TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

JUGEMENT

PROCEDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND

Référés Cabinet 2

JUGEMENT DU : 30 Septembre 2026
Président : Madame PONCET, Vice-présidente
Greffier : Madame ZABNER, lors des débats
Madame DUFOURGNIAUD, lors du prononcé
Débats en audience publique le : 08 Juillet 2026

Grosse délivrée le 30/09/2026
À
-Me Frédéric RACHLIN
-
-
-
N° RG 26/01970 - N° Portalis DBW3-W-B7K-7WAO

PARTIES :

DEMANDERESSE

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4]- [Adresse 4]
pris en la personne de son syndic en exercice le Cabinet DURAND IMMOBILIER, dont le siège social est sis [Adresse 2]
pris en la personne de son représentant légal

représenté par Me Frédéric RACHLIN, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

Madame [W] [O], née le 11 Février 1944 à [Localité 1]
demeurant [Adresse 3]

non comparante

EXPOSE DU LITIGE

Madame [W] [O] est copropriétaire du lot 199 au sein de l'ensemble immobilier dénommé "[Adresse 4]" situé [Adresse 4], soumis au statut de la copropriété.

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

Par acte de commissaires de justice en date du 28 avril 2026, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "[Adresse 4]" situé [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice le cabinet DURAND IMMOBILIER a fait citer Madame [W] [O] en paiements des charges de copropriété et dommages et intérêts, selon la procédure accélérée au fond.

A l'audience du 8 juillet 2026, par l'intermédiaire de son conseil, faisant valoir ses moyens tels qu'exprimés dans ses dernières conclusions auxquelles il convient de se reporter, le syndicat des copropriétaires a maintenu ses demandes. Il demande de condamner Madame [W] [O] au paiement :
- De la somme de 1324,71 euros suivant décompte en date du 14 avril 2026, outre intérêts au taux légal à compter de l’assignation ;
- De la somme de 93,96 euros au titre du budget prévisionnel ;
- De la somme de 1500 euros au titre des frais irrépétibles ;
- Des dépens.

Madame [W] [O], bien que régulièrement convoquée (citée à personne), n'était ni présente, ni représentée.

L'affaire a été mise en délibéré au 30 septembre 2026, date à laquelle la décision a été rendue.

MOTIFS

L'article 472 du code de procédure civile, dispose qu'en l'absence de comparution du défendeur, le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

L'article 481-1 du code de procédure civile applicable aux procédures introduites à compter du 01.01.2020 dispose : " A moins qu'il en soit disposé autrement, lorsqu'il est prévu par la loi ou le règlement qu'il est statué selon la procédure accélérée au fond, la demande est formée, instruite et jugée dans les conditions suivantes :
1° La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue aux jour et heure prévus à cet effet ;
2° Le juge est saisi par la remise d'une copie de l'assignation au greffe avant la date fixée pour l'audience, sous peine de caducité de l'assignation constatée d'office par ordonnance du juge, ou, à défaut, à la requête d'une partie ;
3° Le jour de l'audience, le juge s'assure qu'il s'est écoulé un temps suffisant depuis l'assignation pour que la partie assignée ait pu préparer sa défense. La procédure est orale ;
4° Le juge a la faculté de renvoyer l'affaire devant la formation collégiale, à une audience dont il fixe la date, qui statuera selon la procédure accélérée au fond ;
5° A titre exceptionnel, en cas d'urgence manifeste à raison notamment d'un délai imposé par la loi ou le règlement, le président du tribunal, statuant sur requête, peut autoriser à assigner à une heure qu'il indique, même les jours fériés ou chômés ;
6° Le jugement est exécutoire de droit à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6 ;
7° La décision du juge peut être frappée d'appel à moins qu'elle n'émane du premier président de la cour d'appel ou qu'elle n'ait été rendue en dernier ressort en raison du montant ou de l'objet de la demande.
Le délai d'appel ou d'opposition est de quinze jours. "

Sur la recevabilité

En l'espèce, par courrier recommandé en date du 10 mars 2026, le syndicat des copropriétaires a mis en demeure Madame [W] [O] de payer les provisions impayées dues au titre de l'exercice en cours.

Il résulte de l'examen du décompte que les provisions appelées au titre de l'exercice en cours n'ont pas été réglées dans le délai de 30 jours.

Dès lors, il y a lieu de statuer selon la procédure accélérée au fond.

Sur la demande principale en paiement

Aux termes de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, à 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.

S'agissant des charges échues

En application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont également tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien, 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, 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.

En l'espèce, à l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires produit notamment :
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires des copropriétaires de l'immeuble des 24 juin 2022, 13 octobre 2023, 28 juin 2024 et 3 juillet 2025, comportant approbation des comptes des exercices du 1er avril 2021 au 31 mars 2023, du 1er avril 2022 au 31 mars 2023, du 1er avril 2023 au 31 mars 2024 et du 1er avril 2024 au 31 mars 2025, vote du budget prévisionnel et vote des travaux pour les exercices du 1er avril 2025 au 31 mars 2026 et du 1er avril 2026 au 31 mars 2027, non contestés dans le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965,
- les décomptes de charges et appels de fonds concernant Madame [W] [O] pour la période réclamée,
- la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception du 10 mars 2026, rappelant la possibilité pour le syndicat des copropriétaires d'exiger les provisions dues jusqu'à la fin de l'exercice à défaut de paiement dans les 30 jours,
- le commandement de payer délivré le 2 décembre 2024,
- le relevé de compte arrêté au 1er avril 2026 à la somme de 1324,71€ dus au titre des charges et travaux et des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, qui reprend les différents appels et les règlements effectués.
- le détail des provisions à échoir pour l'exercice en cours, pour un total de 93,96 €,
- le contrat de syndic.

A l’examen du décompte, il apparait que de nombreuses sommes ne correspondent pas à des montants dus au titre des charges impayées. Il s’agit des sommes suivantes :
- FONCIA Mise en demeure du 3 aout 2023 pour la somme de 45 euros ;
- intérêts de retard au 21 aout 2023 pour la somme de 0,42 euros ;
- FONCIA relance du 21 aout 2023 pour la somme de 35 euros ;

- honoraires de mise en demeure en date du 10 juin 2024 pour la somme de 35 euros ;
- honoraires de relance de mise en demeure en date du 8 juillet 2024 pour la somme de 20 euros ;
- honoraires transmission dossier à l'auxiliaire de justice en date du 5 novembre 2024 pour une somme de 240 euros ;
- commandement de payer en date du 16 décembre 2024 pour une somme de 73,27 euros ;
- mise en demeure en date du 20 juin 2025 pour une somme de 60 euros ;
- honoraires constitution dossier avocat du 26 aout 2025 pour une somme de 400 euros ;
- assignation du 9 septembre 2025 pour une somme de 34,84 euros.

Soit un montant total de 943,53 euros.

Au vu des pièces fournies aux débats, Madame [W] [O] sera condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 381,18 € au titre des provisions pour charges et travaux impayées arrêtés à la date du 1er avril 2026, avec intérêts de droit à compter de l'assignation.

S'agissant des provisions à échoir

A défaut de paiement dans les 30 jours suivant la mise en demeure du 10 mars 2026, les provisions non encore échues pour l'exercice en cours sont devenues immédiatement exigibles.

L'exercice en cours à cette date est celui du 1er avril 2025 au 31 mars 2026.

Les sommes ainsi réclamées au titre des charges non échues n'étant pas inclues dans l'exercice en cours au jour de la mise en demeure, il ne sera pas fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires à ce titre.

S'agissant des frais nécessaires

Conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire.

Ne sont pas assimilés à des frais nécessaires : les frais de mise au contentieux entrant dans la gestion courante du syndic sauf s'ils traduisent des diligences réelles, inhabituelles et nécessaires, les frais de rappel antérieurs à la mise en demeure, les honoraires non justifiés de commissaire de justice ou qui ont été exposés sans que le recouvrement de la créance ne soit mené à bien.

Il convient de retirer des frais réclamés, ceux non conformes au contrat de syndic, ceux imputés au débiteur mais non justifiés par des pièces versées aux débats, ceux occasionnés par tous les actes inutiles au recouvrement effectif de la créance (multiplication des frais de relance avec ou sans lettre recommandée non suivis d'un paiement effectif) et ceux relevant des dépens et frais irrépétibles.

En l'espèce, le commandement de payer, non obligatoire dans le cadre de la procédure accélérée au fond de recouvrement de charge sera pris en compte à hauteur de 73,27€.

Aucune des mises en demeure et relances n'est justifiée. Elles ne seront donc pas prises en compte.

Les frais de transmission de dossier à l'huissier ou à l'avocat ne sont justifiés par aucune diligence exceptionnelle, le rôle du syndic étant bien de recouvrer les charges. Ils ne seront donc pas pris en compte.

L'assignation relève des dépens.

Il en résulte que Madame [W] [O] sera condamné au paiement de la somme de 73,27 € correspondant aux frais justifiés par les pièces produites et nécessaires au recouvrement de la créance.

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.

En l'espèce, Madame [W] [O] supportera les dépens de l'instance.

Sur 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 1° 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, Madame [W] [O], qui succombe, sera condamné à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "[Adresse 4]" situé [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice le cabinet DURAND IMMOBILIER la somme de 500€ au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS, CONFORMÉMENT A LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND, PAR JUGEMENT PRONONCÉ PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, RÉPUTÉ CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,

CONDAMNE Madame [W] [O] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "[Adresse 4]" situé [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice le cabinet DURAND IMMOBILIER les sommes suivantes :
- 381,18 € au titre des charges de copropriété exigibles au 1er avril 2026, avec intérêts de droit à compter de l’assignation ;
- 73,27 € au titre des frais de recouvrement,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "[Adresse 4]" situé [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice le cabinet DURAND IMMOBILIER de sa demande au titre des charges à échoir pour l'exercice en cours, devenues immédiatement exigibles, comprenant les provisions trimestrielles du 1er juillet 2026 au 1er janvier 2027 ;

CONDAMNE Madame [W] [O] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "[Adresse 4]" situé [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice le cabinet DURAND IMMOBILIER la somme de 500€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Madame [W] [O] aux dépens de l'instance,

RAPPELLE que le présent jugement est, de plein droit, exécutoire par provision.

LA GREFFIERE LA MAGISTRATE

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 Cours d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires, d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la Force 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.