REFERES

JUGEMENT N°

DOSSIER :N° RG 25/00292 - N° Portalis DBYH-W-B7J-MIDS

AFFAIRE : Syndic. de copro. Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble Immobil ier LES OLYMPIADES C/ [V]

Le : 22 Mai 2025

Copie exécutoire
et copie à :

la SELARL LEXWAY AVOCATS

Copie à :

Madame [P] [V]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

JUGEMENT RENDU SELON LA PROCÉDURE ACCELÉRÉE AU FOND LE 22 MAI 2025

Par Delphine HUMBERT, Première vice-présidente du Tribunal judiciaire de GRENOBLE, assistée de Patricia RICAU, Greffière ;

ENTRE :

DEMANDEUR

Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble Immobilier LES OLYMPIADES sis [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, la Société ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER dont le siège est [Adresse 3],

représenté par Maître Philippe LAURENT de la SELARL LEXWAY AVOCATS, avocats au barreau de GRENOBLE

D'UNE PART

ET :

DEFENDERESSE

Madame [P] [V]
née le 11 Décembre 2000 à [Localité 5] (ISERE), demeurant [Adresse 4]

non comparante

D’AUTRE PART

Vu l’assignation en date du 12 Février 2025 pour l’audience des référés du 13 Mars 2025 ;

A l’audience publique du 13 Mars 2025 tenue par Delphine HUMBERT, Première vice-présidente assistée de Patricia RICAU, Greffière, l’affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision renvoyé au 22 Mai 2025, date à laquelle Nous, Delphine HUMBERT, Première vice-présidente, avons rendu par mise à disposition au Greffe le jugement dont la teneur suit :

EXPOSE DU LITIGE

Madame [P] [V] est propriétaire au sein de la copropriété de l'immeuble [Adresse 6] sis [Adresse 2].

A la date du 28 novembre 2024, Madame [P] [V] a été mis en demeure d'acquitter la somme de 2.616,39 € au titre d'un arriéré de charges.

Cette mise en demeure informait qu'en application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, les provisions non encore échues deviendraient immédiatement exigibles à l'issue du délai de trente jours.

Par acte de commissaire de justice du 12 février 2025 le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] sis [Adresse 2] , représenté par son syndic en exercice, la Société ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER, a fait assigner Madame [P] [V] devant le président du tribunal judiciaire statuant en procédure accélérée au fond, en paiement de la somme de 2.616,39€, représentant l'arriéré de charges et les provisions échues et devenues exigibles avec intérêts au taux légal à compter du 28 novembre 2024 et capitalisation des intérêts par année entière, la somme de 3000€ à titre de dommages et intérêts et de la somme de 1.000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Assigné par remise de l'acte en l'étude d'huissier, Madame [P] [V], qui a bénéficié d'un délai suffisant, n'a pas comparu. Il sera donc statué par jugement réputé contradictoire en premier ressort conformément aux dispositions de l'article 473 du code de procédure civile.

L'audience a eu lieu le 13 mars 2025. A l'issue des débats l'affaire a été mise en délibéré au 22 mai 2025 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

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 les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionnée à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

L'obligation à la dette existe, dès lors que l'assemblée générale des copropriétaires a approuvé les comptes présentés par le syndic et qu'aucun recours n'a été formé dans le délai légal, mentionné à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Il appartient au juge chargé d'appliquer l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 de constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale de la copropriété ainsi que la déchéance du terme, avant de condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles.

Le syndicat des copropriétaires produit aux débats :

- Le relevé de propriété,
- Les procès-verbaux des assemblées générales du 12 décembre 2023 et du 19 décembre 2024 comportant approbation des comptes jusqu'au 30 juin 2023 et du 30 juin 2024 et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2024/2025 et 2025/2026,
- La mise en demeure du 28 novembre 2024 présentée le 19 novembre 2024,
- Un extrait de compte arrêté au 26 novembre 2024,

Le budget prévisionnel ayant été adopté, la demande du syndicat des copropriétaires sera accueillie dans son principe sauf à déduire du décompte produit aux débats la somme de 170€ correspondant à des frais de contentieux et de suivi, indemnisés par l'application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 700 du code de procédure civile, et qui pourraient de par leur régime, faire l'objet d'un décompte séparé de celui des charges de copropriété.
Madame [P] [V] sera condamnée au paiement de la somme de 2 446,39 € au titre de l'arriéré des charges échues au 26 novembre 2024 avec intérêts au taux légal à compter du 28 novembre 2024 et capitalisation des intérêts par année entière.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] sis [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice, la Société ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER, ne démontrant ni l'existence d'un préjudice indépendant du retard en paiement, ni la mauvaise foi de Madame [P] [V] sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts en application de l'article 1231-6 alinéa 3 du code civil.

Madame [P] [V], qui perd le procès, supportera les dépens, avec application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.
Enfin, il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires les sommes exposées par lui dans la présente instance et non comprises dans les dépens. Il convient donc de condamner Madame [P] [V] à lui verser la somme de 200€ au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, en procédure accélérée au fond par mise à disposition au greffe en application des articles 450 à 453 du code de procédure civile, les parties préalablement avisées, par jugement réputée contradictoire en premier ressort,

Condamne Madame [P] [V] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] sis [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice, la Société ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER la somme de :
- 2.446,39€ au titre de l'arriéré des charges échues et des provisions devenues exigibles au 26 novembre 2024avec intérêts au taux légal à compter du 19 novembre 2024 ;

Ordonne la capitalisation des intérêts par année entière à compter du 12 février 2025 ;

Rejette la demande de dommages et intérêts ;

Condamne Madame [P] [V] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] sis [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice, la Société ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER, la somme de 200€ au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelle que la présente décision est exécutoire de plein droit ;

Condamne Madame [P] [V] aux dépens avec application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

LA GREFFIÈRE LA PRESIDENTE