

## Tribunal de première instance, 26 mai 1977, Copropriété C. P. c/ S.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	26 mai 1977
<i>IDBD</i>	25861
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Civil - Général

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1977/05-26-25861>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Prescription civile

Charges de copropriété - Prescription extinctive - Application (oui)

### Résumé

L'article 2097 du Code civil édicte une prescription extinctive générale pour toutes créances échues périodiquement, encore que leur montant ne soit pas constant ; il en résulte que les charges de copropriété, dues périodiquement et qui peuvent n'être pas constantes dans leur montant, sont soumises à ladite prescription.

### Le Tribunal

Attendu que V., syndic, a, au nom de la copropriété « C. P. » régulièrement assigné S., en paiement d'une somme de 1 849,94 francs, des intérêts de cette somme calculés sur la base de 12 % par an, à compter du 1er décembre 1975, et de 185 francs de dommages-intérêts ;

Attendu que V. soutient, d'une part, que la somme principale réclamée représente un montant impayé de charges dont S. serait redevable en sa qualité de copropriétaire de l'immeuble « C. P. » et ce conformément, notamment, à un relevé de compte en date du 17 mars 1976, d'autre part, que le taux de 12 % des intérêts sollicités résulte de l'article 30 du cahier des charges de l'immeuble, ainsi rédigé : « *A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes dues par lui, après une mise en demeure du syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêt au taux augmenté de deux points des avances sur titres consenties par la Banque de France, sans que ce taux puisse être inférieur à 5 pour cent et sans que cette stipulation puisse autoriser le copropriétaire défaillant à retarder le paiement exigible* », étant précisé, en outre, par le demandeur que le taux des avances sur titres consenties par la Banque de France s'élève à 10 %, et que le débiteur a été mis en demeure de payer dès le 1er décembre 1975 ;

Attendu que S. observe que les charges dont on lui demande paiement se rapportent à un appartement portant le n° 86, acquis par lui, au « C. P. », le 16 août 1968, qu'il a revendu par acte en date du 19 février 1971, et conclut, en conséquence, in limine litis, à l'irrecevabilité de l'action de V. qui se trouverait prescrite en application de l'article 2097 du Code civil ;

Attendu qu'au fond, et subsidiairement, il conteste, d'une part, devoir les charges réclamées dont il prétend s'être acquitté - sans toutefois pouvoir l'établir - et dont le montant ne serait pas justifié par les documents nécessaires, et d'autre part, avoir été mis en demeure de payer lesdites charges dès le 1er décembre 1975, alors surtout qu'aucune pièce établissant cette circonstance n'aurait été produite par le demandeur ;

*Sur la recevabilité,*

Attendu que le Tribunal doit examiner si la somme principale réclamée par V., à raison des charges de la copropriété du « C. P. » se trouve prescrite par application de l'article 2097 du Code civil, ce qui suppose résolue la question générale de l'application de l'article précité aux charges de copropriété ;

*En droit,*

Attendu que l'article 2097 du Code civil - qui dispose notamment que tout ce qui est payable par années, ou à des termes périodiques plus courts se prescrit par cinq ans - a été édicté dans le but d'éviter que des débiteurs ne soient contraints de payer des sommes trop importantes pour honorer des dettes échues périodiquement à leur encontre et dont le paiement d'ensemble leur serait réclamé par un créancier, jusqu'alors inactif, qui aurait omis antérieurement de faire valoir, à leur égard, ses droits de créance, au fur et à mesure de leur naissance ;

Attendu que la prescription quinquennale de l'article 2097 du Code civil sanctionne précisément la négligence des créanciers en leur faisant perdre, cinq ans après la naissance de leur créance, l'exercice de leur droit d'en réclamer le paiement ;

Attendu que cette prescription extinctive préserve, en définitive, le débiteur de dangers d'une accumulation des sommes dues à titre périodique depuis plus de cinq ans ;

Attendu que ce danger n'apparaît pas moindre lorsque les sommes dues à titre périodique sont d'un montant variable - comme cela peut, d'ailleurs, régulièrement se produire en période de fluctuations monétaires ;

Attendu que cette considération justifie, sans doute, que la seule condition générale imposée par le texte de l'article 2097 du Code civil, tenant à la nature des créances prescriptibles, soit le caractère périodique de celles-ci ;

Attendu qu'il apparaît, en conséquence, qu'exiger pour l'application dudit texte, comme le soutient le demandeur, la fixité du montant des créances, serait ajouter, non seulement à la lettre, mais aussi à l'esprit du texte, notamment, en restreignant le champ d'application de celui-ci, et ce, au détriment des débiteurs, que le législateur a préféré aux créanciers négligents, tout au moins, et de manière non équivoque, dans l'hypothèse prévue par ledit article 2097 du Code civil ;

Attendu que, dès lors, il y a lieu de conclure que l'article précité édicte une prescription extinctive générale pour toutes créances échues périodiquement, encore que leur montant ne soit pas constant ;

Qu'il suit de là que les charges de copropriété, dues périodiquement et qui peuvent n'être pas constantes dans leur montant, comme l'observe le demandeur, sont soumises à ladite prescription extinctive ;

*En fait,*

Attendu qu'il n'est pas contesté par le demandeur que la somme principale réclamée se rapporte aux charges dues pour la période comprise entre le deuxième semestre 1968 et le deuxième semestre 1971 ;

Attendu par ailleurs qu'il n'est pas établi par les pièces du dossier qu'un acte interruptif de prescription ait été effectué par le syndic V., antérieurement à la présente réclamation ; qu'en particulier, il n'est pas justifié de ce que S. ait été mis en demeure de payer comme l'indique l'assignation, alors surtout que le défendeur conteste la réalité de cette circonstance ;

Attendu qu'en conséquence il apparaît que la créance principale réclamée pour charges de copropriété se trouve prescrite par application de l'article 2907 du Code civil ; qu'en conclusion, faisant droit à l'exception d'irrecevabilité soulevée par S., il y a lieu de déclarer irrecevable l'action de V. introduite à l'encontre de S. ;

*Au fond,*

Attendu qu'il s'ensuit que la demande ne peut être examinée au fond,

*Sur les dépens,*

Attendu que la partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS,**

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Déclare irrecevable la demande de paiement des charges de copropriété du « C. P. » introduite par V. à l'encontre de S. ;

M. François pr., Mme Margossian subst. gén., MMe Clérissi av. déf., Sbarrato av.