TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BEZIERS

MINUTE N°2026/ 309

AFFAIRE : N° RG 26/00002 - N° Portalis DBYA-W-B7K-E34XN

Copie exécutoire à :
Maître Grégoire MERCIER

Le :

JUGEMENT DU 03 Avril 2026
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BEZIERS

DEMANDEUR :

Syndicat des Copropriétaires [Adresse 1], dont le siège social est [Adresse 1],
représenté par son syndic en exercice la SARL Cabinet COLLET, prise en la personne de son représentant légal
[Adresse 2]
[Adresse 2]

Représenté par Maître Grégoire MERCIER de la SELARL BAM AVOCATS, avocats au barreau de BEZIERS

DÉFENDEURS :

Monsieur [K] [U] [Q] [D]
né le 03 Septembre 1964 à [Localité 1]
[Adresse 3]
[Adresse 3]
[Adresse 3]

Madame [J] [R] épouse [D]
née le 08 Avril 1970 à [Localité 2]
[Adresse 3]
[Adresse 3]

non comparants ni représentés

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats en audience publique :

Céline ASTIER-TRIA, Juge, siégeant en qualité de juge rapporteur
Emeline DUNAS, greffière

Magistrats ayant délibéré après rapport du juge rapporteur:

Céline ASTIER-TRIA, Juge
Armelle ADAM, vice présidente

Michel BAROT, magistrat à titre temporaire
DÉBATS :

Audience publique du 06 février 2026

DECISION :

réputée contradictoire, en premier ressort,
rédigée par Michel BAROT, magistrat à titre temporaire
prononcée par mise à disposition au greffe le 03 Avril 2026 par Céline ASTIER-TRIA, Juge au tribunal judiciaire de Béziers, assistée de Emeline DUNAS, Greffiere,

EXPOSE DU LITIGE – PROCEDURE

Par exploit de commissaire de justice en date du 29 décembre 2025 signifié à étude, le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 1], prise en la personne de son syndic en exercice, le CABINET COLLET, a assigné Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] devant le tribunal judiciaire de BEZIERS aux fins de les voir condamnés solidairement à lui payer :

la somme de 4.782,10 euros à titre principal pour charges impayées selon décompte du 23 octobre 2025, somme à parfaire le jour de l'audience, avec intérêts au taux légalla somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts au titre de leur résistance abusive et injustifiéela somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civileles dépens intégrant le coût du commandement de payer
L'affaire a été appelée une première fois lors de l'audience du 02 février 2026 de cette juridiction, audience au cours de laquelle le demandeur était représenté par Maître Grégoire MERCIER, avocat associé à la SELARL BMA AVOCATS du barreau de BEZIERS

Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] cités à étude tous deux, ne se sont pas présentés à l'audience et n'étaient pas représentés.

Après dépôt du dossier de plaidoirie du requérant, seul comparant, l'affaire a été mise en délibéré, le jugement devant être rendu le 03 avril 2026

A l'appui de ses conclusions auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et des moyens, le SDCOP de la Résidence [Adresse 1] expose que Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] sont propriétaires d'un lot dans la copropriété

La SARL Cabinet COLLET en est le syndic.

Cette dernière rencontre régulièrement des difficultés auprès d'eux pour le recouvrement de leurs charges exigibles de copropriété.

Chaque année, les assemblées générales se sont tenues. Les budgets ont été votés et les appels de fonds ont été régulièrement sollicités

Les impayés du couple s'élèvent présentement à la somme de 864,63 euros selon décompte actualisé au 20 janvier 2023, plusieurs règlements de régularisation étant intervenus enfin depuis l'assignation

Il est demandé par ailleurs la condamnation des copropriétaires au paiement de dommages et intérêts

De leur côté, Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] défaillants à l’instance, n’ont adressé aucun document au tribunal, ni fait valoir la moindre défense, et encore moins n'ont justifié s'être acquitté de leur dette entre temps.

Le jugement a été mis en délibéré au 03 avril 2026

MOTIFS DE LA DECISION

En l'absence des défendeurs qui n'ont pas comparu aux débats, le tribunal peut toutefois statuer sur le litige au seul vu des écritures et pièces des autres parties s'il les estime régulières, valables et fondées, conformément aux dispositions de l'article 472 du code de procédure civile

Sur la recevabilité de l'action engagée par le SDCOP

Aux termes de l'article 750-1 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R 211-3-4 et R 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire.

En l'espèce, le SDCOP de le Résidence [Adresse 1] présente plusieurs demandes principales dont le cumul est supérieure à la somme de 5.000 euros, de sorte qu'aucune tentative préalable de conciliation n'est imposée en l'espèce

Dès lors, l'action du SDCOP devra être déclarée recevable

Sur la demande de paiement de la somme de 864,63 euros présentée par le SDCOP

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus également de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives de leur partie privative.

Aux termes enfin de l'article 9 du Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Il ressort des écritures et pièces produites par le SDCOP que Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] sont bien copropriétaires dans la résidence d'un appartement correspondant aux lots S185/450 . A ce titre, ils ont le devoir de régler leur quote part des charges de copropriété telles de votées par les assemblées générales

Le SDCOP produit à l'instance le procès-verbal de la dernière assemblée générale de la copropriété, ainsi que le décompte actualisé des sommes dues par les époux [D] d'où il ressort, que le montant actualisée au jour de l'audience des charges de copropriété ne s'élève plus qu' à la somme de 864,43 euros à la date du 20 janvier 2026, comme justifié par la production du nouveau décompte, plusieurs règlements ayant été effectués depuis l'assignation.

Dès lors, il conviendra de considérer que Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] qui n'ont pas contesté les décisions prises lors des assemblées générales concernées dans les formes et les délais prescrits par la loi, n'ont pas respecté intégralement leur obligation légale de participer aux charges communes d'entretien et de conservation de l'immeuble.

Ils seront par conséquent condamnés solidairement à payer la somme de 863,63 euros au SDCOP, somme qui portera intérêts au taux légal à compter du 2 juillet 2025, date du premier commandement de payer

Sur la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive

Le SDCOP de la Résidence [Adresse 1] a reconnu lors de l'audience que les époux [D] avaient fait preuve de bonne volonté en procédant à plusieurs versements avant cette audience réduisant très sensiblement leur dette.

Dès lors, il ne saurait être soutenu que les époux [D] ont fait preuve d'une résistance abusive de sorte qu'ils ne seront pas condamnés à payer au SDCOP des dommages et intérêts demandés à ce titre

Sur la demande présentée au titre de l'article 700 du CPC

Le SDCOP a engagé des frais de conseil, d'assistance et de représentation par un avocat.

Il serait inéquitable de lui laisser supporter ces débours

Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] qui succombent au principal seront condamnés solidairement à lui verser la somme de 700 euros au titre de l'article 700 du CPC

Sur les dépens

Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] seront également condamnés solidairement aux dépens de l'instance qui intégreront tous les frais de commissaire de justice

PAR CES MOTIFS

Le tribunal judiciaire de BEZIERS - statuant par jugement public, réputé contradictoire et en premier ressort, mis à disposition des parties à la date indiquée au greffe en application du décret 2004-836 du 20 août 2004

DECLARE RECEVABLE l'action engagée par le SDCOP de la Résidence [Adresse 1], prise en la personne de son syndic en exercice, le CABINET COLLET , contre Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R]

CONDAMNE solidairement Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] à payer la somme de 864,63 euros au principal au SDCOP de la résidence [Adresse 1], prise en la personne de son syndic en exercice, le CABINET COLLET au titre des charges de copropriété impayées dues au 20 janvier 2026

DIT que cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 25 juillet 2025

DEBOUTE le SDCOP de la résidence [Adresse 1], prise en la personne de son syndic en exercice, le CABINET COLLET de sa demande au titre des dommages et intérêts pour résistance abusive.

CONDAMNE solidairement Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] à payer la somme de 700 euros au SDCOP de la Résidence [Adresse 1], prise en la personne de son syndic en exercice, le CABINET COLLET au titre de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNE solidairement Monsieur [K] [D] et Madame [J] [D] née [R] aux entiers dépens qui intégreront tous les coûts des actes de commissaire de justice au cours de cette procédure

DIT qu'il n'y a pas lieu d'écarter les dispositions de l'article 514 du CPC

Ainsi jugé et mis à la disposition du greffe le 03 avril 2026

La Greffière La Juge