REFERES

JUGEMENT N°

DOSSIER :N° RG 25/00040 - N° Portalis DBYH-W-B7J-MFVI

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

Le : 05 Juin 2025

Copie exécutoire
et copie à :

la SELARL LEXWAY AVOCATS

Copie à :

Monsieur [S] [V]
Madame [W] [V]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

JUGEMENT RENDU SELON LA PROCÉDURE ACCELÉRÉE AU FOND LE 05 JUIN 2025

Par Anne AUCLAIR RABINOVITCH, Présidente du Tribunal judiciaire de GRENOBLE, assistée de Patricia RICAU, Greffière ;

ENTRE :

DEMANDEUR

Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble Immobilier LES OLYMPIADES, sis [Adresse 3] [Adresse 1], représenté par son syndic en exercice, la Société ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER dont le siège est [Adresse 4],

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

D'UNE PART

ET :

DEFENDEURS

Monsieur [S] [V]
né le 19 Mars 1974 à [Localité 6] (ISERE), demeurant [Adresse 5]

non comparant

Madame [W] [V]

née le 05 Juin 1981 à [Localité 7] (ISERE), demeurant [Adresse 5]

non comparante

D'AUTRE PART

Vu l'assignation en date du 08 Janvier 2025 pour l'audience des référés du 06 Février 2025 ;
Vu le renvoi au 27 février 2025 et au 14 avril 2025 ;

A l'audience publique du 17 Avril 2025 tenue par Anne AUCLAIR RABINOVITCH, Présidente assistée de Patricia RICAU, Greffière, l'affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision renvoyé au 05 Juin 2025, date à laquelle Nous, Anne AUCLAIR RABINOVITCH, Présidente, avons rendu par mise à disposition au Greffe le jugement dont la teneur suit :

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur [S] [V] et Madame [W] [V] sont propriétaires au sein de la copropriété de l'immeuble [Adresse 8] situé [Adresse 2] et [Adresse 1].

A la date du 15 novembre 2024, ils ont été mis en demeure d'acquitter la somme de 3 135,56 € au titre d'un arriéré de charges.

Cette mise en demeure les informait qu'en vertu 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 actes de commissaire de justice du 08 janvier 2025, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES OLYMPIADES représenté par son syndic en exercice, la SARL ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER, a fait assigner Monsieur [S] [V] et Madame [W] [V] devant le président du tribunal judiciaire statuant en procédure accélérée au fond, solidairement en paiement des sommes de :
- 3 156,56 € représentant l'arriéré de charges arrêté au 13 novembre 2024, outre les provisions devenues exigibles au titre de l'exercice 2024, avec capitalisation des intérêts par année entière ;
- 2 000 € au titre du préjudice matériel afférent ;
- 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

En l'état de ses dernières demandes, le syndicat des copropriétaires, qui explique que des règlements ont été réalisés par les défendeurs, abandonne sa demande au titre des frais irrépétibles et produit un décompte actualisé présentant un arriéré de charge d'un montant de 2 043,11 €.

Assignés par remise des actes à personne concernant Madame [W] [V] et à domicile pour Monsieur [S] [V], ceux-ci n'ont pas comparu.

En l'état des dernières demandes présentées par le syndicat des copropriétaires, la cause est insusceptible d'appel. Le syndicat a également sollicité à ce que soit "retiré" l'article 700 di CPC.

Il sera donc statué par jugement rendu par défaut, conformément aux dispositions de l'article 474 du code de procédure civile.

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.

Selon l'article 1231-6 du code civil, " 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.

Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte.

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 ".

L'article 1343-2 du même code prévoit que " les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise ".

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires produit aux débats :
- Le relevé de propriété,
- Un extrait de compte arrêté au 1er octobre 2024,
- La mise en demeure du 14 novembre, présentée le 15 novembre 2024,
- Le procès-verbal de l'assemblée générale du 13 décembre 2022 comportant approbation des comptes pour l'exercice clos au 30 juin 2022, ajustement du budget prévisionnel 2022/2023 et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2023/2024,
- Le procès-verbal de l'assemblée générale du 12 décembre 2023 comportant approbation des comptes pour l'exercice clos au 30 juin 2023 et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2024/2025,
- Un nouvel extrait de compte arrêté au 14 avril 2025.

Les comptes ayant été approuvés pour les exercices clos jusqu'au 30 juin 2023 et les budgets prévisionnels ayant été adoptés pour les exercices suivants (2023/2024 et 2024/2025), la demande du syndicat des copropriétaires concernant le paiement de l'arriéré de charges sera accueillie dans son principe, sauf à déduire du décompte produit aux débats les sommes de:
- 36 € et 170 €, soit un total de 206 € correspondant à des frais de relance et de contentieux 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.

Dans ces conditions, Monsieur [S] [V] et Madame [W] [V] seront solidairement condamnés au paiement de la somme de 1 837,11 € au titre de l'arriéré des charges échues au 14 avril 2025.

Il sera rappelé que les intérêts au taux légal portent sur la somme mentionnée lors de la demande initiale et non sur le montant éventuellement majoré de la créance au jour de l'audience.

Or, en l'espèce, la somme réclamée au titre de l'arriéré de charges lors de la demande initiale a été totalement réglée en cours d'instance.

Il sera donc dit n'y avoir lieu à capitalisation des intérêts.

En application de l'article 1231-6 alinéa 3 du code civil, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES OLYMPIADES représenté par son syndic en exercice, la SARL ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER, ne démontrant ni l'existence d'un préjudice indépendant du retard en paiement, ni la mauvaise foi de Monsieur [S] [V] et Madame [W] [V], sera débouté de sa demande de dommages et intérêts présentée au titre d'un préjudice matériel.

Monsieur [S] [V] et Madame [W] [V], qui perdent le procès, supporteront solidairement les dépens, avec application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

PAR CES MOTIFS

La présidente, 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 par défaut et en dernier ressort,

Condamne solidairement Monsieur [S] [V] et Madame [W] [V] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES OLYMPIADES, représenté par son syndic, la SARL ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER, la somme de 1 837,11 € au titre de l'arriéré des charges échues au 14 avril 2025 ;

Dit n'y avoir lieu à capitalisation des intérêts ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES OLYMPIADES représenté par son syndic, la SARL ALPES RHONE CONSEIL IMMOBILIER de sa demande de dommages-intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à statuer sur l'article 700 du CPC ;

Condamne solidairement Monsieur [S] [V] et Madame [W] [V] aux dépens avec application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

LA GREFFIÈRE LA PRESIDENTE