

**TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE  
NOUMEA**

**N° 24/02395**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

LE SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES DE  
L'ENSEMBLE IMMOBILIER ODAL

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

[P] [S]

JUGEMENT DU 14 AVRIL 2025

RAPPEL DES FAITS, PROCÉDURE,

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

M. [P] [S] est propriétaire d'un appartement de type F3, constitué des lots 39, 23 et 05, dans l'ensemble immobilier Odal sis [Adresse 2] à [Localité 6].

Par acte d'huissier du 5 octobre 2022, le syndic de la copropriété a mis le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Odal en demeure de régler les charges de copropriété.

Par requête reçue au greffe le 24 octobre 2024, signifiée au défendeur le 14 octobre 2024, modifiée par conclusions récapitulatives et modificatives du 20 novembre 2024, notifiée par le greffe le 20 novembre 2024, le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Odal, représenté par avocat, a attiré M. [P] [S] devant le tribunal de première instance de Nouméa en vue d'obtenir :

Donner acte au Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier ODAL de son désistement de sa demande principale en paiement des charges de copropriété impayées au 1<sup>o</sup> mars 2024 ;

Condamner Monsieur [P] [S] à payer au Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier ODAL, la somme de 300.000 F.CFP au titre de dommages et intérêt pour résistance abusive ;

Condamner Monsieur [P] [S] à payer au Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier ODAL la somme de 175.000 [Localité 5] CFP au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens, dont distraction au profit du Cabinet BOISSERY-DI LUCCIO-VERKEYN, Avocats à la Cour, aux offres de droit.

Le défendeur, convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 15 novembre 2024, n'a ni comparu ni constitué avocat devant le tribunal de première instance de Nouméa.

Il convient de se référer aux dernières conclusions des parties régulièrement notifiées pour l'exposé de leurs moyens en application de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 20 février 2025. L'audience de plaidoirie s'est tenue le 17 mars 2025, date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré au 14 avril 2025, par mise à disposition au greffe.

Susceptible d'appel, la décision sera réputée contradictoire conformément aux dispositions de l'article 473 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

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

Conformément à l'article 56 du code de procédure civile « (...) faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire ».

## I. SUR LES DEMANDES PRINCIPALES

### 1. Sur le désistement concernant les charges de copropriété

En vertu de l'article 395 du code de procédure civile, dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie, le désistement n'est parfait que par l'acceptation du défendeur, mais, l'acceptation n'est pas nécessaire si le défendeur n'a présenté aucune défense au fond ou fin de non-recevoir au moment où le demandeur se désiste.

En l'espèce, le défendeur n'a produit aucune écriture. Dès lors le désistement est parfait.

### 2. Sur la résistance abusive

La condamnation à des dommages et intérêts pour résistance abusive nécessite la preuve de la mauvaise foi d'une des parties et d'un préjudice subi par l'autre partie, distinct de celui découlant du retard de paiement, réparé par l'octroi des intérêts moratoires.

Il est admis que la résistance abusive du débiteur dépourvue de tout moyen sérieux est constitutive d'une telle mauvaise foi.

En l'espèce, si le défendeur n'avance aucune explication pour justifier le non-paiement des charges, le syndicat des copropriétaires indique simplement que ce défaut paiement n'est pas sans engendrer des difficultés pour le fonctionnement de la copropriété et le paiement de ses charges.

Le syndicat des copropriétaires ne caractérise donc pas le préjudice particulier distinct de celui découlant du simple retard.

Dès lors, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande de dommages et intérêts.

## II. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

### 1. Sur les dépens

M. [P] [S], partie perdante dès lors que le paiement des charges n'est intervenu qu'après la requête, supportera la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure.

### 2. Sur les frais irrépétibles

Il serait inéquitable de laisser à la charge du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Odal les sommes exposées et non comprises dans les dépens ; il lui sera donc alloué la somme de 175 000 F CFP en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

### PAR CES MOTIFS

,

Le tribunal, statuant publiquement, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE le désistement du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Odal de sa demande de paiement des charges de copropriété impayées au 1er mars 2024,

DÉBOUTE le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Odal de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive,

CONDAMNE M. [P] [S] aux entiers dépens de la présente procédure, dont distraction au profit du cabinet Boissery - Di Luccio - Verkeyn,

CONDAMNE M. [P] [S] à verser au Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Odal la somme de 175 000 F CFP (cent soixante-quinze mille francs CFP) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,