TRIBUNAL JUDICIAIRE

D'[Localité 1]

RÉFÉRÉS CONSTRUCTION

JUGEMENT - PROCEDURE ACCELEREE AU FOND

JUGEMENT DU : 07 Avril 2026
DOSSIER N° : N° RG 25/00724 - N° Portalis DBW2-W-B7J-MVQ6

COMPOSITION : Madame Laure DELSUPEXHE, Vice-Présidente assistée assistée de Madame Dalila BENDELLA, greffier lors des débats et Madame Anaïs GIRARDEAU, greffier lors du prononcé

DEMANDERESSE

Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « DOMAINE DES GRANDS CYPRES » situé [Adresse 1] représenté par son syndic en exercice, le CABINET DEVICTOR IMMOBILIER, dont le siège social est situé [Adresse 2] immatriculée au RCS d'[Localité 1] sous le n°399 464 056 et prise en la personne de son représentant légal, domicilié ès qualité audit siège

représentée par Me Jung-Mee ARIU, avocat au barreau de MARSEILLE, substitué à l'audience par Me Laura GUILABERT, avocate au barreau de MARSEILLE

DEFENDEURS

Monsieur [N] [J] [G]
né le 05 Mai 1960 à [Localité 2] (13), demeurant [Adresse 3]

non comparant à l'audience

Madame [E] [G] née [H]
née le 15 Mai 1975 à [Localité 3] (Algérie), demeurant [Adresse 4]

représentée par Me Valérie PICARD, avocate au barreau de MARSEILLE, substituée à l'audience par Me Jean-François MARCHI, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉBATS

A l'audience publique du : 10 Février 2026, l'affaire a été mise en délibéré au 07 Avril 2026, avec avis du prononcé du jugement par mise à disposition au Greffe.

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition au greffe le : 07 Avril 2026

Le 07 Avril 2026
Grosse à :
Me Jung-Mee ARIU, Me Valérie PICARD

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] sont propriétaires au sein de l'immeuble DOMAINE DES GRANDS CYPRES situé à [Localité 4] des lots 50 et 113.

Suite au non-paiement des charges, le syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES leur a adressé notamment une mise en demeure en date du 11 février 2025. Une ultime lettre de mise en demeure sera envoyée le 26 mars 2025 visant l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et restera infructueuse durant 30 jours.

Suivant acte du 2 mai 2025, le syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES, représenté par son syndic en exercice, la société CABINET DEVICTOR IMMOBILIER a fait assigner Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] à comparaître devant la présente juridiction statuant selon la procédure accélérée au fond sous le bénéfice de l'exécution provisoire aux fins de les voir :
Condamnés solidairement à lui payer les sommes suivantes :- 11.109,74 € au titre des charges de copropriété ainsi que des provisions de l'exercice 2025 non encore échues, avec capitalisation des intérêts à compter du 26 mars 2025, date de la mise en demeure,
- 1.492 € au titre des frais contentieux,
- 1.500€ à titre de dommages intérêts,
- 1.500€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile
Condamnés solidairement aux dépens,
Par conclusions notifiées par Réseau Privé Virtuel des Avocats le 9 février 2026, Madame [E] [H] épouse [G] ne conteste pas la réalité de la dette mais s'oppose à toute condamnation au titre de la résistance abusive, indiquant qu'elle n'avait pas connaissance des formalités à accomplir dans la gestion de ce bien, lequel était géré par son ex mari. Elle sollicite en outre un sursis à statuer dans l'attente de la vente du bien et sollicite la condamnation du syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES à lui payer la somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre sa condamnation aux entiers dépens.

Par conclusions notifiées par Réseau Privé Virtuel des Avocats le 9 février 2026, le syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES maintient l'ensemble de ses demandes et s'oppose à la demande de sursis à statuer formée.
Il produit également un décompte actualisé auquel il se réfère dans ses écritures faisant apparaitre une dette totale de 14.619,09 euros incluant les charges échues et les frais, mais également des provisions pour l'exercice 2026.

A l'audience du 10 février 2026, le syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES et Madame [E] [H] épouse [G] ont maintenu leurs prétentions et se sont rapportés à leurs écritures.

Régulièrement cités en l'étude, Monsieur [N] [G] n'a pas constitué avocat et n'a pas comparu.

Il conviendra de se reporter à l'assignation pour un plus ample exposé des motifs et prétentions conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

La décision a été mise en délibéré au 7 avril 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 474 du Code de procédure civile dispose que si les défendeurs ne comparaissent 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 la demande principale en paiement :

L'article 481-1 du code de procédure civile dispose : " A moins qu'il en soit disposé autrement, lorsqu'il est prévu par la loi ou le règlement qu'il est statué selon la procédure accélérée au fond, la demande est formée, instruite et jugée dans les conditions suivantes :
1° La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue aux jour et heure prévus à cet effet ;

2° Le juge est saisi par la remise d'une copie de l'assignation au greffe avant la date fixée pour l'audience, sous peine de caducité de l'assignation constatée d'office par ordonnance du juge, ou, à défaut, à la requête d'une partie ;
3° Le jour de l'audience, le juge s'assure qu'il s'est écoulé un temps suffisant depuis l'assignation pour que la partie assignée ait pu préparer sa défense. La procédure est orale ; (...)
6° Le jugement est exécutoire de droit à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6;

Selon l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2-1 ainsi que les sommes restantes 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.

En l'espèce, il est justifié que Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] sont propriétaires dans l'immeuble DOMAINE DES GRANDS CYPRES de deux lots. Il est produit aux débats le procès-verbal d'assemblée générale du 15 juin 2023 et du 27 juin 2024 par lesquelles les copropriétaires ont approuvé les comptes pour l'exercice correspondant et ont adopté les budgets prévisionnels et notamment celui de l'exercice 2025.

Le syndicat des copropriétaires justifie des appels de fonds transmis aux débiteurs pour la période correspondante, et de plusieurs mises en demeure dont celle du 26 mars 2025 visant l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et régulièrement adressée à la dernière adresse connue de chaque indivisaire, en conformité avec le décret d'application de la loi du 10 juillet 1965.

Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] ne se sont pas acquittés des sommes visées dans la mise en demeure dans le délai d'un mois ou même postérieurement et elles sont donc devenues exigibles. Toutefois, concernant les sommes non encore échues et à la lettre de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires n'est recevable à solliciter la condamnation au titre des provisions que concernant celle de l'exercice en cours ayant fait l'objet de la mise en demeure, soit l'exercice allant du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. Les sommes produites dans le décompte actualisées, imputée au titre des provisions de l'exercice 2026 seront ainsi écartées.

L'article 10-1 permet au syndicat d'imputer au seul copropriétaire défaillant les frais nécessaires exposés par lui à compter de la mise en demeure mais aucune disposition légale n'impose la multiplication des relances et mises en demeure.

Ainsi, seront retranchées comme inutiles au recouvrement de la créance toute somme relevant de la gestion normale d'une copropriété, qui ne constituent pas des diligences réelles ou qui constituent des frais irrépétibles, correspondant aux sommes suivantes ;

Le 1er janvier 2025, un solde à nouveau de 11.322,41 euros dont la juridiction ne peux examiner le bien fondé dans la mesure où tout les extrait des livres de comptes en font également mention, sans aucun détail précis,
- La somme de 170,67 euros correspondant aux provisions de l'année 2026, irrecevable faute de mise en demeure préalable,
- Le 11 février 2025, la somme de 156 euros,
- Le 19 mars 2025, la somme de 216 euros,
- Le 25 mars 2025, la somme de 156 euros,
- Le 8 avril 2025, la somme de 556 euros,
- Le 29 avril 2025, la somme de 216 euros,
- Le 29 avril 2025, la somme de 1.213 euros,
- Le 3 juin 2025, la somme de 414,09 euros,

Soit un total de 14.420,17 euros qui seront écartés ces sommes correspondant soit à des frais irrépétibles ou des dépens, soit ne pouvant être recouvrées par la voie de la présente procédure. Seule est conservée la somme de 144 euros correspondant au cout de deux mises en demeure.

Compte tenu de la production du règlement de copropriété incluant une clause de solidarité concernant les lots détenus en indivision, celle-ci sera prononcée.

En conséquence, Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] seront condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES la somme de 198,92 € au titre des charges impayées arrêtées au 31 décembre 2025 et des frais, assortie des intérêts au taux légal à compter du 26 mars 2025 date de la mise en demeure visant l'article 19-2.

Madame [E] [H] épouse [G] sollicite aux termes de ses écritures un sursis à statuer jusqu'à la vente du bien, produisant une offre d'achat et indiquant que cette vente permettra d'apurer la dette.

Cependant, et comme l'a souligné le syndicat des copropriétaires, le bien est en indivision et l'offre ne comporte que la signature de Madame [E] [H] épouse [G]. Ce faisant, il n'est pas démontré que celle-ci aura lieu à coup sûr, l'autre indivisaire n'étant ni partie à la présente procédure, ni partie à l'offre de vente.

La dette étant justifiée, la demande de sursis sera écartée et les défendeurs seront condamnés à son paiement.

Sur la demande de dommages et intérêts

Il n'est pas justifié que le défaut de paiement de leurs charges par les défendeurs soit abusif ou traduise une intention de nuire. De même, le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve d'avoir subi un préjudice.

Dès lors, il sera débouté de sa demande à ce titre.

Sur les demandes accessoires

Conformément à l'article 696 du Code de procédure civile, les dépens seront supportés par Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G].

L'équité commande que Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] soient condamnés à payer au syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant après mise en œuvre de la procédure accélérée au fond, par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE solidairement Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] à payer au syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES représenté par son syndic en exercice la somme de 198,92€ au titre des charges impayées arrêtées au 31 décembre 2025 et des frais, assortie des intérêts au taux légal à compter du 26 mars 2025 ;

REJETTE la demande de sursis à statuer formée par Madame [E] [H] épouse [G],

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES de sa demande de dommages et intérêts ;

CONDAMNE solidairement Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] à payer au syndicat des copropriétaires DOMAINE DES GRANDS CYPRES représenté par son syndic en exercice la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE la demande concernant le droit proportionnel dégressif dû à l'huissier ;

CONDAMNE solidairement Monsieur [N] [G] et Madame [E] [H] épouse [G] aux dépens de l'instance ;

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de plein droit ;

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

La République Française mande et ordonne à tous huissiers sur ce requis de mettre la présente décision à exécution aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, à tous les

commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée sur la minute par le président et le greffier du Tribunal.
La présente grosse certifiée conforme a été signée par le greffier du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE