lui allouer à ce titre la somme de 500 €.

### **PAR CES MOTIFS**

**STATUANT PUBLIQUEMENT, PAR JUGEMENT DE PROCEDURE ACCELEREE AU FOND, MIS A DISPOSITION AU GREFFE, CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,**

REJETONS la fin de non recevoir soulevée par la SCI GOMA,

CONDAMNONS la SCI GOMA à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence FOCH les sommes de:

-8802,52 € avec intérêts au taux légal à compter du 9 mars 2022,  
-300 € à titre de dommages intérêts;

CONDAMNONS la SCI GOMA à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence FOCH la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

REJETONS le surplus de la demande,

CONDAMNONS la SCI GOMA aux dépens,

RAPPELONS que la présente décision bénéficie de droit de l'exécution provisoire en application de l'article 481-1 du code de procédure civile.

AINSI JUGE ET PRONONCE AUX DATE ET LIEU SUSENONCES.

**Le Greffier,**

**Le Premier Vice-Président,**

**Céline ROMOLI**

**Philippe ASNARD**