TRIBUNAL JUDICIAIRE Par mise à disposition au greffe
DE [Localité 1]
Le 28 Avril 2026
Troisième Chambre Civile

N° RG 25/05225 - N° Portalis DBX2-W-B7J-LHOJ

JUGEMENT

Le Tribunal judiciaire de NIMES, Troisième Chambre Civile, a, dans l'affaire opposant :

SA [1], venant aux droits du Syndicat de copropriétaires de la résidence « [Etablissement 1] » sis [Adresse 1]nscrite au RCS de [Localité 1] sous le numéro [N° SIREN/SIRET 1], prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par la SELARL PG AVOCAT, avocats au barreau de NIMES, avocats plaidant,

à :

La Direction Départementale des Finances Publiques, ès qualité de mandataire de la succession vacante de feu Madame [V] [I] [H], née le [Date naissance 1] 1911 à [Localité 2] (84) et décédée le [Date décès 1] 1996 à [Localité 1] (30), demeurant [Adresse 3] prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège., dont le siège social est sis [Adresse 4]

n'ayant pas constitué avocat

Rendu publiquement, le jugement réputé contradictoire suivant, en application de l'article 473 du code de procédure civile, statuant en premier ressort après que la cause a été débattue en audience publique le 10 Février 2026 devant Marianne ASSOUS, Vice-Président, statuant comme juge unique, assisté de Corinne PEREZ, Greffier, et qu'il en a été délibéré.
N° RG 25/05225 - N° Portalis DBX2-W-B7J-LHOJ

EXPOSE DU LITIGE

Madame [V] [H] est décédée le [Date décès 1] 1996.
Elle était propriétaire d'un bien immobilier au sein de la résidence [Etablissement 1] située [Adresse 5] à [Localité 1].
Courant 2016, 2020, 2021, 2022 et 2023, le syndic de ladite résidence a reconnu par quittances subrogatives avoir reçu des sommes de la société [1] ([2]) en application des conventions spéciales du contrat d'assurance souscrit par le

syndicat des copropriétaires.
Après que la société [1] ait déposé une requête aux fins de déclaration de succession vacante, par ordonnance en date du 25 mars 2024, le tribunal judiciaire de Nîmes a:
- ouvert la vacance de la succession de Madame [V] [H],
- confié la curatelle au Pôle de Gestion des Patrimoines Privés (GPP), Direction Régionale des Finances Publiques, [Adresse 6],
- énuméré les opérations devant ou pouvant notamment être effectuées par le curateur.
Par exploit du 17 octobre 2025, la société [1] a assigné la Direction Départementale des Finances Publiques en qualité de mandataire de la succession vacante de Madame [H].
La clôture a été fixée au 9 janvier 2026.
Aux termes de son assignation, la société [1] demande au Tribunal, sur le fondement des articles 1346-1 et suivants du Code civil et 724 du Code de procédure civile, de :
- condamner la Direction Départementale des Finances Publiques, es qualité de mandataire de la succession vacante de feu Madame [V] [I] [H], née le [Date naissance 1] 1911 à [Localité 2] (84) et décédée le [Date décès 1] 1996 à [Localité 1] (30), demeurant [Adresse 3] à lui payer et porter la somme de 19 845,56 euros au titre de l'arriéré de charges de copropriété et frais de procédure engagés,
- la condamner au paiement de la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- la condamner aux entiers dépens.
La société [1] fait notamment valoir que le syndicat des copropriétaires a émis des quittances subrogatives à son bénéfice.
Régulièrement assignée par acte délivré le 17 octobre 2025, la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault n'a pas constitué avocat. Le présent jugement sera donc réputé contradictoire.
A l'audience du 10 février 2026, l'affaire a été mise en délibéré au 28 avril 2026 par mise à disposition au greffe.

N° RG 25/05225 - N° Portalis DBX2-W-B7J-LHOJ

MOTIFS DE LA DECISION
L'article 472 du Code de procédure civile dispose que 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.
I.Sur les demandes principales
L'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 13 décembre 2000 et par la loi du 24 mars 2014, et par l'ordonnance du 30 octobre 2019, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, impose aux copropriétaires de participer, d'une part aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ses services et éléments présentent à l'égard de chaque lots, et d'autre part aux charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes ; le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.
L'article 14-1 du même texte dispose en son I que 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.
Aux termes du premier alinéa de l'article 1346-1 du Code civil, la subrogation conventionnelle s'opère à l'initiative du créancier lorsque celui-ci, recevant son paiement d'une tierce personne, la subroge dans ses droits contre le débiteur.
En l'espèce, il n'est pas contesté que Madame [H], dont la succession est vacante, était propriétaire d'un bien immobilier au sein de la [Adresse 7] située [Adresse 5] à [Localité 1].
Il est observé que les quittances subrogatives produites font état de sommes correspondant à des appels de fonds et à des charges.
En définitive, au vu de l'ensemble des pièces versées aux débats par la société [1], sa demande en paiement de la somme de 19845,56 euros apparaît fondée de sorte qu'il y sera fait droit.
II. Sur les demandes accessoires et l'exécution provisoire
1) Sur les dépens
Aux termes 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.
La Direction Départementale des Finances Publiques, qui succombe à l’instance, sera condamnée aux entiers dépens de la présente procédure.
2) Sur les frais irrépétibles
En l’espèce, il n’apparaît pas inéquitable de laisser à la société [1] la charge de ses frais irrépétibles de sorte qu’elle sera déboutée de sa demande à ce titre.
3) Sur l’exécution provisoire
En vertu de l’article 514 du Code de procédure civile les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.
En l'espèce il sera rappelé que l'exécution provisoire de la décision est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,
CONDAMNE la Direction Départementale des Finances Publiques dont le siège social se situe [Adresse 8] – [Localité 3] [Adresse 9] à payer à la S.A. [1] la somme de 19 845,56 euros dans le cadre de la succession de Madame [V] [H] décédée le [Date décès 1] 1996 à [Localité 1],
DÉBOUTE la S.A. [Q] [3] de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
CONDAMNE la Direction Départementale des Finances Publiques dont le siège social se situe [Adresse 6] aux dépens,
RAPPELLE que l’exécution provisoire de la décision est de droit,

Le présent jugement a été signé par Marianne ASSOUS, Vice-Président et par Corinne PEREZ, Greffier présent lors de sa mise à disposition.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement, ladite ordonnance à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d’y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la [Localité 4] Publique de prêter main-forte lorsqu’ils en seront légalement requis.