REFERES

JUGEMENT N°

DOSSIER :N° RG 25/01802 - N° Portalis DBYH-W-B7J-MU7V

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 2] C/ S.C.I. [Adresse 7]

Le : 15 Janvier 2026

Copie exécutoire
et copie à :

la SELARL LX GRENOBLE-CHAMBERY

Copie à :

S.C.I. LE CHELIFF

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

JUGEMENT RENDU SELON LA PROCÉDURE ACCELÉRÉE AU FOND LE 15 JANVIER 2026

Par Alyette FOUCHARD, Première Vice-Présidente du Tribunal judiciaire de GRENOBLE, assistée de Elodie FRANZIN, Greffier ;

ENTRE :

DEMANDERESSE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 2] représenté par son syndic en exercice la SAS [P] [M] dont le siège social est sise [Adresse 5], domicilié en cette qualité audit siège, dont le siège social est sis [Adresse 3]

représenté par Maître Alexis GRIMAUD de la SELARL LX GRENOBLE-CHAMBERY, avocats au barreau de GRENOBLE

D'UNE PART

ET :

DEFENDERESSE

S.C.I. LE CHELIFF agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en qualité audit siège, dont le siège social est sis [Adresse 1]

non comparante

D'AUTRE PART

Vu l'assignation en date du 27 Octobre 2025 pour l'audience des référés du 27 Novembre 2025 ;

A l'audience publique du 27 Novembre 2025 tenue par Alyette FOUCHARD, Première Vice-Présidente assistée de Patricia RICAU, Greffière après avoir entendu les avocats en leurs plaidoiries, l'affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision renvoyé au 15 Janvier 2026, date à laquelle Nous, Alyette FOUCHARD, Première Vice-Présidente, avons rendu par mise à disposition au Greffe le jugement dont la teneur suit :

EXPOSE DU LITIGE

La SCI LE CHELIFF est propriétaire au sein de la copropriété de l'immeuble situé [Adresse 4].

Par acte extrajudiciaire du 27 mars 2025, le syndicat des copropriétaires l'a sommée de payer la somme de 1 865,66 € au titre d'un arriéré de charges arrêté au 25 mars 2025.

Cette sommation de payer les charges de copropriété l'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.

En l'absence de régularisation, par acte de commissaire de justice du 27 octobre 2025, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] représenté par son syndic en exercice, la SAS [P] [M], a fait assigner la SCI LE [Adresse 6] devant le président du tribunal judiciaire, statuant en procédure accélérée au fond, en paiement des sommes de :
2 358 € représentant l'arriéré de charges et 1 420,40 € correspondant aux provisions devenues exigibles sur l'exercice en cours, avec intérêts au taux légal à compter du 27 mars 2025 et capitalisation des intérêts ;3 000 € au titre des

dommages-intérêts pour résistance abusive et injustifiée ; 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens avec application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.
A l'audience, le syndicat des copropriétaires produit un nouveau décompte arrêté au 29 octobre 2025, sans observation complémentaire.

Assignée par remise de l'acte à personne habilitée, la SCI LE CHELIFF, qui a bénéficié d'un délai suffisant, n'a pas comparu.

Il sera donc statué par jugement réputé contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 473 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.
Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

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.

Selon les trois premiers alinéas de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, « 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 ».

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.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires produit aux débats :

Un nouvel extrait de compte arrêté au 29 octobre 2025, laissant apparaitre un règlement intervenu à la même date du montant de l'arriéré et par suite un solde à l'équilibre, La fiche d'information sur les prix et les prestations proposées par le syndic, Un premier extrait de compte arrêté au 1er juillet 2025, Les appels de provisions au titre de l'exercice du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026, La sommation de payer les charges de copropriété du 27 mars 2025,Le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 mars 2025 comportant approbation des comptes pour l'exercice clos au 30 septembre 2024, révision du budget prévisionnel de l'exercice du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025 et vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026, Le procès-verbal de l'assemblée générale du 28 mars 2024 comportant approbation des comptes pour l'exercice clos au 30 septembre 2023, révision du budget prévisionnel de l'exercice du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024 et vote du budget prévisionnel pour l'exercice du

1er octobre 2024 au 30 septembre 2025, Le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 mars 2023 comportant approbation des comptes pour l'exercice clos au 30 septembre 2022, révision du budget de l'exercice du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 et vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024, Le procès-verbal de l'assemblée générale du 13 avril 2022 comportant approbation des comptes pour l'exercice clos au 30 septembre 2021 et vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023, Le relevé de propriété de la SCI LE CHELIFF établissant qu'elle est propriétaire au sein de l'immeuble [Adresse 2].
Les comptes ayant été approuvés pour les exercices clos jusqu'au 30 septembre 2024 et les budgets prévisionnels ayant été adoptés pour les exercices suivants (2024/2025 et 2025/2026), la demande du syndicat des copropriétaires concernant le paiement de l'arriéré de charges sera accueillie dans son principe.

Il sera constaté que l'arriéré de charges a été régularisé par la SCI LE CHELIFF en cours de procédure, que les provisions sur charges n°4 de l'exercice du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025 et n° 1 de l'exercice du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026 ont été payées et que le dernier décompte produit, arrêté au 29 octobre 2025 ne présente plus de solde débiteur.

Dans ces conditions, le paiement étant intervenu postérieurement à l'assignation, alors que le délai prévu par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 était expiré, la SCI LE CHELIFF sera condamnée au paiement de la somme de 852,24 € au titre des provisions n° 2 à 4 de l'exercice 2025/2026 devenues exigibles, avec intérêts au taux légal à compter du 27 octobre 2025 et capitalisation des intérêts par année entière.

En application de l'article 1231-6 alinéa 3 du code civil, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] représenté par son syndic en exercice, la SAS [P] [M], ne démontrant ni l'existence d'un préjudice indépendant du retard en paiement, ni la mauvaise foi de la SCI LE CHELIFF, sera débouté de sa demande de dommages et intérêts.

La SCI LE CHELIFF, 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 non comprises dans les dépens qu'il a exposées dans le cadre de la présente instance. Il convient donc de condamner la SCI LE CHELIFF à lui verser la somme de 300 € 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 réputé contradictoire et en premier ressort,

Condamne la SCI LE CHELIFF à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2], représenté par son syndic, la SAS [P] [M], la somme de 852,24 € au titre des provisions n° 2 à 4 de l'exercice 2025/2026 devenues exigibles, avec intérêts au taux légal à compter du 27 octobre 2025 ;

Ordonne la capitalisation des intérêts par année entière ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] représenté par son syndic, la SAS [P] [M] de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive et injustifiée ;

Condamne la SCI LE CHELIFF à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] représenté par son syndic, la SAS [P] [M], la somme de 300 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SCI LE CHELIFF aux dépens avec application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE

Elodie FRANZIN Alyette FOUCHARD