TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

JUGEMENT

PROCEDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND

Référés Cabinet 1

JUGEMENT DU : 10 Septembre 2026
Président : Madame PONCET, Vice-présidente
Greffier : Madame LEREBOURG, Greffier
Débats en audience publique le : 16 Juillet 2026

Grosse délivrée le10/09/2026
À
-Me Benjamin CRESPY

N° RG 26/02750 - N° Portalis DBW3-W-B7K-73WB

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.D.C. SAINT JEROME 1 sis [Adresse 1], représengté par son syndic en exercice la société CLB GESTION, dont le siège social est sis [Adresse 2] [Localité 1], prise en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Benjamin CRESPY de l'AARPI BALDO - CRESPY, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

DEFENDEUR

Monsieur [E] [Q], né le 10 Avril 1981 à [Localité 2], demeurant [Adresse 3]

non comparant

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur [E] [Q] est copropriétaire des lots n°122 et n°220 dépendant de la résidence « [Localité 3] », sis [Adresse 4].

Le syndicat des copropriétaires s'est plaint du non-paiement des charges de copropriété.

Par actes de commissaires de justice en date du 19 juin 2026, le syndicat des copropriétaires de résidence « [Adresse 5] », sis [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice la SAS CLB GESTION, a fait citer Monsieur [E] [Q] en paiements des charges de copropriété et dommages et intérêts, selon la procédure accélérée au fond.

A l'audience du 16 juillet 2026, par l'intermédiaire de son conseil, faisant valoir ses moyens tels qu'exprimés dans son assignation à laquelle il convient de se reporter, le syndicat des copropriétaires a maintenu ses demandes. Il demande de condamner Monsieur [E] [Q] au paiement :
De la somme de 7.066,66 euros pour les charges définitivement approuvées dues pour les exercices de 2020 à 2024 ;De la somme de 1.296,64 euros pour les charges non-définitivement approuvées dues pour l'exercice de 2025 ; De la somme de 1.082 euros pour les charges de l'exercice en cours, soit la période du 1er janvier au 31 décembre 2026 ;De la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts ;De la somme de 1.000 euros au titre des frais irrépétibles ;Des dépens ; Faire application de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965, Dire que cette somme produira intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure, subsidiairement, à compter de l'assignation.
Assigné à l'étude de Commissaire de justice, Monsieur [E] [Q] n'a pas comparu.

L'affaire a été mise en délibéré au 10 septembre 2026, date à laquelle la décision a été rendue.

MOTIFS DE LA DECISION,

Sur les demandes principales

Sur le paiement des charges de copropriété

L'article 481-1 du code de procédure civile dispose que la demande en justice est introduite selon la procédure accélérée au fond lorsqu'il est prévu par la loi ou le règlement qu'il est statué selon cette procédure.

L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « A 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.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.».

L’article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose « 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. »

Ainsi, la procédure accélérée au fond est conditionnée par le non-paiement d’une provision de l’article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, dans les 30 jours suivant la mise en demeure.

Le non-paiement d’une provision de l’article 14-1 entraine donc non seulement l’exigibilité des provisions de l’année en cours mais également les charges échues impayées des exercices précédents et des cotisations de fonds de travaux.

Dans un avis publié le 12 décembre 2024, la cour de cassation (pourvoi n°24-70.007) a indiqué que la mise en demeure visée à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, à peine d'irrecevabilité de la demande présentée devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond sur le fondement de ce texte.

Sur la procédure accélérée au fond

Il résulte des dispositions précitées que ce n’est qu’en cas de non-paiement après mise en demeure de payer ces provisions dans un délai de trente jours que le syndicat des copropriétaires est recevable à saisir le président du tribunal judiciaire selon la procédure accélérée au fond, aux fins d’obtenir la condamnation du copropriétaire défaillant au paiement de cette provision, des provisions non encore échues en application de l’article 14-1 et des sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes. La mise en demeure doit donc expressément mentionner le montant des provisions dues au titre de l’article 14-1.

En l’espèce, le syndicat des copropriétaires de résidence « [Localité 3] », sis [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice la SAS CLB GESTION, produit un courrier du 09 décembre 2025, aux termes duquel il met en demeure Monsieur [E] [Q] de payer, dans un délai de 30 jours, les sommes de :
6.339,68 € dus au titre des charges échues et dont les comptes ont été approuvés en assemblée générale jusqu’au 31 décembre 2024 ;726,98 € dus au titre des appels travaux échus et dont les comptes ont été approuvés en assemblée générale jusqu’au 31 décembre 2024 ;1.365,14 € au titre des provisions sur charges échues, appelées pour l’exercice de 2025 ;75,50 € au titre des appels travaux échus, appelées pour l’exercice de 2025 ;Ainsi que les sommes au titre de l’exercice à venir au regard du budget prévisionnel voté pour 2026.
Ce courrier ne met dès lors pas en demeure le copropriétaire de payer uniquement les provisions dues au titre de l’article 14-1, mais un arriéré de charges commençant, selon le décompte annexé à la mise en demeure, au 01 janvier 2018.

En effet, à la date de la mise en demeure, soit le 09 décembre 2025, l’exercice en cours est celui de la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Par conséquent, la mise en demeure n’est pas conforme à l’article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et les demandes formulées par le syndicat des copropriétaires sont déclarées irrecevables.

Sur les demandes accessoires

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.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires de la résidence « [Localité 3] », sis [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice la SAS CLB GESTION supportera les dépens de l'instance.

L'article 700 du code de procédure civile :

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, 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, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande formulée en vertu de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS, CONFORMEMENT A LA PROCEDURE ACCELEREE AU FOND, PAR JUGEMENT PRONONCÉ PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, REPUTE CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,

DECLARE irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires de résidence « [Localité 3] », sis [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice la SAS CLB GESTION,

REJETTE la demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de résidence « [Localité 3] », sis [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice la SAS CLB GESTION aux dépens,

RAPPELLE que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire de droit.

LE GREFFIER LE MAGISTRAT

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS, MANDE ET ORDONNE à tous les Commissaires de justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux près les [Localité 4] d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires, d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la [Localité 5] Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la minute a été signée, scellée et délivrée par le greffier soussigné.