

## Cour d'appel de Grenoble, 2ème chambre, 15 décembre 2020, n° 20/01517

### Chronologie de l'affaire

TJ Gap  
24 mars 2020

>

**CA Grenoble**  
**Confirmation**  
**15 décembre 2020**

### Sur la décision

Référence : CA Grenoble, 2e ch., 15 déc. 2020, n° 20/01517

Juridiction : Cour d'appel de Grenoble

Numéro(s) : 20/01517

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Gap, 24 mars 2020, N° 20/00049

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

### Sur les personnes

Président : , président

Avocat(s) : Franck MILLIAS, Jérôme GARCIA

Cabinet(s) : BGLM & ASSOCIES, TGA-AVOCATS

Parties : Syndic. de copro. DE L'IMMEUBLE SG4 2607-2535 c/ S.C.I. LE ROCHER

### Texte intégral

N° RG 20/01517 – N° Portalis DBVM-V-B7E-KNM6

Appel d'une ordonnance (N° R.G. 20/00049)

N° Minute :

rendue par le Président du tribunal judiciaire de Gap

AD

en date du 24 mars 2020

Copie exécutoire délivrée

suivant déclaration d'appel du 28 Avril 2020

le :

APPELANTE :

à

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SG4 2607-2535 représenté par son Syndic en exercice, LOGEVAC IMMOBILIER, dont le siège social est C/O LOGEVAC IMMOBILIER, [...], [...], prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

la SCP TOMASI GARCIA

la SELARL BGLM

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

[...]

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

[...]

2ÈME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU MARDI 15 DÉCEMBRE 2020

Représentée par M<sup>e</sup> Jérôme GARCIA de la SCP TOMASI GARCIA, avocat au barreau de HAUTES-ALPES

**INTIMEE :**

**S.C.I. LE ROCHER prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège**

[...]

[...]

Représentée par M<sup>e</sup> MILLIAS de la SELARL BGLM, avocat au barreau de HAUTES-ALPES, substitué par M<sup>e</sup> VALLEE, avocat au barreau de HAUTES-ALPES

**COMPOSITION DE LA COUR : LORS DU DÉLIBÉRÉ :**

Emmanuèle Cardona, Présidente,

Agnès Denjoy, Conseillère,

Laurent Grava, Conseiller,

**DÉBATS :**

A l'audience publique du 13 octobre 2020, Agnès Denjoy, conseillère chargée du rapport d'audience, assistée de Caroline Bertolo, greffière, a entendu seule les avocats en leurs conclusions, les parties ne s'y étant pas opposées, conformément aux dispositions des articles 805 et 905 du Code de Procédure Civile.

Il en a été rendu compte à la Cour dans son délibéré et l'arrêt a été rendu ce jour.

**FAITS ET PROCÉDURE :**

Par acte d'huissier du 21 novembre 2019, le syndicat des copropriétaires de la copropriété dénommée SG4 2607 ' 2535 aux Orres (05) a fait assigner devant le président du tribunal de grande instance de Gap statuant en matière de procédure accélérée au fond la SCI Le Rocher aux fins de voir condamner cette dernière à lui payer :

— la somme de 3 379,15 euros au titre des charges de copropriétés restées impayées exigibles au 5 novembre 2019 outre intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 5 septembre 2019,

— la somme de 400 euros à valoir sur l'indemnisation de son préjudice économique du fait de la résistance illégitime de la débitrice,

— la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Par ordonnance contradictoire rendue le 24 mars 2020, le président du tribunal judiciaire de Gap, statuant en procédure accélérée au fond, a :

— condamné la SCI Le Rocher à payer au syndicat des copropriétaires :

— la somme de 535,45 euros au titre des charges outre intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 5 septembre 2019,

— la somme de 500 euros à titre de dommages-intérêts,

— la somme de 750 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné la SCI Le Rocher aux dépens,

— ordonné l'exécution provisoire de la décision.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le 28 avril 2020, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de la disposition de l'ordonnance ayant condamné la SCI Le Rocher à lui payer la somme de

535,45 euros avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 5 septembre 2019.

Suivant dernières conclusions notifiées le 24 juillet 2020, le syndicat des copropriétaires demande à la cour d'infirmier l'ordonnance sur le point dont appel, statuant à nouveau, de condamner la SCI Le Rocher à lui payer :

— la somme de 4 666,78 euros au titre des charges de copropriété et provisions sur charges échues et à échoir ainsi que des créances de toute nature exigibles outre intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 5 septembre 2019,

— la somme de 500 euros de dommages et intérêts complémentaires en réparation du préjudice subi du fait de la résistance abusive «des débiteurs»,

— la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— les dépens de la première instance et de l'instance d'appel.

Suivant dernières conclusions notifiées le 30 septembre 2020, la SCI Le Rocher qui déclare former appel incident « de l'ordonnance » demande à la cour de :

— constater la nullité de l'acte introductif d'instance, faute d'habilitation régulière du syndic,

— constater l'incompétence du président du tribunal judiciaire de Gap statuant en matière de procédure accélérée au fond au profit du tribunal judiciaire de Gap,

— constater, à défaut, l'irrecevabilité des demandes,

— dire prescrite l'action en recouvrement des charges de copropriété et l'action tendant à faire constater judiciairement la qualité de copropriétaire de la SCI Le Rocher,

— débouter en conséquence le syndicat des

copropriétaires de ses demandes,

— subsidiairement, au fond, constater l'absence de toute justification de la qualité de copropriétaire de la SCI Le Rocher et débouter en conséquence le syndicat des copropriétaires de ses demandes,

— à titre encore subsidiaire, confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a fixé à 535,45 euros le montant des charges impayées par la SCI Le Rocher,

— réformer l'ordonnance sur le montant des dommages-intérêts prononcés à son encontre à hauteur de 500 euros,

— en toute hypothèse, condamner la société Logevac à lui verser la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Vu l'article 455 du code de procédure civile il est renvoyé aux dernières conclusions des parties pour le détail de leur argumentation.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur l'exception de nullité de l'assignation introductive d'instance invoquée par la SCI Le Rocher pour défaut d'habilitation régulière du syndic à agir en

justice :

Il résulte de l'article 55 alinéa 2 du décret n° 67 -223 du 17 mars 1967 (qui a valeur interprétative) que le syndic d'une copropriété n'a pas besoin d'une autorisation du syndicat pour agir en justice pour le recouvrement d'une créance du même syndicat.

L'ordonnance sera confirmée en ce qu'elle a – implicitement – rejeté l'exception de nullité, ce rejet ne figurant pas au dispositif de l'ordonnance mais résultant de l'exposé des motifs et de l'évocation du fonds de l'affaire.

Sur la compétence du président du tribunal judiciaire de Gap statuant en matière de procédure accélérée au fond pour statuer sur les demandes du syndicat :

La SCI Le Rocher conteste être copropriétaire au sein de la copropriété dénommée SG 4 2607 ' 2535 et invoque «un imbroglio» résultant du fait que trois copropriétés seraient imbriquées sur l'ancienne emprise de la parcelle

2608 ; elle précise qu'elle est propriétaire depuis 1985 et que jamais la moindre charge n'a été appelée par le syndicat des copropriétaires SG 4 jusqu'en 2008 et que ce n'est qu'à compter de 2012 que des charges lui ont été réclamées, ce qui, selon sa position, démontre qu'il existe un véritable débat juridique sur le point de savoir si la SCI Le Rocher est membre ou non du syndicat des copropriétaires de la copropriété des parkings SG

4 2607-2535.

Elle produit son titre de propriété selon lequel, selon elle, elle est copropriétaire au sein de la copropriété dénommée «copropriété de la Place Centrale» et non de la copropriété SG 4 2607-2535 et estime qu'à tout le moins, il en ressort une difficulté tenant à l'absence de preuve de ce que la SCI est copropriétaire au sein de la copropriété SG 4 2607-2535, ce qui fait obstacle à la compétence du président du tribunal judiciaire de Gap statuant comme en la forme des référés, et justifie sa demande de renvoi de l'affaire devant le tribunal judiciaire de Gap.

Sur ce point, il résulte du titre de propriété de la SCI Le Rocher que cette dernière a fait notamment l'acquisition le 24 mai 1985, d'un lot n° 47 représenté par une réserve située au niveau – 2 du bâtiment alors cadastré section E n° 2607 et 2535 «Pré Longis» ainsi que de 154/10 000èmes des parties communes dudit bâtiment.

Il est stipulé textuellement en page 10 du titre de propriété de la SCI Le

Rocher : «L'acquéreur déclare être parfaitement informé que la copropriété dont font partie les locaux objets de la présente vente et contigüe à la copropriété dite «Copropriété de la place centrale» et qu'il y a, conformément aux règlements de copropriété des deux immeubles, des éléments de gestion, entretien et charges communs aux deux copropriétés. En raison de cela, il est remis ce jour à l'acquéreur une copie du règlement de copropriété de l'immeuble dénommé «copropriété de la place centrale».

Cette stipulation comporte, de façon évidente, une coquille : en effet, il aurait dû être mentionné que la copropriété dont font partie les locaux objets de la présente vente est contigüe à la copropriété dite copropriété de la Place Centrale et non : «et contigüe».

Cette coquille devant être rectifiée, la disposition dont il s'agit est parfaitement claire et la SCI Le Rocher est infondé à prétendre que son lot n° 47 dépend de la copropriété dite de la place centrale puisque son titre de propriété énonce exactement qu'il n'en dépend pas et qu'au demeurant, le titre de propriété de la SCI démontre qu'elle est copropriétaire au sein de la copropriété SG 4 2607-2535

La pièce n° 13 produite par l'appelante n'est pas de nature à le contredire : il en résulte qu'en 2004 M. X désigné administrateur judiciaire de la copropriété SG4 2607-2535 avait recensé la SCI Le Rocher comme étant copropriétaire au sein de ladite copropriété.

La SCI ne précise pas si elle a répondu en son temps à la lettre de l'administrateur judiciaire de la copropriété.

Par ailleurs, la procédure en recouvrement de charges engagée par le syndicat des copropriétaires ne l'est pas

devant le président du tribunal judiciaire statuant en référé ou comme en la forme des référés mais statuant en procédure accélérée au fond ce qui ne suppose pas que le bien-fondé de la demande soit «évident» au regard du critère de l'absence de contestation sérieuse applicable en matière de référé mais non en matière de procédure accélérée au fond.

Dès lors que l'appartenance de la SCI Le Rocher à la copropriété SG 4 2607 2535 est démontrée, la compétence du président du tribunal judiciaire de Gap statuant en procédure accélérée au fond est validée.

Sur ce point également l'ordonnance sera donc confirmée en ce qu'elle a implicitement retenu la compétence du président du tribunal judiciaire de Gap statuant en procédure accélérée au fond pour statuer, cette disposition omise du dispositif de l'ordonnance résultant sans ambiguïté de l'exposé des motifs.

Sur la prescription de l'action en recouvrement des charges :

Comme l'a indiqué le premier juge, l'action d'un syndicat de copropriétaires en recouvrement des charges impayées se prescrit par 5 ans depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2018 -1021 du 23 novembre 2018.

La prescription était, antérieurement, de 10 ans ainsi qu'il résultait de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

L'action en justice ayant interrompu le délai de prescription a été engagée le 21 novembre 2019.

Ainsi les appels de fonds des 1<sup>er</sup> avril 2008, 1<sup>er</sup> octobre 2008, 1<sup>er</sup> avril 2009 et 1<sup>er</sup> octobre 2009 sont prescrits, pour un montant total de 574 euros.

L'ordonnance sera infirmée sur ce point du fait de l'évolution du litige.

Sur la prescription, invoquée par la SCI, de l'action du syndicat en reconnaissance de sa qualité de copropriétaire :

L'action du syndicat ne vise pas à voir statuer sur la qualité de copropriétaire de la SCI.

En revanche la défense de la SCI vise à contester sa qualité de copropriétaire au sein de la copropriété SG4. Il lui incombait par conséquent de démontrer l'existence d'actes matériels de possession contredisant l'appartenance de la SCI à la copropriété SG4, ce qu'elle ne fait pas.

La demande de la SCI sur ce point est donc sans objet.

Sur le fond :

Le syndicat des copropriétaires produit les procès-

verbaux de ses assemblées générales des 13 août 2009, 13 août 2010, 18 août 2011, 17 août 2012, 24 août 2013, 21 août 2014, 11 août 2015, 12 août 2016, 16 août 2017, 14 août 2018 et 12 août 2019 au cours desquels ont été approuvés les comptes des exercices 2008-2009 et de tous les exercices suivants ainsi qu'en dernier lieu, approuvé le budget prévisionnel de l'exercice 2020-2021, ce qui légitime les appels de fonds adressés à la SCI au titre de ce budget prévisionnel.

Par conséquent, le syndicat des copropriétaires justifie de sa créance, déduction faite des créances prescrites susvisées.

La créance du syndicat sera ainsi ramenée à 4 092,78 euros en principal, arrêtée à la date du 22 novembre 2019, outre intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 7 septembre 2019 sur la somme de 3 243,22 et à compter de l'assignation sur le surplus.

Sur la demande de dommages-intérêts du syndicat des copropriétaires :

Le refus d'un copropriétaire de s'acquitter de sa quote-part des charges est fautif et entraîne une désorganisation de la gestion budgétaire du syndicat.

La demande de dommages-intérêts est ainsi justifiée à hauteur de la somme de 500 euros, compte tenu de l'ancienneté de la créance.

L'ordonnance sera confirmée sur ce point.

#### PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, après en avoir délibéré conformément à la loi,

**Confirme** l'ordonnance déferée en ce qu'elle a :

— rejeter l'exception de nullité de l'assignation invoquée par la SCI Le Rocher,

— rejeté l'exception d'incompétence du président du tribunal judiciaire de Gap statuant en procédure accélérée au fond,

— condamné la SCI Le Rocher à payer au syndicat des copropriétaires de la copropriété SG 4 2607- 2535 aux Orres (05) la somme de 500 euros à titre de dommages-intérêts,

— condamné la SCI Le Rocher à payer au syndicat des copropriétaires de la copropriété SG 4 2607- 2535 aux Orres (05) la somme de 750 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens

Statuant à nouveau pour le surplus et y ajoutant,

**Déclare** prescrite la créance du syndicat des copropriétaires envers la SCI Le Rocher en ce qui concerne les appels de fonds des 1<sup>er</sup> avril 2008, 1<sup>er</sup> octobre 2008, 1<sup>er</sup> avril 2009 et 1<sup>er</sup> octobre 2009,

**Condamne** la SCI Le Rocher à payer au syndicat des copropriétaires de la copropriété SG4 2607 ' 2535 aux Orres (05) la somme de 4 092,78 euros au titre des charges, frais de mise en demeure, frais de procédure de recouvrement et frais d'assignation arrêtée à la date du 22 novembre 2019, outre intérêt au taux légal à compter du 7 septembre 2019 sur la somme de 3 243,22 et à compter de l'assignation sur le surplus.

**Déboute** les parties du surplus de leur demandes

**Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne** la SCI Le Rocher à payer au syndicat des copropriétaires

de la copropriété SG4 2607 ' 2535 aux Orres (05) la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et la déboute de sa propre demande sur ce même fondement,

**Condamne** la SCI Le Rocher aux dépens de l'instance d'appel.

Prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Arrêt signé par M<sup>me</sup> Emmanuèle Cardona, Présidente de la deuxième chambre civile et par la Greffière Caroline Bertolo, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

**LA GREFFIERE, LA PRESIDENTE,**