

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE VERSAILLES**

Minute n° / Troisième Chambre

Du 01 Juillet 2021

N° RG 20/02394 - N° Portalis DB22-W-B7E-PMQM

Affaire :

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

SIEGEANT AU PALAIS DE JUSTICE
à VERSAILLES

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

*la SELARL BLOB AVOCATS, vestiaire 381
la SCP HADENGUE & ASSOCIES, vestiaire 98*

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

Troisième Chambre

JUGEMENT

01 JUILLET 2021

N° RG 20/02394 - N° Portalis DB22-W-B7E-PMQM

DEMANDEURS :

1/ Monsieur

né le 06 Septembre 1961 à HERICOURT (70),
demeurant :

2/ Madame

née le 14 Juin 1965 à MARINES (95),
demeurant

*représentés par Maître Emmanuelle LEFEVRE de la SELARL BLOB
AVOCATS, avocat plaidant/postulant au barreau de VERSAILLES.*

DEFENDEUR :

, société par actions simplifiée à associé unique immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro
dont le siège social est situé

, prise en la personne de son représentant légal
domicilié en cette qualité audit siège,

représenté par Maître Pascale de la
avocat postulant au barreau de

COPIE EXÉCUTOIRE De LEFEVRE, De REGRETTIER-GERMAIN.
COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL
DÉLIVRÉE LE 01.07.2021.

ACTE INITIAL du 03 Février 2020 reçu au greffe le 19 Mars 2020.

DÉBATS : A l'audience publique tenue le 20 Mai 2021, Madame ZYSMAN, Vice-Présidente, siégeant en qualité de juge unique, conformément aux dispositions de l'article 812 du Code de Procédure Civile, assistée de Madame LOPES DOS SANTOS, Greffier, a indiqué que l'affaire sera mise en délibéré au 01 Juillet 2021.

EXPOSE DU LITIGE

L'ensemble immobilier dénommé _____ est organisé en copropriété horizontale et soumis au statut de la copropriété suivant règlement de copropriété et cahier des charges reçu le 14 décembre 1978 par _____, notaire associé à Paris, modifié par acte de Maître _____, notaire à Chatou, en date du 24 mars 2004.

Sur le terrain d'assiette de cet ensemble immobilier, déclaré partie commune à l'ensemble des copropriétaires, ont été érigées 194 villas individuelles à usage d'habitation, toutes dotées d'un jardin.

Suivant acte authentique en date du 22 décembre 1998, les époux _____ ont fait l'acquisition du lot n°15, comprenant une villa sur un étage et le droit à la jouissance exclusive et perpétuelle de l'assiette du terrain de 270 m² sur lequel est édifiée la villa, et du lot n°201, comprenant le droit à la jouissance exclusive et perpétuelle d'un emplacement de parking couvert.

M. et Mme _____, propriétaires de la villa mitoyenne, ont souhaité réaliser des travaux d'extension de leur maison, dans la partie en décroché de leur façade arrière donnant sur le jardin.

A leur demande, le syndic a inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 29 novembre 2019 une résolution n°14 portant demande d'autorisation de procéder à l'extension de leur habitation.

Cette résolution a été adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les époux Terrasse ont voté contre.

Par acte d'huissier du 3 février 2020, M. et Mme _____ ont fait assigner devant ce tribunal le syndicat des copropriétaires de la résidence _____, représenté par son syndic, la société _____, en annulation de cette résolution.

Par dernières conclusions notifiées par voie électronique le 7 janvier 2021,
M. et Mme demandent au tribunal, au visa des dispositions de la loi
du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 et du règlement de copropriété,
de :

- Débouter le syndicat des copropriétaires de la Résidence
78360 de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- Annuler purement et simplement la résolution n°14 de l'assemblée générale
des copropriétaires de la Résidence qui s'est
tenue en date du 29 novembre 2019,
- Condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence
à leur régler la somme de 5.000 euros à titre de dommages
et intérêts en réparation du préjudice moral et matériel subi,
- Condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence
à régler aux époux la somme de 5.000 euros au
titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Dispenser les demandeurs du paiement de toute participation à la dépense
commune des frais de procédure relatifs à la présente instance, conformément
aux dispositions de l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965,
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- Condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence
aux entiers dépens,
- Autoriser Maître Emmanuelle Lefèvre, avocat, à recouvrer les dépens dont
elle a fait l'avance sans avoir reçu provision dans les conditions de l'article 699
du code de procédure civile.

Par dernières conclusions notifiées par voie électronique le 2 novembre 2020,
le syndicat des copropriétaires de
représenté par son syndic, la société demande au tribunal de :

- Déclarer les époux recevables mais mal fondés en toutes leurs
demandes,
- Par conséquent les en débouter,
- Condamner les époux à payer solidairement au syndicat des
copropriétaires de la résidence la somme de
3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Les condamner aux entiers dépens.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux dernières conclusions précitées des parties pour ce qui concerne l'exposé détaillé de leurs moyens et prétentions.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 17 mars 2021.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'annulation de la résolution n° 14 de l'assemblée générale du 29 novembre 2019

- Sur le non respect des articles 10 et 13 du décret du 17 mars 1967

M. et Mme invoquent en premier lieu le non respect des dispositions des articles 10 et 13 du décret du 17 mars 1967, arguant que la convocation à l'assemblée générale du 29 novembre 2019 qui leur a été adressée ne comprenait pas le document précisant l'implantation et la consistance des travaux des époux , de sorte que la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas valide.

Ils répliquent que les documents joints à la convocation étaient illisibles et noyés au milieu d'autres projets de copropriétaires et qu'il était impossible d'en appréhender la teneur exacte ; qu'en outre, le syndicat des copropriétaires ne justifie pas qu'ils ont reçu le courrier adressé ultérieurement par le syndic en complément à la convocation, comprenant l'entier projet, plus de 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires répond que la convocation à l'assemblée générale incluait, en annexe, la notice descriptive établie par l'architecte mandaté par les époux , précisant clairement l'implantation et la consistance des travaux, répondant ainsi suffisamment aux exigences de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Il explique que cette notice était accompagnée de plusieurs annexes, dont certaines avaient été omises de la reprographie lors de l'envoi de la convocation, raison pour laquelle, par courrier du 28 octobre 2019, le syndic a envoyé à tous les copropriétaires le dossier complet qui avait été transmis par les époux avec toutes les annexes, y compris celles qui manquaient. Il précise que ce courrier, avec le dossier complet, a été envoyé plus de 21 jours avant la tenue de l'assemblée ; qu'ainsi, lorsqu'elle s'est prononcée le 29 novembre 2019, l'assemblée générale des copropriétaires était en possession d'un dossier complet sur les travaux et a pu se prononcer en toute connaissance de ce projet de travaux.

Il fait valoir qu'en tout état de cause, et même si toutes les annexes n'avaient pas été jointes à la convocation, la notice descriptive de ces travaux était jointe à la convocation, et cette notice, avec les quelques annexes, même incomplètes, qui l'accompagnaient, répondait à elle seule aux exigences de l'article 10 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967.

Selon l'article 10 du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction applicable, « A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. »

Selon l'article 13 du décret du 17 mars 1967, « l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I. »

Il ressort des articles 10 et 11 du décret du 17 mars 1967 et de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 que, s'agissant de demandes d'autorisation affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, la demande d'inscription à l'ordre du jour doit être accompagnée d'un projet de résolution et de documents techniques devant être notifiés avec l'ordre du jour.

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que la convocation à l'assemblée générale du 29 novembre 2019, en date du 24 octobre 2019, contient, en annexe, la notice descriptive du projet d'extension établie par l'architecte mandaté par M. et Mme . Cette notice descriptive de 4 pages est elle-même accompagnée d'un «dossier projet» devant contenir 15 documents (plans de situation, plans et photos de l'existant et du projet d'extension). Or, seuls 6 documents du «dossier projet» étaient annexés à la convocation.

Par courrier du 28 octobre 2019, le syndic a indiqué aux copropriétaires s'être aperçu, après l'envoi de la convocation pour l'assemblée générale du 29 novembre 2019 que, concernant la résolution n° 14 relative au projet d'extension de M. et Mme le leur maison, certaines annexes étaient manquantes. Il a donc adressé aux copropriétaires le dossier complet.

Comme l'indique à juste titre le syndicat des copropriétaires, la notice descriptive jointe à la convocation précise l'implantation et la consistance des travaux. En outre, le dossier complet a été adressé aux copropriétaires plus de 21 jours avant la tenue de l'assemblée, les époux n'établissant pas qu'ils auraient reçu ce courrier daté du 28 octobre 2019 moins de 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Il résulte de ces éléments que les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 ont été respectées, que l'information donnée aux copropriétaires avant le vote était suffisante quant au projet de M. et Mme d'extension de leur maison et que l'assemblée générale a été mise en mesure de délibérer et de décider en toute connaissance de cause d'autoriser ces travaux.

Ce motif d'annulation doit dès lors être rejeté.

- Sur la violation des règles de majorité

Les époux contestent la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 à laquelle cette résolution n° 14 a été adoptée, en faisant valoir que cette résolution aurait dû être adoptée à l'unanimité ou, à tout le moins, à la majorité de l'article 26 dès lors que le projet d'extension de la maison des époux emporte automatiquement appropriation des parties communes et des droits à construire, accessoires aux parties communes, le règlement de copropriété définissant la totalité du terrain comme une partie commune.

Ils soutiennent par ailleurs que le règlement de copropriété prohibe la construction sur les terrains parties communes d'un additif au logement, seule étant autorisée l'installation d'une structure amovible légère de type véranda ; que le syndicat devait donc, pour autoriser les époux à construire leur extension, soit procéder à la modification du règlement de copropriété, soit à tout le moins faire voter cette résolution à l'unanimité et non à la majorité simple de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Ils ajoutent que la construction des époux porte atteinte à la destination de l'immeuble et à leurs droits puisque la construction d'une extension dans le décroché de la façade conduira nécessairement à une perte d'intimité et à des vues sur le fonds voisin, incompatibles avec la destination initiale de l'immeuble. Ils expliquent que le caractère mitoyen des maisons justifie précisément que les architectes aient tenu compte de cette proximité dans leur projet de lotissement et aient voulu en atténuer la portée en réservant des espaces d'intimité à chaque maison.

Le syndicat des copropriétaires rétorque que l'unanimité exigée par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 n'est requise que lorsqu'il est décidé de l'aliénation de parties communes dont la conservation serait nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ; que tel n'est pas le cas, les constructions édifiées n'emportant pas une appropriation du sol, qui reste une partie commune.

Il indique par ailleurs que si le règlement de copropriété et son modificatif prévoient ce qui est autorisé d'office, sans qu'il soit nécessairement besoin d'une autorisation de l'assemblée, cela n'interdit pas à une assemblée générale d'autoriser des constructions lorsque, par ailleurs, elles répondent précisément aux exigences fixées, notamment en termes de préservation de l'harmonie d'ensemble de la résidence ; que le règlement de copropriété prévoit bien expressément cette autorisation possible, qui n'est que la reprise des dispositions de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 ; que les travaux

d'extension du pavillon des époux entrent bien dans le champ de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965, dès lors qu'il s'agit de travaux qui n'emportent aucune aliénation de partie commune mais qui affectent simplement les parties communes et potentiellement l'harmonie de la résidence.

Il considère enfin que les époux ne démontrent aucune atteinte à la destination de la résidence, l'extension projetée ne modifiant en rien cette destination d'habitation, ni aucune atteinte à leurs droits, le décroché ne répondant qu'à un style architectural donné et ne contribuant pas à assurer une intimité quelconque au regard de la configuration des lieux et des constructions édifiées, l'ensemble immobilier comportant pas moins de 5 types de villas au style architectural différent.

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de l'assemblée générale querellée, prévoit que doivent être adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- b) L'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer, à ses frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

Selon l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable, sont prises à la majorité représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant notamment les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25d. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

En l'espèce, les travaux envisagés par M. et Mme consistent en une extension de l'habitation existante dans la partie située en creux coté jardin, au RdC, au droit de la partie en creux, sur une surface de 14,40 m² et au 1^{er} étage, immédiatement au dessus de la zone concernée en rez-de-chaussée, de même surface, 14,40 m², soit un total de 28,80 m², à exécuter sur une partie commune dont ils ont la jouissance privative puisqu'il n'est pas discuté qu'aux termes du règlement de copropriété, les parties communes comprennent la totalité du terrain, chaque copropriétaire se voyant reconnaître un droit à la jouissance exclusive et perpétuelle de l'assiette du terrain sur lequel est édifiée la villa.

Selon le règlement de copropriété, l'ensemble immobilier est composé uniquement de maisons unifamiliales et leurs dépendances à usage d'occupation bourgeoise, de sorte que l'extension de l'habitation existante n'a pas pour effet de modifier la destination de l'immeuble.

Mais l'usage privatif d'une partie commune ne confère pas au copropriétaire qui en bénéficie, un droit d'y édifier des constructions en application de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

De sorte que les travaux envisagés par M. et Mme _____ qui constituent une appropriation de la partie commune, doivent être autorisés conformément à l'article 26 de la même loi, autorisation qui implique la modification du règlement de copropriété en tant qu'il s'agit d'une dérogation aux modalités de jouissance des parties communes initialement convenues ou la réalisation d'un acte de disposition sur les parties communes.

A cet égard, le règlement de copropriété stipule que « il ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, telles que poulaillers, pigeonniers, clapier, hangar, barbecue en dur, remise ou autre édifice même non fondé etc... (ladite énumération n'étant pas limitative). »

Il précise que si l'installation d'un abri de jardin est autorisée, l'abri ne peut constituer un additif destiné au logement.

Il rappelle également l'autorisation d'installation de vérandas sur les façades arrières et uniquement là où existent des « décrochements » sur lesdites façades.

Il en résulte que la résolution n° 14 de l'assemblée générale du 29 novembre 2019, en ce qu'elle a été adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ne peut qu'être annulée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le grief tiré de l'abus de majorité.

Sur les dommages et intérêts

Le copropriétaire demandeur à l'instance en nullité d'une assemblée générale qui a obtenu gain de cause ne peut obtenir des dommages et intérêts que s'il justifie d'un préjudice personnel imputable à la décision d'assemblée ultérieurement annulée.

Rien de tel n'est démontré par M. et Mme _____ alors que la charge de la preuve pèse sur eux.

Ils seront par conséquent déboutés de leur demande de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires

Le syndicat des copropriétaires de la résidence succombe doit supporter les dépens.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de M. et Mme _____ les frais non compris dans les dépens qu'ils ont exposés. Le syndicat des copropriétaires sera condamné à leur verser la somme de 2.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Il sera fait application de ces dispositions au profit de M. et Mme

En application de l'article 514 du code de procédure civile, dans sa rédaction issue du décret du 11 décembre 2019 applicable aux instances introduites à compter du 1^{er} janvier 2020, le jugement est, de droit, exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Annule la résolution n° 14 adoptée le 29 novembre 2019 par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Le Parc Penet à Montesson,

Déboute M. et Mme de leur demande de dommages et intérêts,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence à payer à M. et Mme la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence épens qui pourront être recouverts directement par Maître Emmanuelle Lefèvre conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

Dispense M. et Mme de toute participation aux frais de la présente procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,

Rappelle que le présent jugement est exécutoire de plein droit par provision,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples et contraires.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 01 JUILLET 2021 par Madame ZYSMAN, Vice-Présidente, assistée de Madame LOPES DOS SANTOS, Greffier, lesquelles ont signé la minute du présent jugement.

LE GREFFIER
Carla LOPES DOS SANTOS



LE PRÉSIDENT
Anne ZYSMAN



Minute n° / Troisième Chambre

Du 01 Juillet 2021

N° RG 20/02394 - N° Portalis DB22-W-B7E-PMQM

Affaire : **Didier, Jean TERRASSE, Béatrice, Marie-Joseph HARDY épouse TERRASSE /S.D.C. SDC LE PARC PENET 78360 MONTESSON**

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier.

Pour expédition certifiée conforme délivrée en la forme exécutoire par nous, Greffier en Chef soussigné, au Greffe du tribunal Judiciaire de Versailles.

Le 01 Juillet 2021

P/Le Greffier en Chef,



