TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Pôle de Proximité

JUGEMENT DU : 17 Septembre 2026
Président : Madame ZARB, Vice-Présidente
Greffier : Madame ALI, Greffier
Débats en audience publique le : 11 Juin 2026

GROSSE :
Le 17 Septembre 2026
à Me Sébastien VICQUENAULT
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....
EXPEDITION :
Le 17 Septembre 2026
à Me Anne cécile NAUDIN,
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....

N° RG 24/03797 - N° Portalis DBW3-W-B7I-5DW5

PARTIES :

DEMANDERESSE

Syndicat des copropriétaires de la Résidence [Etablissement 1], [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, le Cabinet D4 IMMOBILIER, dont le siège social est situé [Adresse 2]

représentée par Me Sébastien VICQUENAULT, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

Madame [F] [K]
née le 22 Septembre 1959 à [Localité 1], demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Anne cécile NAUDIN, avocat au barreau de MARSEILLE

EXPOSE DU LITIGE

Mme [Z] [K] est propriétaire d'un appartement lot n° 14 et d'une cave lot n°28 au sein de la résidence [Etablissement 1] située [Adresse 4] , soumis au régime de la copropriété.

Un courrier de mise en demeure de payer la somme de 1581,85 euros a été adressé le 10 septembre 2023 par courrier recommandé avec accusé de réception, à Mme [Z] [K] par le conseil du Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5];

Ce courrier étant demeuré infructueux, par acte de commissaire de justice du 30 avril 2024 auquel il est expressément renvoyé pour un plus ample exposé des moyens, le Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] située [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice le cabinet D4 Immobilier a fait assigner Mme [Z] [K] devant le juge des contentieux de la protection et demande au tribunal, au visa de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 de :
- le recevoir en ses demandes, les disant bien fondées
la condamner au paiement des sommes suivantes :.2302,58 € au titre des charges de copropriété et des frais nécessaires, compte arrêté au 16 avril 2024, avec intérêts au taux légal à compter du 28 septembre 2023
.3000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive
.1500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;
.les entiers dépens
- dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire du jugement à intervenir

L'affaire a été appelée à l'audience du 10 octobre 2024 et après trois renvois, a été retenue à l'audience du 11 juin 2026 date à laquelle le syndicat des copropriétaire requérant et Mme [Z] [K] ont été représentés par leurs conseils respectifs;
Suivant conclusions n°2 auxquelles il est expressément renvoyé pour un plus ample exposé des moyens, Mme [Z] [K] demande au tribunal de :
- débouter le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions
- condamner le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] à payer à me [K] la somme de 4000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive
-condamner le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] à payer à Mme [K] la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens ;
Suivant conclusions récapitulatives n°1 auxquelles il est expressément renvoyé pour un plus ample exposé des moyens, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] a réitéré les termes de son assignation en actualisant sa créance à la somme de 4094,06 euros au titre des charges de copropriété et des frais nécessaires au recouvrement de sa créance arrêtés au 8 juin 2026;

La décision a été mise en délibéré au 17 septembre 2026 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

I- Sur la recevabilité

Il est justifié par le relevé de propriété versé aux débats que Mme [Z] [K] est propriétaire d'un appartement lot n° 14 et d'une cave lot n°28 au sein de la [Adresse 5] située [Adresse 4] ;
Le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5], représenté par son syndic en exercice le cabinet D4 Immobilier est en conséquence recevable en ses demandes;

II- Sur le fond

Sur la demande en paiement au titre de l'arriéré de charges de copropriétés

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.
L'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges. Le copropriétaire, qui n'a pas contesté dans les délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est pas fondé à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées.

L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 énonce 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 et les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. En vertu de l' article 35 du décret du 17 mars 1967, les appels provisionnels auxquels procède le syndic, dans les limites et sous les conditions prévues par ce texte, constituent une créance certaine, liquide et exigible.
En vertu de l' article 35 du décret du 17 mars 1967, les appels provisionnels auxquels procède le syndic, dans les limites et sous les conditions prévues par ce texte, constituent une créance certaine, liquide et exigible.

Le recouvrement des provisions peut ainsi être poursuivi jusqu'à l'établissement des comptes définitifs qui seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale. A ce titre, le syndicat doit produire la délibération de l'assemblée générale adoptant le budget prévisionnel et démontrer la date d'exigibilité des provisions impayées.

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en conseil d'Etat. Les travaux non inclus dans les charges de copropriété sus-définies et prévus à l'article 44 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, ne sont pas compris dans le budget prévisionnel. Ils doivent faire l'objet d'un vote à l'assemblée générale quant à leur principe, leur montant et à leurs modalités de paiement et d'exigibilité.

Enfin, il sera rappelé qu'en application de l' article 42 de la même loi , les décisions d'une assemblée générale s'imposent aux copropriétaires tant que la nullité n'en a pas été prononcée et ce même si une procédure pour obtenir cette nullité a été diligentée. En effet, les actions ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales ne suspendent que les travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 durant le délai de recours de deux mois. Le copropriétaire qui n'a pas contesté la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est ainsi pas fondé à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées.

L'article 9 du code de procédure civile rappelle qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Conformément à l'article 1353 du Code civil, ancien article 1315 du Code civil, il appartient au syndicat de copropriétaires de rapporter la preuve du caractère certain, liquide et exigible de la créance dont il se prévaut à l'encontre du copropriétaire et réciproquement, il incombe au copropriétaire qui se prétend libéré de l'obligation de justifier du paiement ou du fait qui a produit son extinction..

En l'espèce Mme [Z] [K] fait valoir que les procès-verbaux des assemblées générales des 21 février 2022 et du 23 juin 2022 ne comportent pas les signatures du président de séance et du secrétaire et ne sont revêtus que de la signature du syndic D4 Immobilier. Elle en conclut que ces procès-verbaux ne peuvent être authentifiés et que la somme sollicitée par le requérant n'est pas certaine, liquide et exigible ; elle ajoute que le décompte versé aux débats débute par un solde débiteur de 375,09 euros injustifié et qui dissimule en réalité des frais abusifs et injustifiés ; elle fait valoir que la demande de condamnation au titre des charges de copropriété est infondée;

En réponse, le syndicat des copropriétaires requérants fait valoir que les procès-verbaux litigieux sont certifiés conformes aux originaux et établissent donc le caractère exigible des charges dues par Mme [K] qui par ailleurs n'a pas contesté ces procès-verbaux; concernant le solde négatif de 375,09 euros le syndicat des copropriétaires requérant s'en rapporte à l'appréciation du tribunal ;

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, le procès-verbal de l' assemblée générale des copropriétaires doit être revêtu de la signature du président de séance, du secrétaire et des scrutateurs s'il en est désigné un avant la clôture de la séance.
Ces dispositions, qui ont seulement pour vocation d'assurer la force probante du procès-verbal, ne sont pas sanctionnées par la nullité de l' assemblée générale;
Si le défaut de signature limite la valeur probante du procès-verbal,il est relevé que les procès-verbaux litigieux sont certifiés conformes aux originaux par la syndic et sont revêtus de la signature du syndic D4 Immobilier , celui-ci assurant en outre le secrétariat des séances;
Il est justifié par les accusés de réception produits de la réception par Mme [K] des procès-verbaux des 21 février 2022 et 23 juin 2022, qui ne les a pas contestés;
Mme [K] ne démontre par aucune pièce versée aux débats l'inexactitude du compte rendu des délibérations qui lui ferait grief et n'apporte aucun élément de nature à démontrer le caractère erroné des résolutions contenues dans lesdits procès-verbaux versés aux débats par le syndicat des copropriétaires;
Le syndicat demandeur produit aux débats les pièces suivantes :
un relevé de propriété un décompte arrêté au 8 juin 2026le procès-verbal de l'assemblée générale du 21 février 2022 approuvant les comptes de l'exercice 2022, réajustant le budget prévisionnel de l'exercice 2023, votant le budget prévisionnel de l'exercice 2024 et votant divers travaux (+AR)le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 juin 2022 votant divers travauxle procès-verbal de l'assemblée générale du 3 juillet 2023 et ARle procès-verbal de l'assemblée générale du 29 septembre 2023 et ARle procès-verbal de l'assemblée générale du 1er juillet 2024 et ARle procès-verbal de l'assemblée générale du 30 septembre 2025 et ARun décompte individuel de charges pour l'exercice 2020, pour l'exercice 2021, pour l'exercice 2022, pour l'exercice 2023 et pour l'exercice 2025Le décompte individuel des charges de l'exercice 2022, de l'exercice 2023 et de l'exercice 2024les appels de fonds des exercices 2022, 2023, 2024, 2025 et 2026 jusqu'au 30 juin 2026diverses facturesle décompte individuel de charges au 25 avril 2024le décompte individuel de charges au 8 juin 2026le contrat de syndic ayant pris effet le 29 septembre 2023le contrat de syndic ayant pris effet le 1er octobre 2025la mise en demeureMme [K] soutient qu'en 2022 tous les procès-verbaux des assemblées générales de 2016 à 2029 ont été annulés, que les comptes de la copropriété n'ont pas été approuvés;
Toutefois les pièces susvisées établissent que suite au jugement du 15 septembre 2022 annulant l'assemblée générale du 29 juin 2027, les comptes de l'exercice 2017 et de l'exercice 2018 ainsi que les budgets des exercices 2018 et 2019 ont été approuvés selon procès-verbal de l'assemblée générale du 1er juillet 2024, que les comptes des exercices 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 et 2025 ont été approuvés ainsi que le budget prévisionnel de l'exercice 2026;
Il ressort néanmoins des pièces susvisées que le solde antérieur de 375,09 euros au 25 février 2022 n'est pas justifié ; cette somme sera donc déduite du montant de la créance ;
S'agissant des charges de copropriété proprement dites, la créance du syndicat des copropriétaires demandeur apparaît certaine liquide et exigible à hauteur de 2004,58 euros selon décompte arrêté au 8 juin 2026, provisions charges générales et cotisation fonds de travaux ALUR du deuxième trimestre 2026 incluses;

Sur les frais nécessaires au recouvrement de la créance:

L'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose que :
« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :
a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat , notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire . Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;
c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;
d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire .
Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat , voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige. ».
Le décret n°2015-342 du 26 mars 2015, dans sa version applicable au litige, définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières prévoit une rémunération complémentaire pour des prestations particulières dont les frais de contentieux.
Selon l'annexe 1 du décret du 17 mars 1967, le coût des frais de recouvrement visés à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre. Les frais de mise en demeure, de relance, de constitution de dossier, de constitution du dossier transmis à l' auxiliaire de justice et de prise d'hypothèque doivent ainsi être mis à la charge du seul copropriétaire , non du syndicat des copropriétaires. Ils doivent par ailleurs être mis à la charge du copropriétaire au titre des frais nécessaires exposés par le syndicat de copropriétaires pour le recouvrement de sa créance et ne constituent donc pas des charges de copropriété au sens de l'article 10 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Mme [K] fait valoir que des frais antérieurs n’apparaissant pas sur le décompte lui ont été facturés ;
Toutefois la copie des relevés de compte produits par Mme [K] ne permet pas à elle seule de déterminer si ces frais étaient justifiés ;

Il ressort en définitive du décompte actualisé au 8 juin 2026 versé aux débats que la somme de 215 euros (frais transmission du dossier contentieux (125€) et mise en demeure avocat (90€) sera retenue au titre des frais nécessaires au recouvrement de la créance, les autres frais n’étant pas justifiés ou relevant des dépens et des dispositions de l’article 700 du code de procédure civile ;

Mme [Z] [K] n’a pour sa part justifié ni du paiement des charges dues, ni de l’extinction de ses obligations;

Il s’ensuit que Mme [Z] [K] sera condamné à payer les sommes suivantes :
2004,58 euros selon décompte arrêté au 8 juin 2026, provisions charges générales et cotisation fonds de travaux ALUR du deuxième trimestre 2026 incluses; 215 euros au titre des frais nécessaires au recouvrement de la créance;Le tout, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

Sur la demande de dommages et intérêts

La sanction de la résistance abusive à l'exécution d'une obligation à une somme d'argent est prévue par l'article 1231-6

du code civil;
Cet article dispose que les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure. Le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire.
Conformément à l'article 1353 du code civil, il appartient au Syndicat des copropriétaires, qui prétend que la défaillance de l'un de ses copropriétaires lui a causé un préjudice distinct, de le prouver.
Le Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] sollicite la somme de 3000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par la copropriété.
Toutefois à défaut d'établir la mauvaise foi de son débiteur ou l'existence de difficultés de trésorerie liées à la défaillance Mme [K], ne justifiant pas en outre d'un préjudice subi indépendant du retard de paiement que viennent réparer les intérêts moratoires, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] sera débouté de sa demande de dommages et intérêts.

Sur la demande reconventionnelle
L'article 1240 du code civil dispose que 'tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer'.
L'article 32-1 du code de procédure civile précise que : « Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés » ;
Mme [Z] [K] sollicite la condamnation du syndicat des copropriétaires requérant au paiement de la somme de 4000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;
Mme [K] insiste sur la facture de frais injustifiés et indus au soutien de sa demande ;
Toutefois il est fait droit partiellement à la demande en paiement du syndicat des copropriétaires et il est rappelé que l'exercice d'une action en justice puis d'une voie de recours, même mal fondées, ne dégénère en abus que si la malice ou la mauvaise foi de son auteur est démontrée.
Cette preuve n'est en l'espèce pas rapportée.
La demande de dommages et intérêts pour procédure abusive sera pour ces motifs rejetée.
Sur les demandes accessoires
Mme [Z] [K] qui succombe, sera condamnée aux entiers dépens et sera déboutée de sa demande au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;
Il n'est pas inéquitable de condamner Mme [Z] [K] au paiement d'une somme de 400 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.
Enfin, il est rappelé qu'en application 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 décision rendue n'en dispose autrement; aucune circonstance en l'espèce ne justifie de l'écarter;

PAR CES MOTIFS
Le pôle de proximité du tribunal judiciaire de Marseille statuant après débats publics, par jugement contradictoire en premier ressort et mis à disposition au greffe,

Déclare le Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] située [Adresse 4] , représenté par son syndic en exercice le cabinet D4 Immobilier , recevable en ses demandes;

Condamne Mme [Z] [K] à payer au Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] située [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice le cabinet D4 Immobilier les sommes suivantes :
2004,58 euros au titre des charges de copropriété impayées des lots n°14 et 28 selon décompte arrêté au 8 juin 2026, provisions charges générales et cotisation fonds de travaux ALUR du deuxième trimestre 2026 incluses; 215 euros au titre des frais nécessaires au recouvrement de la créance;Le tout, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

Déboute le Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] située [Adresse 4] , représenté par son syndic en exercice le

cabinet D4 Immobilier, de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive;
Déboute Mme [Z] [K] de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive;
Condamne Mme [Z] [K] à payer au Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 5] située [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice le cabinet D4 Immobilier, la somme de 400 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
Condamne Mme [Z] [K] aux entiers dépens ;

Déboute Mme [Z] [K] de sa demande au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

Dit n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire qui est de droit;

Rejette toutes autres demandes différentes, plus amples ou contraires.
Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an ci-dessus indiqués.
LA GREFFIÈRE LA VICE-PRESIDENTE