TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE
-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

Service Référé
N° RG 25/01459 - N° Portalis DBZS-W-B7J-Z44O
SL/MHT

JUGEMENT PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND

DU 17 MARS 2026

DEMANDERESSE :

Syndicat des Copropriétaires de la [Adresse 1] pris en la personne de son syndic, la société IMMO DE FRANCE - HAUTS DE FRANCE
[Adresse 2]
[Localité 1]
représentée par Me Christophe PAUCHET, avocat au barreau de LILLE

DÉFENDEURS :

M. [G] [S]
[Adresse 3]
[Localité 2]
non comparant

Mme [U] [L], [Y] [S] épouse [D]
[Adresse 4]
[Localité 3]
représentée par Me Thierry COURQUIN, avocat au barreau de DUNKERQUE

Mme [W] [S]
[Adresse 5]
[Localité 4]
non comparante

Mme [L] [S]
[Adresse 6]
[Localité 5]
non comparante

M. [M] [S]
[Adresse 7]
[Localité 6] (CANADA)
non comparant

M. [H] [S]

[Adresse 8]
[Localité 7]
non comparant

PRÉSIDENT : Marie-Helene TOSTAIN, 1ère Vice-Présidente, suppléant le Président en vertu des articles R. 311-17 et R. 311-21 du Code de l'Organisation Judiciaire

GREFFIER : Sébastien LESAGE, Cadre greffier

DÉBATS à l'audience publique du 27 Janvier 2026

JUGEMENT mis en délibéré au 10 Mars 2026 puis prorogé au 17 Mars 2026

LE PRÉSIDENT

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil et avoir mis l'affaire en délibéré, a statué en ces termes :

La [Adresse 9], située au [Adresse 10] à [Localité 8] (Nord), est soumise au régime de la copropriété. Le syndicat de copropriétaires de la Résidence [Adresse 11] [Adresse 12] a pour syndic en exercice la société Immo de France - Hauts de France.

[O] [S] est décédée le 26 décembre 2021, laissant pour lui succéder, ses enfants, M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S].

M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S], sont devenus propriétaires indivis des lots n°38 et n°95 de ladite [Adresse 13], soit un appartement et un parking.

Des difficultés sont survenues s'agissant du paiement des charges de copropriété.

Les 10, 15, 16 et 22 septembre 2025, le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 14] à Ronchin a assigné M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] devant le président du tribunal judiciaire de Lille statuant selon la procédure accélérée au fond afin d'obtenir leur condamnation à lui régler les sommes dues.

L'affaire a été appelée à l'audience du 18 novembre 2025 et renvoyée à l'audience du 13 janvier 2026, puis à celle du 27 janvier 2026, à laquelle elle a été retenue.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 23 janvier 2026 et soutenues oralement, le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 14] à [Localité 8], représenté par son avocat, demande condamner solidairement M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] au paiement de :
- la somme de 18 107,84 euros au titre des charges de copropriété échues et impayées à la date du 27 août 2025,
- la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- aux entiers frais et dépens de la procédure.

Dans ses écritures notifiées par voie électronique le 21 janvier 2026, Mme [U] [S] épouse [D], représentée par son avocat, demande de :
- prendre acte qu'elle s'en rapporte à justice sur la demande principale de voir condamner solidairement M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] au paiement de la somme de 18 107,84 euros au titre des charges de copropriété échues et impayées à la date du 27 août 2025,

- débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence [G] de l'hôtel de ville de sa demande tendant à la voir condamner au paiement d'une somme de 5 000 euros solidairement avec M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner tout succombant à lui payer la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers frais et dépens de l'instance.

M. [G] [S], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] n'ont pas constitué avocat.

La décision a été mise en délibéré au 10 mars 2026 par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées.

Conformément aux dispositions des articles 455 et 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions et moyens des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la non-comparution du défendeur et l'office du juge

Bien que régulièrement assignés dans les conditions prévues par les dispositions des articles 655 et suivants du code de procédure civile, par actes remis à personne et à l'étude de commissaire de justice, M. [G] [S], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] n'ont pas comparu.

En conséquence, en application des dispositions de l'article 474 du code de procédure civile, dès lors que l'un au moins des défendeurs cités pour le même objet n'a pas comparu et que la décision est susceptible d'appel, le présent jugement sera réputé contradictoire à l'égard de tous.

Conformément aux dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur les demandes en paiement

En application de l'article 10 modifié de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.
Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.
Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.
Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10,

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 et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

En application de l'article 14-1 modifié de la même loi, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

L'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié précise que le syndic peut exiger le versement des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret, des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale, mais encore des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 36 de ce décret prévoit que, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat, cet intérêt étant fixé au taux légal en matière civile et dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Aux termes de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. 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. Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

Il résulte de ce texte que le syndicat des copropriétaires ne peut saisir le président statuant selon la procédure accélérée au fond en paiement des provisions non encore échues de l'exercice en cours et des sommes restant dues au titre d'exercices précédents que lorsque le copropriétaire a été vainement mis en demeure de payer une ou plusieurs provisions dues au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget.

La mise en demeure visée à l'article 19-2 précité, qui constitue le préalable nécessaire à l'introduction de l'instance sur le fondement de ce texte, doit donc indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées, à peine d'irrecevabilité de la demande.

En l'espèce, M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] sont copropriétaires indivis au sein de la Résidence [S] de Ville (pièce n°2).

Le 5 novembre 2024, le syndicat des copropriétaires a adressé à M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] des mises en demeure de payer visant les dispositions de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitées, à laquelle est joint un décompte précis du 1er janvier 2023 au 5 novembre 2024 mentionnant une

dette de 15 847,16 euros (pièces n°11).

Lors des réunions de l'assemblée générale des 28 septembre 2021, 28 septembre 2022, 18 septembre 2023, 24 janvier 2024 et 16 octobre 2024, les budgets prévisionnels, les travaux, échéanciers d'appels de charges et de fonds et comptes des exercices concernés ont été approuvés (pièces n°12 à n°16).

Le syndicat des copropriétaires produit les appels de charges et de fonds (pièces n°17) et un extrait de compte arrêté au 23 janvier 2026 (pièce n°18) qui mentionne un solde débiteur de 18 107,84 euros au 27 août 2025.

Selon le règlement de copropriété, les obligations de chaque propriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat et, dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndic, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des propriétaires indivis (pièce n°9).

Par conséquent, au vu de ces éléments, il y a lieu de condamner solidairement M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] à payer au syndicat de copropriétaires de la Résidence [Adresse 14] à [Localité 8] la somme de 18 107,84 euros au titre des charges échues impayées au 27 août 2025, assortie des intérêts au taux légal à compter du 22 septembre 2025, date de l'assignation.

Sur les dépens

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S], qui succombent, les dépens de l'instance.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

En application de l'article 700 du code de procédure civile, lorsqu'il statue sur une demande formulée au titre des frais irrépétibles, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, sans que cela soit contraire à l'équité, au vu des circonstances, il y a lieu de condamner solidairement M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 14] à [Localité 8] la somme de 1 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
Sur l'exécution provisoire

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire du présent jugement.

DÉCISION

Par ces motifs, le magistrat délégué par le président du tribunal judiciaire de Lille statuant selon la procédure accélérée au fond, après débat en audience publique, par jugement réputé contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe, en premier ressort,

Condamne solidairement M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 13] [Adresse 14] à [Localité 8], pris en la personne de son syndic en exercice, la société Immo de France - Hauts de France, la somme de 18 107,84 euros (dix-huit mille cent sept euros et quatre-vingt-quatre centimes) au titre des charges de copropriété échues impayées au 27 août 2025, assortie des intérêts au taux légal à compter du 22 septembre 2025 ;

Condamne solidairement M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] aux dépens ;

Condamne solidairement M. [G] [S], Mme [U] [S] épouse [D], Mme [W] [S], Mme [L] [S], M. [M] [S] et M. [H] [S] à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 14] à [Localité 8], pris en la personne de son syndic en exercice, la société Immo de France - Hauts de France, la somme de 1 800 euros (mille huit cents euros) en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire du présent jugement.

Le présent jugement a été signé par le Président et le greffier.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Sébastien LESAGE Marie-Helene TOSTAIN

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE

A tous commissaires de justice sur ce requis, de mettre les présentes à exécution ;

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près des Tribunaux Judiciaires 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 les présentes ont été signées et scellées du sceau du Tribunal ;