

8ème chambre 1ère  
section

N° RG :  
N° RG :

N° MINUTE :

8

**JUGEMENT**  
rendu le 11 Septembre 2018

Assignation du :  
03 Août 2016

**DEMANDEURS**

Monsieur B  
Madame A

représentés par Maître , avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaidant/postulant, vestiaire

**DÉFENDEUR**

Syndicat des copropriétaires 75 PARIS  
représenté par son syndic la S.A.S D

représenté par Maître Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaidant/postulant, vestiaire #C1477

\* \* \*

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

, Vice-Présidente  
, Vice-Présidente  
, Vice-Présidente  
assistées de , Greffier

Expéditions  
exécutoires  
délivrées le:

19 SEP 2018

### DÉBATS

A l'audience du 29 Mai 2018 tenue en audience publique devant ( ), juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile.

### JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe  
Contradictoire  
en premier ressort

\* \* \*

### EXPOSE DU LITIGE

L'immeuble sis Paris est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de cette loi. Il est géré par son syndic actuel, la SAS D.

Par jugement du 21 avril 2017, le tribunal de grande instance de Paris a débouté Monsieur B et Madame A de leur demande visant à l'annulation des résolutions de l'assemblée générale du 23 juin 2015 relatives à la création d'un ascenseur intérieur à l'immeuble.

Par acte du 3 août 2016, Monsieur B et Madame A copropriétaires dans l'immeuble pour être respectivement propriétaires d'un appartement représentant 106 tantièmes et d'un appartement de 176 tantièmes, ont fait délivrer assignation au syndicat des copropriétaires devant ce Tribunal aux fins de demander l'annulation des sous résolutions n°22-1 à 10 figurant sous la résolution n°22 de l'assemblée générale du 14 juin 2016 relative à des travaux de création d'un ascenseur à l'intérieur de l'immeuble jusqu'au 5ème étage et dépose de l'ascenseur existant".

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, il convient de se référer aux dernières conclusions des parties, en application des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile,

Vu les dernières conclusions notifiées par voie électronique par Monsieur B et Madame A le 2 mars 2017,

Vu les conclusions notifiées par voie électronique du syndicat des copropriétaires le 21 juin 2017,

La clôture de l'affaire a été prononcée le 25 octobre 2017.

### MOTIFS DE LA DÉCISION

**Sur la demande en annulation de la résolution n°22 de l'assemblée générale du 14 juin 2016**

*Sur le grief relatif à l'absence de mise en concurrence et au défaut d'information*

L'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 dispose que la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

Si les requérants soutiennent que l'obligation de mise en concurrence des copropriétaires n'a pas été appliquée dans la mesure où seul un rapport de synthèse établi par le cabinet de maîtrise d'œuvre B' était joint à la convocation à l'assemblée générale, il résulte cependant des dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967, que seules les conditions essentielles des contrats proposés doivent être jointes à la convocation, l'obligation d'information et de mise en concurrence étant notamment remplie lorsque les informations requises résultent d'un rapport de synthèse émis par un professionnel qualifié, un expert ou un architecte.

En outre, il est justifié par le syndicat des copropriétaires que, pour établir ce rapport de synthèse sur les deux possibilités offertes aux copropriétaires quant à la rénovation de l'ascenseur existant à l'extérieur de l'immeuble ou la création d'un nouvel ascenseur à l'intérieur de la cage d'escalier de l'immeuble, celui-ci a consulté cinq entreprises spécialisées dans la construction d'ascenseur, les sociétés C, A' et A' lesquelles ont chacune rempli un devis descriptif des travaux et que le cabinet B' a établi le 25 février 2016 un cahier des charges ainsi qu'un cahier des clauses techniques particulières tant pour les travaux de création d'un nouvel ascenseur que pour les travaux de rénovation afin que la copropriété soit parfaitement informée.

Enfin, il résulte des pièces versées aux débats que le cabinet B' était présent lors de la tenue de l'assemblée générale litigieuse pour fournir le cas échéant toutes les informations utiles aux copropriétaires.

En conséquence de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que le grief relatif au défaut d'information des copropriétaires et de mise en concurrence n'est pas suffisamment caractérisé.

***Sur le grief relatif à la décision de créer un nouvel ascenseur en dépit de l'adoption d'une résolution précédente en sens contraire***

Par application des dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il apparaît que l'assemblée générale peut revenir sur une décision d'assemblée générale à la condition que celle-ci n'a pas encore été exécutée, qu'elle a été prise dans l'intérêt collectif et ne porte pas atteinte aux droits acquis par les copropriétaires en vertu de la décision précédente et qu'à défaut, la décision est entachée de nullité.

Contrairement à ce qu'affirment Monsieur B' et Madame A' sur l'absence de preuve de faits nouveaux depuis le précédent refus de l'assemblée générale, le syndicat des copropriétaires justifie de l'état de dangerosité de l'ascenseur actuel installé dans la cour extérieure de l'immeuble tant pour ses utilisateurs que pour les techniciens de

maintenance et de la nécessité de créer un nouvel ascenseur, les copropriétaires ayant exclu la proposition de rénovation à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En effet il résulte du rapport d'audit technique du bureau d'étude A en date du 4 novembre 2015 que « l'appareil installé depuis plus de 50 ans continue d'assurer son service dans des conditions de fonctionnement insuffisantes pour les équipements situés dans le local machinerie (...) et très insuffisantes pour les équipements en gaine compte tenu de l'état extérieur de la gaine, vitrages cassés toute hauteur, fers de par close délités par l'oxydation et en présence d'un accès au local des poulies non sécurisé » et que « le mainteneur de l'ascenseur serait en droit de mettre l'appareil à l'arrêt en raison des risques de chutes et coupures ». Il conclut « l'état de conservation du pylône est inacceptable » et « les techniciens de la société sont en droit d'invoquer un droit de retrait sur cette installation ».

Dès lors et au vu de ce caractère de dangerosité avéré de l'ascenseur extérieur, Monsieur B1 et A1 apparaissent mal fondés à soutenir qu'aucun élément nouveau n'est apparu pour permettre de soumettre de nouveau au vote des copropriétaires la création d'un nouvel ascenseur répondant aux normes de sécurité actuelles.

En outre, le syndicat des copropriétaires justifie par les pièces versées aux débats, notamment au vu des devis produits et du rapport d'analyse du cabinet B que les frais de dépose de l'ancien ascenseur et de sa rénovation ont un coût sensiblement équivalent voir même supérieur à la création d'un nouvel ascenseur, à savoir 163.765 euros (rénovation) selon devis estimatif au 7 avril 2016 contre un coût compris entre 158.458,30 euros (devis de la société A) et 195776 euros (devis de la société C) sans compter des réparations à venir sur un ancien ascenseur présentant des composants datant de 1990 sans aucune garantie quant à sa longévité, laquelle est de 25 ans en moyenne pour un ascenseur, de telle sorte que cette décision de création d'un nouvel ascenseur apparaît parfaitement conforme à l'intérêt collectif de la copropriété.

#### ***Sur le choix du vote au visa de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965***

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que l'assemblée peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Si l'immeuble se trouve dans le périmètre de protection des bâtiments de France, les requérants n'expliquent pas en quoi la destination de l'immeuble serait changée, même partiellement, par une implantation de l'ascenseur dans le jour de l'escalier alors même que le bureau d'étude sollicité en 2016 souligne que la mise en place d'un ascenseur intérieur permettrait à l'immeuble de retrouver son architecture originelle et les vues dont il est privé en raison du pylône de soutènement qui occulte les fenêtres des appartements.

### ***Sur l'atteinte aux droits de jouissance***

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, et use et jouit librement des parties privatives et des parties communes.

Il résulte de la lettre d'un chargé de mission à la commission du vieux Paris que l'implantation de l'ascenseur constituerait un projet destructeur d'un très bel immeuble du 19ème, bâti en 1880, du fait de la présence, dans le plafond de l'escalier, de motifs d'angelots brandissant des torches et de la tige de bec d'éclairage d'origine.

Cependant, cet avis consultatif n'est pas de nature à faire obstacle aux travaux. Il n'est d'ailleurs pas soutenu que la nouvelle implantation de l'ascenseur serait subordonnée à la destruction de l'escalier. Il en résulte que cette implantation n'est pas de nature à porter une atteinte disproportionnée au droit de jouissance des requérants et à leur créer des troubles dans leur jouissance résultant de cette destruction.

De même, les requérants ne produisent aucune pièce de nature à justifier de leurs dires lorsqu'ils allèguent des troubles de jouissance à venir pour les copropriétaires du fait de l'exécution des travaux par percement des planchers et des plafonds, encastrement... alors même que l'accès à la machinerie de l'ascenseur actuel se fait par la chambre de service de l'un des copropriétaires de l'immeuble, parties privatives, ainsi que cela ressort du rapport d'audit de la société A, justement de nature à constituer un trouble de jouissance.

En conséquence, et au vu de l'ensemble de ces éléments, il résulte qu'aucun des griefs soutenus par Monsieur B. et Madame A n'est caractérisé et il convient de les débouter de leur demande d'annulation des sous-résolutions n° 22-1 à 22-10, de la résolution n°22 de l'assemblée générale du 14 juin 2016.

### **Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour de procédure formée par le des copropriétaires**

En application des articles 6 de la convention européenne des droits de l'homme faisant de l'accès à un tribunal un droit fondamental, et l'article 1240 du code civil, la demande au titre de la procédure abusive doit caractériser une faute de la partie demanderesse faisant dégénérer en abus le droit d'agir en justice.

Le droit d'agir en justice constituant un droit fondamental, le seul fait pour une partie d'intenter une action en justice en vue d'obtenir le dédommagement d'un préjudice qu'elle estime fondé ne saurait constituer un abus. L'appréciation inexacte qu'une partie fait de ses droits n'est pas, en soi, constitutive d'une faute.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires qui fait état des précédentes procédures introduites par Monsieur B. et Madame A à son encontre pour caractériser l'abus de droit commis par les requérants en exerçant leur droit à agir en justice, ne justifie pas de ses dires, les prétentions de Monsieur B' et Madame A ayant notamment été accueillies par le jugement du 6 février 2016 aux termes duquel l'ensemble des délibérations de l'assemblée générale du 1er juillet 2014 a été annulé.

Il sera débouté de sa demande de dommages et intérêts.

**Sur les demandes accessoires**

Monsieur B et Madame A, succombant à l'instance, seront condamnés in solidum aux dépens et à payer au syndicat des copropriétaires défendeur la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'y a lieu à faire application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 profit des requérants.

**PAR CES MOTIFS**

Le tribunal statuant publiquement par un jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort ;

DEBOUTE Monsieur B et Madame A de leur demande en annulation de la résolution n°22 de l'assemblée générale du 14 juin 2016 de la copropriété du 75 Paris,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires du 75 de sa demande en dommages et intérêts,

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes,

CONDAMNE in solidum Monsieur B et Madame A à payer au syndicat des copropriétaires du 75 la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum Monsieur B et Madame A aux dépens,

Fait et jugé à Paris le 11 Septembre 2018

Le Greffier

Le Président

En conséquence,  
la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à  
tous huissiers de justice sur le requis, de mettre ladite  
décision à exécution.  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République  
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.  
A tous Commandants de Police et à tous Agents de la force publique  
de prêter main-forte, s'ils en seront légalement requis.  
En foi de quoi la présente décision a été signée et délivrée  
par nous greffier en chef, soussigné  
au greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris  
p/ le greffier en chef