TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

AFFAIRE : N° RG 24/00384 - N° Portalis DBYA-W-B7I-E3P4M

JUGEMENT DU 11 Septembre 2026
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

DEMANDERESSE :

Madame [W] [Q] [G]
née le 15 Mars 1964 à [Localité 2]
[Adresse 1]
[Localité 3]

Représentée par Me Mélanie AMOROS, avocat au barreau de BEZIERS

DÉFENDEURS :

Monsieur [C] [J]
[Adresse 2]
[Adresse 3]
[Localité 4]

S.C.I. REAL,
immatriculée au RCS de [Localité 1] sous le n° 919 578 070
prise en la personne de son représentant légal en exercice
[Adresse 4]
[Localité 5]

Représentés par Maître Frédéric PINET de la SELARL PINET ET ASSOCIES, avocats au barreau de NARBONNE

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats en audience publique :

Présidente : Nadine ZENOU, Magistrate à titre temporaire,
Greffière : Emeline DUNAS,

Magistrat ayant délibéré : Nadine ZENOU, Magistrate à titre temporaire,

DÉBATS :

Audience publique du 22 Mai 2026
DECISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 11 Septembre 2026 par Nadine ZENOU, Magistrate à titre temporaire au tribunal judiciaire de Béziers, assistée de Emeline DUNAS, Greffiere,

EXPOSE DU LITIGE

Selon l'état descriptif de division et le règlement de copropriété établi le 23 janvier 2020 l'immeuble sis [Adresse 5] à [Localité 6] cadastré section OT ° [Cadastre 1] est divisé en deux lots : le lot n°1 qui est local d'activité représentant 353/1000ème et le lot n° 2 qui est un appartement représentant 647/1000ème.

Madame [W] [G] est propriétaire du lot n° 1 et la SCI REAL est propriétaire du lot n°2.

Madame [W] [G] a saisi le conciliateur de justice, lequel a établi le 7 octobre 2024 un constant d'échec de tentative de conciliation, puis par requête aux fins de saisine du tribunal judiciaire en date du 15 novembre 2024, elle demande au tribunal judiciaire de BEZIERS de condamner Monsieur [C] [J] à lui payer la somme de 1.343, 50 euros à titre principal et la somme de 200 euros à titre de dommages et intérêts.

L'affaire inscrite sous le n° 24-00384 a été appelée à l'audience du 10 janvier 2025. Par jugement, réputé contradictoire en date du 7 mars 2025, le tribunal a ordonné la réouverture des débats afin que Madame [W] [G] produise le règlement de copropriété de l'immeuble sis [Adresse 5] à BEZIERS (34 500) et la preuve du paiement des factures litigieuses et a renvoyé l'affaire à l'audience du 4 avril 2025.

Par acte de commissaire de justice en date du 16 octobre 2025, Madame [W] [G] a fait assigner la SCI REAL en sa qualité de propriétaire du lot n°2 de l'immeuble sis [Adresse 5] à BEZIERS (34 500) devant la présente juridiction aux fins de voir :

Ordonner la jonction de l'instance n°25-00271 et l'affaire principale portant le n°24-00384 ;Condamner la SCI REAL à lui payer la somme de 1.343,50 euros correspondant à sa quotepart sur les factures émises par la société SECHE les 12 et 20 mars 2024 et intégralement réglées par Madame [W] [G] ; Condamner la SCI REAL à lui payer la somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice subi ;Condamner la SCI REAL à lui payer la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens;
A l'audience du 22 mai 2026, lors de laquelle l'affaire a été retenue, Madame [W] [G], représentée par son avocat, lequel soutient ses conclusions responsives, sollicite que soit :

Ordonnée la jonction des procédures portant le n° 24-00384 et 25-00271, Condamnée de SCI REAL à lui verser la somme 1.343,50 € correspondant à sa quotepart sur les factures émises par la société SECHE les 12 et 20 mars 2024 et intégralement réglées par Madame [W] [G] ; Condamnés in solidum de Monsieur [C] [J] et la SCI REAL à lui payer la somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice subi et la condamnation de la SCI REAL à lui payer la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.
Monsieur [C] [J] et la SCI REAL représentés par leur avocat lequel dépose ses conclusions par lesquelles ils sollicitent :

A titre principal in limine litis
Dire que l'action de Madame [W] [G] à l'encontre de Monsieur [C] [J] est irrecevable pour défaut de qualité agir contre ce dernier en ce qu'il n'est pas copropriétaire, A titre subsidiaire
Débouter Madame [W] [G] de toutes ses demandes, fins et conclusions comme injustes et infondées Condamner Madame [W] [G] à payer tant à Monsieur [C] [J] qu'à la SCI [J] la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Sur quoi, l'affaire a été mise en délibéré au 11 septembre 2026 pour y être rendue la présente décision par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la jonction des instances n° 24-00384 et 25-00271

Compte-tenu de la connexité des deux procédures, enregistrées respectivement sous les numéros de répertoire général 24-00384 et 25-00271, il convient d'ordonner leur jonction sous le numéro de répertoire général 24/384, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Sur la recevabilité des demandes à l'encontre de Monsieur [J]

Il ressort de l'acte de vente en date du 9 novembre 2022 que la SCI REAL est propriétaire du lot n°2 de l'immeuble sis [Adresse 5] à BEZIERS (34 500) et que Monsieur [C] [J] est gérant associé de la SCI REAL, de sorte que seule la SCI REAL a la qualité de copropriétaire. Madame [W] [G], dans ses dernières conclusions sollicite la condamnation de la SCI REAL à lui payer des charges qu'elle estime être de copropriété.

En revanche la demande de condamnation à l'encontre de Monsieur [C] [J] consiste à une réparation de dommages et intérêts que Madame [W] [G] fonde sur la mauvaise foi de ce dernier pour ne pas avoir mentionné aussi bien à elle qu'au conciliateur de justice que la SCI REAL était propriétaire du bien. A ce titre les conclusions dirigées contre Monsieur [C] [J] sont donc recevables.

Sur les demandes de Madame [W] [G]

Sur les travaux réalisés par Madame [W] [G]

L'ensemble immobilier est soumis aux dispositions relatives aux copropriétés des immeubles.

Aux termes de l'article 17 de la loi du n°65-557 du 10 juillet 1965 Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.
Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.
A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.
Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.
Et selon les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 I .-Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :
-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.
Le législateur a prévu un dispositif dérogatoire permettant ainsi au syndic d'agir rapidement sans autorisation préalable de l'assemblée générale en matière de travaux urgents. Et la jurisprudence a progressivement précisé ce qui constitue une véritable situation d'urgence justifiant l'intervention immédiate du syndic sans autorisation préalable. Trois critères cumulatifs sont généralement retenus: Un danger imminent ou actuel et non un simple risque hypothétique ou lointain, l'impossibilité d'attendre le délai nécessaire pour convoquer une AG qui aggraverait significativement le dommage ou le danger et la nécessité de sauvegarder l'immeuble les travaux doivent viser à protéger l'intégrité physique de l'immeuble ou la sécurité de ses occupants, non à réaliser des améliorations ou des embellissements.
Il est admis qu'un dégât des eaux peut constituer une situation d'urgence justifiant des travaux d'urgence, lesquels doivent restés strictement nécessaires pour faire cesser le dégât des eaux (Fermeture des vannes, pompage, assèchement, réparation provisoire). En l'absence de syndic, ce qui constitue une situation illégale en application des dispositions de l'article 17 précité, un copropriétaire peut faire réaliser des travaux si une situation d'urgence le nécessite

et devra convoquer l'assemblée générale des copropriétaires afin de régulariser les travaux.
En l'espèce il ressort des pièces du dossier et des explications des partis que la copropriété de l'immeuble sis [Adresse 5] à [Localité 6] est dépourvue de syndic, que l'assemblée générale n'a pas été convoquée après la réalisation des travaux, qu'en outre Madame [W] [G] produit une facture en date du 12 mars 2024 de l'entreprise SECHE, pour une intervention le 21 février 2024 d'un montant de 305, 01 euros pour des travaux consistant en une inspection diagnostic immobilier pour travaux , que le rapport de diagnostic ainsi réalisé fait état d'une dégradation avancée de l'ensemble des canalisations de la partie en fibres-ciment ; d'une entrée de racines au niveau du regard borgne ; de plusieurs regards borgnes , d'un bon état général de la partie en PVC et en conclusion qu'il convient de prévoir le remplacement de la partie en fibres-ciment du regard borgne RC au regard extérieur R2 ; et elle produit une facture en date du 25 mars 2024 pour une intervention le 20 mars 2024 pour un montant de 1771, 50 euros pour une reprise de canalisation [Localité 7] effectuée suite au diagnostic réalisé le 21 février 2024; qu'aucune facture de débouchage, de pompage suite au dégât des eaux invoqué n'est produite par la requérante, qu'entre le 21 février 2024 et le 20 mars 2024 Madame [W] [G] disposait du délai nécessaire pour convoquer une assemblée générale et faire valider les travaux de sorte que le caractère urgent des travaux qui ont été réalisés par Madame [W] [G] et dont elle sollicite le remboursement n'est pas établi.
Par conséquent ses demandes seront rejetées.

Sur les demandes accessoires :

Sur les dépens

L'article 696 du Code de procédure civile précise que 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.

Madame [W] [G], partie perdante, sera condamnée aux dépens.

Sur les frais irrépétibles

L'article 700 du Code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer : 1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, 2° et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

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. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat

L'équité ne s'oppose pas à ce qu'il soit alloué à la SCI REAL et à Monsieur [C] [J] la somme de 500 euros chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Il convient de rappeler que la présente décision est exécutoire par provision en application de l'article 514 du Code de procédure civile, sans qu'aucun motif ne justifie qu'elle soit écartée.

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

ORDONNE la jonction des instances N° RG 24-00384 et 25-00271 sous le N° de RG 24/384,

DEBOUTE Madame [W] [G] de toutes ses demandes ;

CONDAMNE Madame [W] [G] aux entiers dépens de la présente instance ;

CONDAMNE Madame [W] [G] à payer à la SCI REAL et à Monsieur [C] [J] la somme de 500 euros chacun en application de l’article 700 du Code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire par provision.

Ainsi jugé et prononcé le ONZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX, par décision mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

La Greffière, La Juge,