TRIBUNAL JUDICIAIRE

D'[Localité 1]

RÉFÉRÉS CONSTRUCTION

JUGE%ENT- PROCEDURE ACCELEREE AU FOND

ORDONNANCE DU : 15 Septembre 2026
DOSSIER N° : N° RG 26/00517 - N° Portalis DBW2-W-B7K-NCEV

COMPOSITION : Madame Laure DELSUPEXHE, Vice-Présidente assistéede Sophie BELLIS, greffier, lors des débats et de Mme Anaïs BOYER, greffier, lors du délibéré

DEMANDERESSE

S.D.C. LA PASTORALE, dont le siège social est sis [Adresse 1]
representé par son syndic en exercice la SAS [D], ayant son siège social [Adresse 2]
pris en la personne de son representant legal audit siège

représentée à l'audience par Maître David TRAMIER avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE substituant Maître Julie ROUILLIER, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE

DEFENDEUR

Monsieur [L] [F], demeurant [Adresse 3]
non comparant et non representé

DÉBATS

A l'audience publique du : 07 Juillet 2026, l'affaire a été mise en délibéré au 15 Septembre 2026, avec avis du prononcé du jugement par mise à disposition au Greffe.

JUGEMENT

Prononcée par mise à disposition au greffe le : 15 Septembre 2026

Le 15 Septembre 2026
Grosse à : Maître Julie ROUILLIER

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur [L] [F] est propriétaire au sein de l'immeuble [Adresse 4] PASTORALE situé à [Localité 2] des lot numéro 72 et 215.

Suite au non-paiement des charges, le syndicat des copropriétaires [Adresse 5] lui a adressé une mise en demeure en date du 11 décembre 2025, reprenant l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et qui restera sans réponse.

Suivant acte du 30 mars 2026, le syndicat des copropriétaires [Adresse 5], représenté par son syndic en exercice, la société [D] a fait assigner Monsieur [L] [F] à comparaître devant la présente juridiction statuant selon la procédure accélérée au fond sous le bénéfice de l'exécution provisoire aux fins de la voir :

* Condamnée à lui payer les sommes suivantes :
- 9.051,34€ au titre des charges de copropriété dues au 18 mars 2026 et frais avec intérêts au taux légal à compter du 11 décembre 2025,
- 1.420,06€ au titre des provisions de l'exercice 2025/2026,
- 1.500 € de 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
* Ordonner la capitalisation des intérêts selon l'article 1343-2 du Code Civil,
* Condamnée aux dépens,

A l'audience du 7 juillet 2026, le syndicat des copropriétaires [Adresse 5] a maintenu ses prétentions et s'en est rapporté à son assignation.

Cité en l'étude, Monsieur [F] 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 15 septembre 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.

Cependant concernant la régularité de la procédure, il est constaté que le relevé de propriété fait apparaître une adresse différente de celle ayant été utilisée pour l'assignation et située à [Localité 3].

S'il est établi que concernant la mise en demeure préalable, le décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 prévoit bien que son envoi se fait à la dernière adresse communiquée au syndicat des copropriétaires, les obligations en matière d'assignation sont différentes.

Dans ce cas-là, le demandeur a obligation d'assigner à la dernière adresse dont il a eu connaissance, qui apparaît être celle située [Adresse 6]. Ce faisant, la régularité de l'assignation parait compromise, et il convient, au visa de l'article 444 du Code de Procédure Civile de procéder à la réouverture des débats afin que le syndicat des copropriétaires explique son choix de ne pas assigner à la dernière adresse connue du défendeur, et à défaut d'explication, afin de lui permettre de régulariser la procédure.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant par jugement après mise en œuvre de la procédure accélérée au fond, rendu par mise à disposition, avant-dire-droit

ORDONNE la réouverture des débats à l'audience des référés construction du 10 novembre 2026 à 9H00 et INVITE le demandeur à faire valoir ses observations sur les points ci-dessus évoqués,

RESERVE les demandes et le sort des dépens.

AINSI FAIT ET PRONONCÉ CE JOUR

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