**TRIBUNAL JUDICIAIRE**

**DE VERSAILLES**

---

Minute n° / Troisième Chambre

Du 11 Mars 2021

N° RG 18/02636 - N° Portalis DB22-W-B7C-N5H2

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 1***
***Me Emmanuelle LEFEVRE, vestiaire 381***

Minute n°

# TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

## Troisième Chambre

## JUGEMENT

## 11 MARS 2021

**N° RG 18/02636 - N° Portalis DB22-W-B7C-N5H2**
**A.Z.**

**DEMANDEUR** :

**Monsieur**
né le 09 Novembre 1967 à Paris (75),
demeurant

*représenté par Maître Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES.*

**DEFENDEURS** :

**1/ Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble**

**2/ .**
né le 28 Octobre 1962 à BOULOGNE BILLANCOURT (92),

représentés par Maître le la SELARL
avocat au barreau de VERSAILLES.

COPIE PÉRIMÉE
Me LEFEVRE, Me de KERCKHOVE, Sélarl Patrick Prébeur.
COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL
DÉLIVRÉE LE 11.03.2021.

**ACTE INITIAL** du 11 Avril 2018 reçu au greffe le 18 Avril 2018.

**DÉBATS** : A l'audience publique tenue le 19 Janvier 2021, le Président de la Chambre a mis l'affaire en délibéré au 11 Mars 2021.

**COMPOSITION DU TRIBUNAL** :
Madame ZYSMAN, Vice-Présidente
Madame GUILLEMAIN, Vice-Présidente
Madame ALVES, Juge

**GREFFIER** : Madame LOPES DOS SANTOS

******

**EXPOSE DU LITIGE**

L'immeuble du 21, ı fait l'objet d'un règlement de copropriété en date du 29 juin 1994.

L'immeuble comporte, outre des caves (lots n°1 à 4), 4 lots principaux :
- Un local commercial (lot n°5)
- Deux studios situés au premier étage (lots n°6 et 7)
- Un appartement en duplex (lot n°8)

est propriétaire des lots n° 2, 3, 7 et 8 représentant 653/1000èmes des parties communes générales.

est propriétaire des lots n° 4 et 6 représentant 123/1000èmes des parties communes générales.

a acquis, le 18 mai 2017, les lots n° 1 et 5 représentant 224/1000èmes des parties communes générales.

Une assemblée générale des copropriétaires, convoquée par ı, s'est tenue le 18 mai 2017.

Par acte d'huissier en date du 11 avril 2018, a fait assigner devant ce tribunal le syndicat des copropriétaires du au représenté par son syndic bénévole, H, ainsi que H aux fins de voir :

- Annuler l'assemblée générale des copropriétaires du 18 mai 2017 en toutes ses dispositions,

- Constater la nullité à compter du 18 mai 2017 du mandat de syndic de et celle de tous les actes effectués par ce dernier,

- Désigner un administrateur provisoire,

- Condamner à rembourser au syndicat des copropriétaires les honoraires taxés de l'administrateur provisoire et tous les frais de convocation par l'administrateur provisoire de l'assemblée générale à tenir pour nommer régulièrement le syndic de la copropriété ou, à tout le moins, le condamner à lui rembourser sa quote-part de charges de copropriété qui sera appelée au titre des honoraires taxés à l'administrateur provisoire de la copropriété, de tous les frais de convocation par l'administrateur provisoire de l'assemblée générale à tenir pour nommer régulièrement le syndic de la copropriété,

- Condamner à libérer le couloir d'accès aux caves,

- Condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à lui remettre une clé de la porte d'entrée de l'immeuble donnant accès au couloir principal de celui-ci,

- Dire et juger que le lot n°5 (local commercial) sera exclu de la participation aux charges et aux travaux d'entretien du jardin en contrebas avec tous les murs de retour des terres des différents paliers, cheminements, gradins, murs de clôture et tous équipements et aménagements paysagers.

Une nouvelle assemblée générale, également convoquée par , s'est tenue le 13 avril 2018.

Par acte d'huissier en date du 12 juin 2018, M. a fait assigner devant ce tribunal le syndicat des copropriétaires du u représenté par son syndic bénévole, ..., ainsi que aux fins de voir prononcer l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 avril 2018 en toutes ses dispositions.

Les procédures ont été jointes par ordonnance du juge de la mise en état du 15 janvier 2019.

Par dernières conclusions notifiées par voie électronique le 3 septembre 2020, demande au tribunal de :

Vu les dispositions de la loi du 10 juillet 1965,
Vu les dispositions du décret du 17 mars 1967,
Vu l'article 1240 du code civil,

- Annuler purement et simplement les assemblées générales des copropriétaires du syndicat des copropriétaires du en date des 18 mai 2017 et 13 avril 2018, en toutes leurs dispositions,

- Constater la nullité à compter du 18 mai 2017 du mandat du syndic de et celle de tous les actes effectués par ce dernier, notamment les appels de charges de copropriété, et les assemblées générales qui se sont tenues depuis,

En conséquence,

- Désigner un administrateur provisoire de la copropriété sise à Neauphle le Château (78640), avec pour mission de :
  - Se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat, et ce dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision à intervenir,
  - Notifier sa désignation dans les formes prescrites par le décret du 17 mars 1967 à l'ensemble des copropriétaires dans le mois de sa désignation,
  - Administrer provisoirement le syndicat des copropriétaires dont il s'agit,
  - Convoquer l'assemblée générale de la copropriété aux fins de procéder à l'élection d'un syndic de copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de sa désignation,

- Condamner à rembourser au syndicat des copropriétaires les honoraires taxés de l'administrateur provisoire de la copropriété, et tous les frais de convocation par l'administrateur provisoire de l'assemblée générale à tenir pour nommer régulièrement le syndic de la copropriété ou à tout le moins,

- Condamner à rembourser à sa quote-part de charges de copropriété qui sera appelée au titre des honoraires taxés à l'administrateur provisoire de la copropriété, de tous les frais de convocation par l'Administrateur provisoire de l'assemblée générale à tenir pour nommer régulièrement le syndic de la copropriété,

- Condamner à libérer le couloir d'accès aux caves, parties communes, de ses effets personnels sous astreinte de 150 € par jour de retard, commençant à courir 24 heures après le prononcé du jugement à intervenir,

- Condamner in solidum le syndicat des copropriétaires du Neauphle le Château (78640) et à remettre à une clé de la porte d'entrée de l'immeuble donnant accès au couloir principal de l'immeuble, sous astreinte de 150 € par jour de retard, commençant à courir 24 heures après le prononcé du jugement à intervenir,

- Dire et juger que le lot de copropriété n°5 (local commercial) sera exclu de la participation aux charges et aux travaux d'entretien du jardin en contrebas avec tous les murs de retour des terres des différents paliers, cheminements, gradins, murs de clôture et tous équipements et aménagements paysagers,

- Dire et juger irrecevable la demande de payement de charges de copropriété formulée tardivement par le Syndicat des copropriétaires et le débouter de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- Débouter de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- Dire et juger que sera dispensé de sa participation aux frais de la présente procédure, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- Condamner à verser à la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts,

- Condamner solidairement le syndicat des copropriétaires et à verser à la somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par dernières conclusions notifiées par voie électronique le 11 mai 2020, **le syndicat des copropriétaires** de l'immeuble sis à Neauphle-le-Château représenté par son syndic bénévole, demandent au tribunal de :

Vu les articles 1199, 1240 et 1582 du Code civil,
Vu la loi du 10 juillet 1965,
Vu le décret du 17 mars 1967,

A titre principal :

- Déclarer irrecevable et mal fondée la demande de portant sur la nullité des assemblées générales du 18 mai 2017 et du 13 avril 2018,

- Rejeter pour le surplus l'ensemble des autres demandes de

A titre reconventionnel :

- Condamner à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis Neauphle-le-Château, représenté par son syndic bénévole, , la somme de 6.002,47 euros avec intérêts au taux légal à compter des mises en demeure successives,

- Condamner à payer les frais et honoraires exposés par le présent contentieux de recouvrement qui ne serait pas couvert par l'article 700 du code de procédure civile ou par les dépens, conformément à l'article 36 du Règlement de la Copropriété du ) Neauphle-le-Château,

- Condamner à payer la somme de 5.000 euros au titre des dommages causés à

- Condamner à payer la somme de 5.000 euros au titre des dommages causés au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis Neauphle-le-Château, représenté par son syndic bénévole,

- Condamner à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis représenté par son syndic bénévole, , la somme de 3.900 euros et à la somme de 3.900 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

- 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 10 novembre 2020.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### Sur la demande d'annulation des assemblées générales des copropriétaires des 18 mai 2017 et 13 avril 2018

Sur la recevabilité de la demande d'annulation de l'assemblée générale du 18 mai 2017

Le syndicat des copropriétaires et . . . soutiennent que l est irrecevable à contester l'assemblée générale du 18 mai 2017 en faisant valoir qu'à l'égard du syndicat, le cédant d'un lot demeure copropriétaire tant que la cession n'a pas été notifiée au syndic selon les formes prescrites par l'article 6 du décret du 17 mars 1967 ; qu'ainsi, l'acquéreur n'a pas qualité pour contester une assemblée générale qui s'est tenue avant la notification de la vente au syndic puisque le seul critère de l'opposabilité de la vente d'un lot de copropriété au syndicat de copropriété est bien la date de notification de la vente au syndic et non la date de cette vente.

Ils exposent qu'en l'espèce, a acquis les lots n° 1 et 5 par acte notarié du 18 mai 2017 ; que l'acte de vente précise que « l'acquéreur est propriétaire du bien à compter de ce jour » et « qu'en application de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception » ; que la lettre recommandée avec accusé de réception, versée au dossier, est datée du 18 mai 2017 mais n'a été reçue par que le 24 mai 2017, de sorte que n'a pas qualité pour contester l'assemblée générale du 18 mai 2017.

soutient qu'il est recevable à agir en nullité de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 mai 2017, arguant qu'en cas de vente de lots, c'est celui qui est copropriétaire au moment où s'est tenue l'assemblée dont l'annulation est demandée qui a qualité pour agir ; qu'ayant acquis les lots de copropriété le 18 mai 2017, il a bien qualité pour contester l'assemblée qui s'est tenue le jour même, la mutation du lot étant intervenue.

Il ajoute que le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2017 ne lui ayant jamais été notifié, le délai de contestation de deux mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas couru et l'assemblée peut alors être contestée pendant un délai de 10 ans à compter de la date à laquelle elle a été tenue.

*Sur ce*

En application des dispositions de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Selon l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.

Le droit d'agir en contestation d'une décision d'assemblée étant réservé aux copropriétaires opposants et défaillants, c'est au jour de l'assemblée générale que doit s'apprécier l'existence de la qualité de copropriétaire qui ouvre le droit à contestation.

La date de la notification du transfert de propriété de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 est, à cet égard, indifférente, la notification ayant pour effet de rendre la mutation opposable au syndicat des copropriétaires.

est particulièrement mal fondé à contester la qualité de copropriétaire de à la date de l'assemblée générale du 18 mai 2017, faute de notification de la vente au syndic, alors que dans un courriel adressé à le 6 août 2017 afin de lui réclamer le paiement des charges du trimestre, il indiquait : *"je vous rappelle qu'au cours de la dernière AG de mai, à laquelle vous n'avez même pas daigné venir, bien que j'ai dû l'organiser suite à votre contestation de celle d'avril (...)".*

En outre, lors de l'envoi de la convocation à l'assemblée générale du 18 mai 2017, adressée à par courriel du 25 avril 2017, indiquait *"l'étude de m'a indiqué aujourd'hui que la vente effective de votre local commercial n'a pas encore eu lieu mais devrait intervenir prochainement. Selon cette date, il vous appartiendra alors de transmettre à votre acquéreur l'ensemble de ces documents pour, le cas échéant, lui permettre de participer à la prochaine AG, notamment de voter le budget prévisionnel 2017."*

Enfin, le procès-verbal de l'assemblée générale du 18 mai 2017 mentionne le nom des différents copropriétaires ainsi que leurs tantièmes. Y figure le nom de pour 224/1000èmes. Le procès-verbal indique en outre, concernant les résultats des votes, que n'est pas venu à l'AG. Les autres copropriétaires, représentant 776/1000 étaient présents et ont voté pour l'adoption de la totalité des résolutions présentées."

Il résulte de ces éléments qu'à la date de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis Neauphle-le-Château qui s'est tenue le 18 mai 2017, avait bien la qualité de copropriétaire.

En outre, il résulte des dispositions précitées de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 que le délai de deux mois pour agir en nullité ne commence à courir qu'à partir de la notification qui est faite par le syndic au copropriétaire opposant ou défaillant du procès-verbal de l'assemblée.

A défaut de notification régulière du procès-verbal d'assemblée générale, les copropriétaires opposants ou défaillants auxquels l'action en nullité est ouverte disposent du délai de prescription décennale institué par l'article 42, alinéa 1er, de la loi, dans sa rédaction applicable au litige.

Il appartient au syndic de rapporter la preuve de la notification régulière des décisions.

En l'espèce, il n'est justifié d'aucune notification du procès-verbal d'assemblée générale à de sorte que le délai de deux mois pour contester ladite assemblée générale n'a pas commencé à courir.

Il résulte de ces éléments que l'action de en annulation de l'assemblée générale du 18 mai 2017 est recevable.

<u>Sur le bien fondé de la demande d'annulation de l'assemblée générale du 18 mai 2017</u>

soutient principalement que , qui n'était pas investi du mandat de syndic, n'avait pas qualité pour convoquer l'assemblée générale du 18 mai 2017, de sorte que cette assemblée, convoquée par une personne démunie de mandat, est irrégulière.

Il conteste que l'assemblée générale litigieuse du 18 mai 2017 aurait été convoquée non par le syndic, mais par en sa qualité de copropriétaire, au visa de l'alinéa 4 de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, dès lors que la convocation a été adressée par en sa qualité de syndic autoproclamé, et non en qualité de simple copropriétaire ; qu'en outre, le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2017 mentionne non pas la "nomination d'un syndic" mais le "renouvellement du mandat du présent syndic". Il ajoute qu'il importe peu que son acte de vente mentionne ou non l'absence de syndic.

Le syndicat des copropriétaires et rappellent que selon l'article 28 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Ils indiquent que a été nommé syndic de la copropriété le 15 décembre 1999 et qu'il n'est plus syndic depuis le 15 décembre 2002 car son mandat n'a pas été formellement renouvelé par une assemblée générale, précisant que depuis, aucun syndic n'a été nommé. Ils soutiennent que ce n'est donc pas en qualité de syndic que a procédé à la convocation de l'assemblée générale du 18 mai 2017 mais en qualité de copropriétaire rassemblant plus de 25% des tantièmes de vote aux fins de désigner un syndic en application de l'alinéa 4 de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965. Ils ajoutent que le procès-verbal de l'assemblée générale du 18 mai 2017 indique d'ailleurs, dans sa résolution n°1 que « le mandat d'un syndic ne pouvant excéder 3 ans, il convient ici de régulariser le renouvellement du mandat du présent syndic ».

*Sur ce*

L'article 17 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, en sa version issue de la loi du 6 août 2015, prévoit que lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire aux fins de nommer un syndic.

En l'espèce, il est établi, et d'ailleurs non discuté en défense, que a été désigné en qualité de syndic par l'assemblée générale des copropriétaires du 15 octobre 1999 et que son mandat n'a pas été renouvelé avant son expiration, soit au plus tard le 15 décembre 2002.

A la date de la convocation de l'assemblée générale du 18 mai 2017, le syndicat des copropriétaires était donc dépourvu de syndic.

Si dans cette hypothèse où le syndicat est dépourvu de syndic, tout copropriétaire peut convoquer une assemblée générale aux fins de nommer un syndic, force est de constater qu'en l'espèce, la convocation à l'assemblée générale du 18 mai 2017 a été faite par courriel du 25 avril 2017, à l'initiative . syndic du 78640 Neauphle-le-Château".

En outre, comme le relève à juste titre . l'ordre du jour ne visait pas à l'élection d'un syndic mais au "renouvellement du mandat de syndic de (pour 3 ans supplémentaires)", la résolution 1 du procès-verbal d'assemblée générale étant d'ailleurs rédigée comme suit "le mandat d'un syndic ne pouvant excéder 3 ans, il convient ici de régulariser le renouvellement du mandat du présent syndic".

Il résulte de ces éléments que l'assemblée générale du 18 mai 2017 a été convoquée par un syndic dépourvu de mandat, ce qui entraîne la nullité de cette assemblée.

En conséquence, l'assemblée générale des copropriétaires du 18 mai 2017 ne peut qu'être annulée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens d'annulation soulevés par

Sur la demande d'annulation de l'assemblée générale du 13 avril 2018

Il est de principe que par l'effet rétroactif de l'annulation de l'assemblée générale qui l'a désigné, le syndic n'a plus cette qualité lors de la convocation d'une assemblée ultérieure ; en l'occurrence, dès lors que l'assemblée générale du 18 mai 2017, qui a notamment désigné en qualité de syndic, a été annulée par le présent jugement n'avait plus qualité pour convoquer, le 23 mars 2018, les copropriétaires en vue de l'assemblée générale du 13 avril 2018.

Il convient en conséquence de faire droit à la demande de et de prononcer l'annulation de l'assemblée générale du 13 avril 2018 et des résolutions qui y ont été adoptées.

Sur les conséquences de l'annulation des assemblées générales du 18 mai 2017 et 13 avril 2018

fait valoir que l'annulation des assemblée générales des 18 mai 2017 et 13 avril 2018 réduit à néant le mandat que le syndic s'est vu confier lors de l'assemblée générale irrégulière, car ladite annulation a un effet rétroactif ; que étant démuni de mandat de syndic, il y a lieu de prononcer l'annulation de tous les actes accomplis par ce dernier, y compris les appels de fonds pour charges de copropriété 2017 et 2018 ainsi que toutes les assemblées générales tenues depuis, notamment celle de 2019.

Il indique par ailleurs que le syndicat doit être considéré comme dépourvu de syndic et qu'un administrateur provisoire de la copropriété doit être désigné au visa de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, avec la mission d'usage en la matière.

*Sur ce*

L'annulation d'une première assemblée n'entraîne pas de plein droit la nullité des assemblées ultérieures. Celles-ci restent soumises à la procédure prévue à l'article 42, alinéa 2 de la loi, compte tenu du principe d'autonomie des unes par rapport aux autres.

Il n'y a donc pas lieu de prononcer l'annulation de l'assemblée générale de 2019, qui fait par ailleurs l'objet d'une procédure en annulation à l'initiative de

L'annulation de la désignation du syndic affecte la validité des actes postérieurs accomplis par le syndic. En revanche, elle ne dispense pas les copropriétaires de payer les charges et laisse subsister les actes conclus avec les tiers de bonne foi.

S'agissant de la demande de désignation d'un administrateur provisoire, l'article 47 du décret du 17 mars 1967 énonce que "dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre l'ensemble des fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic".

Puisque la délibération relative à la désignation du syndic est annulée, le syndicat se trouve dépourvu de syndic. Il est donc nécessaire de désigner un administrateur provisoire jusqu'à désignation du nouveau syndic selon les modalités précisées au dispositif du présent jugement.

demande que cette désignation soit faite aux frais de et non du syndicat en invoquant la faute de à l'origine de l'annulation de l'assemblée générale l'ayant désigné, outre diverses carences.

Cependant, eu égard aux circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu d'en faire supporter le coût à . Les frais de l'administrateur provisoire seront donc à la charge du syndicat des copropriétaires.

**Sur l'exclusion du local commercial (lot n°5) de la participation aux charges et travaux d'entretien du jardin**

soutient que le local commercial est totalement indépendant du reste de la copropriété en ce qu'il a sa propre ouverture en façade sur laquelle se trouve sa boîte aux lettres, et qu'il n'a aucun accès au jardin situé à l'arrière du bâtiment ; que c'est par une erreur manifeste que le jardin a été inclus dans les parties communes particulières ou spéciales prévues par l'article 7 du règlement de copropriété puisque le local commercial n'a aucune utilité ni aucun usage du jardin auquel il n'a pas même accès ; que le local commercial constituant le lot n°5 de la copropriété doit donc être exclu de la répartition des charges et travaux d'entretien du jardin en contrebas avec tous les murs de retour des terres des différents paliers, cheminements, gradins, murs de clôture et tous équipements et aménagements paysagers, comme cela avait été prévu dès l'origine de la mise en copropriété.

Il relève que le syndicat des copropriétaires et refusent de lui remettre une clé de la porte d'entrée de l'immeuble desservant le couloir menant notamment au jardin, alors même qu'il s'agit d'une partie commune spéciale dont il est propriétaire pour partie au travers de sa cave, ce qui démontre que ni le syndicat des copropriétaires ni n'entendent donner usage du jardin au propriétaire du lot n°5, et ce pour la simple et bonne raison que possédant la totalité de l'immeuble, ils estiment que le jardin leur appartient en propre. Il demande en conséquence la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires et de à lui remettre une clé de la porte d'entrée de l'immeuble, en sa qualité de propriétaire du lot n°1, astreint au paiement de charges au titre des parties communes spéciales.

Le syndicat des copropriétaires et épondent que la copropriété dispose d'un espace vert accessible à tous depuis le couloir d'entrée de l'immeuble qui est une partie commune générale ; que la lecture de l'article 7 du règlement de copropriété relatif aux parties communes particulières fait apparaître au contraire que les rédacteurs du règlement de copropriété ont bien entendu exclure délibérément de cette qualification, en barrant la mention faite au « jardin en contrebas (...) murs de clôtures et tous équipements et aménagements paysagés », l'espace vert litigieux.

Ils indiquent que, contrairement à ce qu'affirme , ce dernier a accès au couloir d'entrée et en conséquence à l'espace vert.

Ils en concluent que doit participer, comme tous les copropriétaires, aux frais relatifs aux espaces verts « proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots » comme le prévoit l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de leur utilisation effective.

Concernant la demande de remise des clés, ils font valoir, au visa des articles 1582 et 1199 du code civil, que est propriétaire de plusieurs lots dans la copropriété mais qu'il est tiers au contrat de vente, de sorte qu'il ne lui appartient pas de remettre les clés de la porte d'entrée de l'immeuble à cette obligation ne pouvant peser que sur l'ancien propriétaire du lot, Ils rappellent qu'en tout état de cause, a un accès au hall de l'immeuble par son local qui dispose lui-même d'un accès direct par la rue.

précise que s'il était disposé à prêter provisoirement sa propre clef afin de permettre à l d'en faire un double et d'éviter à , l'ancien propriétaire, un déplacement conséquent, n'a jamais daigné venir au rendez-vous qu'il lui proposait.

Ils relèvent qu'il est contradictoire de solliciter d'une part la remise des clefs pour accéder audit couloir et, d'autre part, de demander l'exclusion du local commercial de la participation aux charges et travaux d'entretien du jardin en raison justement du fait qu'il n'aurait prétendument pas accès à cet espace vert.

<u>*Sur ce*</u>

L'article 7 du règlement de copropriété intitulé "parties communes particulières" prévoit que *"les parties communes spéciales aux propriétaires des lots n° 1 à 4 et 6 à 8 inclus :*
*L'escalier commun avec :*
*- au rez-de-chaussée : sa porte sur la rue, son couloir,*
*- au sous-sol : les dégagements entre les caves, la terrasse et le local commun,*
*- au premier étage : son palier commun,*
*Et l'ensemble des revêtements sols, murs et plafonds, tapis, dispositifs d'éclairage et de fermeture".*
La mention faite au *« jardin en contrebas avec tous les murs de retour des terres des différents paliers, cheminements, gradins, murs de clôtures et tous équipements et aménagements paysagés »* a été barrée.

Il apparaît donc que les rédacteurs du règlement de copropriété ont délibérément entendu exclure le jardin de cette qualification de "partie commune particulière".

En outre, il ressort des pièces produites aux débats, notamment le procès-verbal de constat dressé le 5 janvier 2018 à la demande de et les plans de la copropriété, que le lot n° 5 appartenant à , dispose d'une entrée séparée indépendante de celle de l'immeuble et que l'accès à l'immeuble se fait par "une porte disposée à l'intérieur du local appartenant au demandeur et qui permet d'accéder dans le couloir d'entrée du bâtiment". Il en résulte que, contrairement à ce que soutient , celui-ci a accès au jardin par le couloir d'entrée.

Il n'y a donc pas lieu d'exclure le lot n° 5 de la participation aux charges afférentes au jardin, étant rappelé qu'en application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ne sont pas réparties en fonction de leur utilité, mais des valeurs relatives de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs de ces parties.

Par ailleurs, il résulte des développements précédents que dispose d'une entrée indépendante avec accès direct depuis la rue et qu'il a accès au couloir d'entrée, partie commune particulière depuis son local commercial afin de lui permettre d'accéder à sa cave (lot n°1) et au jardin. Il n'y a donc pas lieu de condamner le syndicat des copropriétaires ou à lui remettre les clés de la porte d'entrée de l'immeuble, étant relevé que n'explique pas les raisons pour lesquelles son vendeur ne lui aurait pas remis les clés de la porte d'entrée de l'immeuble s'il les avait en sa possession.

sera en conséquence débouté de ces demandes.

**Sur les demandes formées par à l'encontre de**

Sur la libération sous astreinte des parties communes

expose que depuis plusieurs années, a unilatéralement occupé la cave n°1 appartenant à M. , avant que celui-ci la lui cède ; que si s'est résigné à évacuer ses affaires de la cave de son voisin, il les a tout simplement entreposées dans les parties communes de l'immeuble, entravant l'accès normal aux caves des autres copropriétaires, comme en témoigne le procès-verbal de constat dressé au mois de janvier 2018.

Il demande donc, au visa des articles 25 et 26 du règlement de copropriété, qui reprennent celles de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, la condamnation de à évacuer ses effets personnels des parties communes, sous astreinte de 150 euros par jour de retard, commençant à courir 24 heures après le prononcé du jugement à intervenir.

conclut au rejet de cette demande. Il rappelle que l'accès aux caves relève, aux termes du règlement de copropriété, des parties communes particulières propres aux propriétaires des lots d'habitation, le local commercial étant exempté de charges à ce titre.

Il soutient que rien ne permet d'affirmer que les objets entreposés lui appartiennent, rappelant qu'il n'est pas seul copropriétaire de l'immeuble ; qu'en outre, l'analyse des photos du procès-verbal de constat d'huissier fait apparaître que ces objets ne bloquent nullement l'accès au local de

Subsidiairement, il indique que l'article 26 du règlement de copropriété prévoit une procédure spéciale en cas d'encombrement d'une partie commune.

*Sur ce*

Il ressort du procès-verbal de constat du 5 janvier 2018 produit par que "Au sous-sol, la cave rattachée au local du requérant est fermée par une porte en bois installée sur le seuil d'accès de la pièce. La zone est encombrée de nombreux objets divers comme des vélos, des cartons (certains posés sur des rails, d'autres à même le sol), du matériel de sport (skis) ainsi que des matériaux (mortier)".

Comme le souligne à juste titre aucun élément ne permet d'affirmer que ces objets ainsi entreposés dans les parties communes lui appartiennent.

doit dès lors être débouté de sa demande de libération sous astreinte des parties communes, formée à l'encontre de

Sur les dommages et intérêts

l reproche à de gérer l'immeuble dans son seul intérêt, sans se préoccuper des autres copropriétaires, comme s'il en était le seul propriétaire. Il ajoute que qui se targue d'être un syndic bénévole et met en avant son prétendu désintéressement, se fait grassement rémunérer par la copropriété pour les prestations qu'il prétend effectuer lui-même au titre de l'entretien de l'immeuble ou du jardinage alors qu'il n'a jamais été autorisé par une assemblée générale des copropriétaires à s'octroyer un salaire pour des prestations non définies, en contravention avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

Il fait également état de l'attitude malveillante et de la volonté de vengeance de qui n'a pas supporté que le seul lot ne lui appartenant pas lui échappe, et qui s'est cru en droit d'aller "dénoncer" devant l'organe disciplinaire de son ordre professionnel, contraignant celui-ci à se justifier. Il indique qu'en dépit du jugement sévère rendu par le Tribunal d'Instance de Versailles, il continue à multiplier les mises en demeure péremptoires et abusives pour obtenir le paiement de charges indues, correspondant aux salaires qu'il s'octroie unilatéralement.

Il sollicite en conséquence la condamnation de à lui verser à titre personnel la somme de 5.000 euros à titre de dommage et intérêts, en réparation des préjudices subis toutes causes confondues.

réplique qu'il est syndic de la copropriété depuis l'assemblée du 18 mai 2017 et qu'il lui appartient, en cette qualité, de réclamer les sommes dues par chaque copropriétaire au syndicat des copropriétaires, persistant à ne pas régler les appels de charges qui lui sont adressés ; que ce comportement ne saurait constituer un fait fautif au sens de l'article 1240 du code civil.

Il indique également que s'il s'est effectivement plaint du comportement de l auprès de la chambre interdépartementale des notaires par une lettre du 20 septembre 2017, sa plainte est particulièrement étayée. Il estime que le comportement de qui agit dans son seul intérêt pour

maximiser ses profits liés à la location du local commercial, mine le fonctionnement de la copropriété, n'est pas digne d'un officier public ministériel et mérite d'être signalé à la chambre interdépartementale des notaires.

Il conteste enfin le reproche qui lui est fait de ne pas gérer le syndicat en bon père de famille et rappelle qu'il s'investit de façon bénévole dans le fonctionnement de cette copropriété et, en qualité de syndic, attend des copropriétaires le respect de leurs obligations et notamment le versement des provisions sur charges que efuse, rappelant que ce dernier ne vit pas dans la copropriété mais loue simplement son local commercial et sa cave.

*Sur ce*

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il appartient à de rapporter la preuve d'une faute commise par t d'un préjudice personnel et direct en lien avec cette faute.

Il apparaît, au vu des pièces versées aux débats, que la gestion de la copropriété par st peu rigoureuse. Comme l'a relevé le tribunal d'instance de Versailles dans son jugement rendu le 25 janvier 2019, dans un litige en paiement de charges de copropriété engagé par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de dont il a été débouté, les comptes présentés sont totalement illisibles et les appels de charges font état d'une majoration forfaitaire de 100 euros de frais de gestion totalement injustifiés et non autorisés par l'assemblée générale. En outre, il est certain que les diverses mises en demeure péremptoires adressées par à ainsi que le courrier transmis à la Chambre des Notaires, constituent un réel préjudice à ce dernier.

Ce comportement fautif justifie l'allocation d'une somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts que sera condamné à payer à

**Sur les demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires et de**

Sur la demande en paiement des charges de copropriété

Le syndicat des copropriétaires demande la condamnation de à lui verser la somme de 6.002,47 euros au titre de l'arriéré de charges de copropriété dû au 10 mars 2020, avec intérêts au taux légal à compter des mises en demeure successives.

rétorque que cette demande se heurte à l'autorité de la chose jugée puisqu'elle a déjà été rejetée par jugement du tribunal d'instance de Versailles du 25 janvier 2019, aujourd'hui définitif ; qu'elle est donc irrecevable par application des articles 122 et suivants du code de procédure civile.

Il ajoute que toutes les assemblées générales étant frappées de nullité, ni les comptes ni les budgets n'ont été approuvés, de sorte que le syndicat ne justifie pas de ses demandes.

*Sur ce*

Du fait de l'annulation du mandat de syndic de celui-ci se trouve dépourvu de pouvoir pour représenter le syndicat des copropriétaires. La demande en paiement des charges est donc irrecevable.

De surcroît, les assemblées générales des 18 mai 2017 et 13 avril 2018, qui ont notamment approuvé les comptes et voté les budgets prévisonnels, ont été annulées de sorte que les comptes des exercices en cause ne peuvent faire l'objet d'une action en paiement de charges.

Sur la demande de dommages et intérêts

et le syndicat des copropriétaires estiment, au visa de l'article 1240 du code civil, que le comportement de à leur égard est fautif puisque celui-ci, poussé par la volonté de maximiser son rendement locatif, conteste mécaniquement l'ensemble des décisions prises par le syndicat des copropriétaires, refuse de régler les charges trimestrielles dans leur intégralité, refuse de venir consulter les justificatifs de la comptabilité et ne se rend à aucune assemblée générale.

Ils soutiennent qu'une intention de nuire à la collectivité anime et que cette intention de nuire préjudicie directement au syndicat et plus particulièrement à son syndic.

Ils indiquent également qu'en omettant de s'acquitter des charges dues, a nécessairement perturbé la trésorerie et le bon fonctionnement de la copropriété, cette situation ayant causé au syndicat un préjudice distinct de celui résultant du simple retard de paiement puisque se trouve aujourd'hui contraint de faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de la défaillance de Ils ajoutent que ce comportement affecte en outre particulièrement qui est le syndic bénévole de cette petite copropriété et met en difficulté le syndicat.

Ils font enfin valoir que M. a porté atteinte à la vie privée de en lui prêtant une relation matrimoniale avec relations qui ne regardent d'ailleurs en rien la copropriété, jusqu'à faire produire une fausse attestation par

Ils font état, chacun, d'un préjudice moral de 5.000 euros.

répond qu'il n'y a aucune recherche de maximisation des profits, dès lors que les charges sont récupérables sur le preneur d'un local commercial, pour peu qu'elles soient justifiées par des factures en bonne et due forme, ce qui n'est nullement le cas en l'espèce.

Il explique qu'il ne refuse pas de payer les charges de copropriété mais refuse en revanche de régler les salaires que s'auto-attribue pour des prestations non définies et non autorisées. Il ajoute que les prétendues pièces justificatives mises à disposition par avant chaque assemblée ne comportent aucune facture pour l'essentiel des charges qu'il appelle, au moyen de décomptes considérés par le juge d'instance comme illisibles et particulièrement incompréhensibles.

Il affirme que ni ni le syndicat des copropriétaires, qui a choisi de couvrir les agissements de son prétendu syndic, ne justifient d'un préjudice qui serait lié à une action illicite ou à une faute de sa part.

*Sur ce*

Il résulte des développements qui précèdent que le refus de de régler des charges de copropriété non justifiées, réclamées par un syndic de fait, dépourvu de mandat depuis 2002, ne peut être considéré comme fautif. S'il est constant que les relations conflictuelles entre e sont de nature à paralyser le bon fonctionnement de la copropriété, cette situation n'est pas imputable exclusivement à l

M. l et le syndicat des copropriétaires seront, en conséquence, déboutés de leur demande de dommages et intérêts, non justifiée.

Sur les demandes accessoires

L'annulation des assemblées générales trouvant sa source dans un manquement de M. il doit être considéré comme partie perdante au sens de l'article 696 du code de procédure civile et donc condamné aux dépens.

Il sera également condamné à verser à une indemnité de procédure de 1.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, les autres demandes des parties de ce chef étant rejetées.

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

L'exécution provisoire, nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, doit être ordonnée.

## PAR CES MOTIFS

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

Dit que la demande de en annulation de l'assemblée générale du 18 mai 2017 est recevable,

Annule les assemblées générales des copropriétaires de l'immeuble sis à Neauphle-le-Château en dates des 18 mai 2017 et 13 avril 2018 en toutes leurs dispositions,

Désigne la , en la personne de , domiciliée 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété du à Neauphle-le-Château avec pour mission de :

- se faire remettre, dans la mesure du possible, les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat, et ce, dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement,

- notifier sa désignation à l'ensemble des copropriétaires dans le mois de sa désignation,

- administrer provisoirement, activement et passivement, le syndicat des copropriétaires dont s'agit,

Fixe la durée de sa mission à six mois, et ce, sauf prorogation,

Fixe à 850 euros la provision à valoir sur les frais et honoraires de l'administrateur provisoire qui sera versée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis dans les deux mois du présent jugement sous peine de caducité de la désignation ci-dessus,

Dit que dans le délai de trois mois à compter du versement de la provision, l'administrateur provisoire devra convoquer en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale de la copropriété, aux fins de procéder à l'élection d'un syndic, sa mission prenant fin dès l'acceptation de sa désignation par le syndic élu,

Dit que l'administrateur provisoire désigné sera remplacé en cas de refus ou d'empêchement par simple ordonnance rendue sur requête,

Dit qu'une copie de la présente décision sera adressée à la par le greffe,

Condamne à verser à M. SAMBAIN la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts,

Déboute M. SAMBAIN de toutes ses autres demandes,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Neauphle-le-Château et de l'intégralité de leurs demandes reconventionnelles,

Condamne à payer à la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit qu'en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, M. SAMBAIN sera dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,

Condamne aux dépens,

Ordonne l'exécution provisoire,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples et contraires.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 11 MARS 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

POUR LE PRÉSIDENT EMPÊCHÉ
Elisette ALVES

Minute n° / Troisième Chambre

Du 11 Mars 2021

N° RG 18/02636 - N° Portalis DB22-W-B7C-N5H2

Affaire :

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 11 Mars 2021

P/Le Greffier en Chef,

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES N° 82 Yvelines