

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE)**

**TRIBUNAL D'INSTANCE
DE
MARSEILLE**

Palais de Justice
Place Monthyon
13281 MARSEILLE CEDEX 06

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Président du Tribunal d'Instance de MARSEILLE,
Département des Bouches du Rhône, a rendu la décision
dont la teneur suit :

**EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne**

R.G. N° 11-07-002541

Affaire :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
LES HAUTS DE FONSAINTE
C/
SCI LE GRAND LARGE

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la
présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel et 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.

Décision du : 15/10/2007

En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la
minute a été signée, scellée et délivrée par le Greffier
soussigné.

**Copie certifiée conforme
revêtue de la formule exécutoire**

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la
formule exécutoire délivrée à :

Nombre de pages : 3

Maître CERMOLACCE



MARSEN 1 B le 22 octobre 2007

LE GREFFIER EN CHEF

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MARSEILLE

Z.M.

N° DE ROLE : 11 07-2541

Grosse : Me CERMOLACCE Pascal, le 22 octobre 2007

Copie :

JUGEMENT DU 15 OCTOBRE 2007

Audience publique du Tribunal d'Instance de Marseille siégeant Place Monthyon (6ème),

tenue le **QUINZE OCTOBRE DEUX MILLE SEPT**

par Mme N. FEVRE, Juge président l'audience,

assisté de Mme M. ATTOUCHE, F.F. de Greffier,

ENTRE :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE dénommé LE S HAUTS DE FONSAINE sis à La Ciotat (13600) chemin du baguier, pris en la personne de son syndic es qualités en exercice le Cabinet PROVENCE SYNDIC TRANSACTION - SARL dont le siège social est sis à Aubagne 13400 LE VOLTAIRE - 4/6 avenue Roger Salengro poursuites et diligences de son représentant légal y domicilié ;

DEMANDEUR : suivant exploit de Mes REMUZAT B., DUBAIL F., SORINI G., CHABAUD C., REMUZAT F., Huissiers de Justice à Marseille, en date du 4 juillet 2007,

COMPARANT par Me Pascal CERMOLACCE, avocat au barreau de Marseille,

ET :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE GRAND LARGE, dont le siège social est 28 rue Sylvabelle 13006 Marseille prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualités audit siège ;

DEFENDERESSE DEFAILLANTE ;

La cause a été appelée à l'audience à toutes fins du 10 septembre 2007 ;

A cette date, la partie demanderesse a comparu et a été entendue en ses explications et l'affaire mise en délibéré jusqu'à ce jour où le présent jugement a été rendu ;

LE TRIBUNAL,

Par acte d'huissier en date du 4 juillet 2007 le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE dénommé LE S HAUTS DE FONSAINE sis à La Ciotat (13600) chemin du baguier a fait citer la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE GRAND LARGE

en paiement de la somme de 5 690,74 euros représentant des charges de copropriétés impayées avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

La partie demanderesse sollicite en outre :

- l'allocation de la somme de 1 000 euros à titre de dommages-intérêts ;
- l'allocation d'une somme de 300 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;
- l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- la condamnation de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE GRAND LARGE aux dépens ;

La partie défenderesse ne comparaît pas, bien que régulièrement assignée par procès-verbal de recherches infructueuses, de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire et en premier ressort ;

SUR CE :

Attendu que la partie demanderesse produit à l'appui de sa demande :

- 1) le relevé des charges réclamées,
- 2) la fiche d'immeuble attestant de la qualité d'ancienne copropriétaire de la reaquise jusqu'au jugement d'adjudication du 13 avril 2006,
- 3) le jugement du 15 novembre 2004,
- 4) le commandement du 26 février 2004,
- 5) la correspondance ordre des avocats réglant les causes du commandement du 26 février 2004 et frais afférents (3 455,80 euros) ;

Que la demande apparaît justifiée et qu'il y a lieu d'y faire droit ;

Les charges et frais antérieurs au commandement du 26 février 2004 ont été réglés par le chèque de 3 455,80 euros, (correspondance du 26 mars 2007), factures par le syndic pour cette même période ;

Les honoraires et frais spéciaux ont été rejetés par le jugement du 15 novembre 2004 qui a autorité de chose jugée et constitue un titre pour les sommes dues jusqu'à l'assignation du 26 août 2004 ; Il s'agit notamment des frais de constitution e dossier avocat du 24 avril 2004, de la facture d'honoraires de Me CERMOLACCE du 24 juin 2004, restent les charges et frais éventuels postérieurs ;

Au titre du solde de l'année 2004 (non compris dans le jugement du 15 novembre 2004) il est dû :

- 94,41 euros (charges 2004) - 24,28 + 0,70 provisions appelées prise en compte dans le jugement) = 69,43 euros (justifiées par le procès-verbal d'Assemblée Générale du 9 avril 2005 approuvant les comptes 2004),

Au titre des années 2005 et 2006 :

- 112 euros au titre des charges 2005 et 51,50 euros au titre des provisions des 2

premiers trimestres 2006 (justifiés par le procès-verbal d'Assemblée Générale au 25 mars 2006 approuvant les comptes 2005 et le budget provisionnel 2006 ainsi que l'état individuel 2005) soit 163,50 euros ;

Le coût du commandement du 4 mars 2004 est inclus dans les dépens du jugement du 15 novembre 2004 ainsi que le droit de plaidoirie, l'état de frais du 18 janvier 2005, l'article 700 du nouveau code de procédure civile, le coût de l'assignation (facture Me REMUZAT du 30 août 2004) ;

En l'absence de justification d'une clause d'aggravation des charges, les "frais de suivi contentieux" facturés par le syndic ne peuvent être imputés directement au débit du compte du copropriétaire défaillant soit 40,17 euros du 8 décembre 2004; 75,52 euros du 22 mars 2005 et 40,17 euros au 8 avril 2005 de même que ceux de 200 euros du 11 mai 2006 ou les "honoraires de cession" pour 182,32 euros ;

Les honoraires de Me CERMOLACCE et son état de frais du 18 janvier 2005 (119,60 euros + 168,23 euros) sont inclus dans les frais nécessaires de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et dus à ce titre n'ont pas à être compris dans le principal ;

Concernant les factures d'honoraires de Mr REMUZAT des 30 mai 2005, 30 janvier 2006 et 8 février 2006, elles concernent

- soit les dépens afférents à l'adjudication compris dans ceux-ci (commandement saisie-immobilier, sommation de prendre connaissance du cahier des charges , dénoncé procès-verbal d'affichage ;

Quant à celle de Me COUDERT du 10 avril 2006 elle est relative au procès-verbal descriptif de cette même vente et est également incluse dans ces frais ainsi que ceux facturés par Mr ARAZEN ;

La facture d'honoraires de Me CERMOLACCE est d'une part afférente à la procédure de saisie-immobilière et n'a pas à être taxée par le Juge d'Instance dans le cadre du présent jugement ;

Les frais d'opposition de Me PHELES selon factures des 23 mai 2006 et 15 novembre 2006 sont inclus dans les frais nécessaires de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Au total, il est donc dû en principal 163,50 euros et les sommes de 119,60 euros + 168,23 euros (honoraires et état de frais de Me CERMOLACCE) + 228,29 euros + 158,53 euros (factures Me PHELES 2006) au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 afférents à la présente instance ;

Attendu que le trouble apporté par la carence de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE GRAND LARGE à la trésorerie de la Copropriété justifie l'allocation d'une somme de 500 euros à titre de dommages-intérêts, distincts des intérêts moratoires ;

Attendu que la partie demanderesse a été contrainte par le comportement de la partie défenderesse d'engager des frais irrépétibles dont il est équitable de lui accorder compensation dans la limite de 600 euros ;

Attendu que l'exécution provisoire est nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire ;

Attendu que la partie qui succombe supporte les dépens qui comprendront aussi les frais afférents à la saisie conservatoire (procès-verbal et dénoncé) ;

PAR CES MOTIFS :

LE TRIBUNAL, statuant en audience publique, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Condamne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE GRAND LARGE à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE dénommé LES HAUTS DE FONSAINTE sis à La Ciotat (13600) chemin du baguier pris en la personne de son syndic :

- la somme de (cent soixante trois euros cinquante centimes) 163,50 euros au titre des charges de copropriété (comptes arrêtés au jour de la vente aux enchères), avec intérêts au taux légal, à compter de l'assignation,

- la somme de 500 euros à titre de dommages-intérêts ;

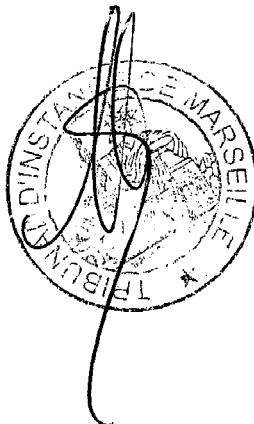
Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE GRAND LARGE au paiement de la somme de 600 euros en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Condamne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE GRAND LARGE aux dépens y compris les frais et honoraires pouvant lui être imputés en vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 13 décembre 2000 ainsi que les frais afférents à la saisie conservatoire (procès-verbal et sa dénoncé) ;

AINSI JUGE ET PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

LE GREFFIER



LE JUGE