

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

Troisième Chambre

JUGEMENT

20 JANVIER 2022

N°

DEMANDEURS :

1/ Monsieur ,

demeurant 8 rue Albert Joly 78110 LE VESINET,

Madame

représentés par Maître : _____, avocat plaidant/postulant au
barreau de VERSAILLES.

DEFENDERESSE :

**Le syndicat des copropriétaires de la Résidence
pris en la personne de son syndic,**

société par actions simplifiée immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro
679 804 625 dont le siège social est situé

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

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

De LEFEVRE

ACTE INITIAL du 19 Novembre 2020 reçu au greffe le 20 Novembre 2020.

DÉBATS : A l'audience publique tenue le 21 Octobre 2021, Madame GUILLEMAIN, 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 16 Décembre 2021, prorogé au 20 Janvier 2022.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique du 12 novembre 2014, M. _____ et Mme _____ épouse _____ ont acquis un local à destination de garage et d'atelier dans un ensemble immobilier, soumis au statut de la copropriété, sis

Cette copropriété est composée de deux lots distincts : le bâtiment A, qui est un immeuble à usage d'habitation, sur sous-sol contenant des caves, regroupant les lots n° 1 à 22, et le bâtiment B, constitué par le lot unique n° 23 à usage de garage et d'atelier, acquis par les époux _____

Ces derniers sont également propriétaires d'un pavillon situé sur le fonds voisin, situé au numéro _____

Une assemblée générale s'est tenue le 16 mai 2019 ayant rejeté les résolutions n° 4 et 5, dont l'inscription à l'ordre du jour avait été sollicitée par les époux _____ lesquelles étaient libellées dans les termes suivants :

- « 04. A LA DEMANDE DE
MISSION A DONNER AU SYNDIC POUR ENGAGER TOUTE ACTION POUR
METTRE FIN A L'ANNEXION DES CAVES PAR LE PROPRIETAIRE DU LOT
8.

Conditions de majorité de l'Article 24

Après commentaires et discussions, l'assemblée générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

Un ou plusieurs copropriétaires se sont appropriés des parties communes situées dans le sous-sol du bâtiment A, et plus précisément, ont muré une partie du couloir dudit sous-sol.

Cette annexion est illicite.

En conséquence, l'Assemblée générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide d'habiliter le syndic de copropriété à engager toutes actions, y compris judiciaires, afin d'obtenir que le ou les auteurs de ces faits, à ses/leurs frais, effectue(nt) la remise en état d'origine des lieux, et procède(nt) à la restitution des parties communes annexées, sans autorisation.

Le ou les responsables (sic) en outre, condamnés, en cas de procédure judiciaire, à indemniser la copropriété pour le préjudice subi du fait de cette appropriation privative illégale ».

- « 05. A LA DEMANDE DE
VOTE DE LA POSSIBILITE D'UNE SCISSION DU LOT 23 CONFORMEMENT
AU DEVIS
DU GEOMETRE AUX FRAIS EXCLUSIFS DE
Conditions de l'article 25

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accepte la scission du lot 23 conformément au devis du géomètre aux frais exclusifs de

Par acte du 8 juillet 2019, M. et Mme ont fait assigner devant le tribunal judiciaire de Versailles le syndicat des copropriétaires de la résidence , sise et, pris en la personne de son syndic, la , à l'effet, notamment, de voir annuler l'assemblée générale du 16 mai 2019 et subsidiairement les résolutions n° 4 et 5, votées lors de cette assemblée. L'instance ainsi introduite fait l'objet d'une procédure parallèle, qui est actuellement pendante.

Les époux ayant réitéré leur demande de retrait et de scission de la copropriété, une résolution n° 17 a été soumise au vote de l'assemblée générale du 4 septembre 2020, rédigée dans les termes suivants :

« 17. A LA DEMANDE DE M/Mme
DEMANDE DE RETRAIT DU LOT 23 ET SCISSION DE LA
COPROPRIETE SELON COURRIER DE M/Mme
Conditions de majorité de l'Article 26

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide autorise M/Mme le retrait du lot 23 et scission de la copropriété selon les documents joints, à ses frais exclusifs ».

Cette résolution a été finalement rejetée.

Lors de cette assemblée générale du 4 septembre 2020 quatre autres résolutions ont, par ailleurs, été votées :

- une résolution n° 12 portant sur la régularisation de l'occupation d'un espace de cave dans le bâtiment A sous l'escalier occupé par la suite à l'accord individuel des copropriétaires donné en contrepartie des travaux de réfection du sol des caves par la vente de cet espace pour la valeur

fiscale de 2.450 €, étant précisé que cette somme ne ferait pas l'objet de versement de fonds, car elle correspond au montant des travaux de réfection des sols des caves effectués par la SCI ;

- une résolution n° 13 contenant « mandat à donner au syndic pour signer l'acte de vente » ;

- une résolution n° 14 relative au « modificatif du règlement de copropriété à la suite de cette vente désigné (sic) à la résolution précédente pour un prix déclaré de 2.450 € » ;

- une résolution n° 15 donnant mandat au syndic pour signer tous les modificatifs du règlement de copropriété.

Suivant exploit d'huissier du 19 novembre 2020, **M. et Mme** ont délivré une nouvelle assignation au syndicat des copropriétaires, en vue notamment de faire annuler les résolutions n° 14 et 17 de cette dernière assemblée générale.

Dans leurs dernières conclusions, notifiées par voie électronique, le 26 mai 2021, ils demandent au tribunal de :

*« Vu les articles 11, 14 et 17 du Décret du 17 mars 1967,
Vu les articles 42 et 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965,
Vu les articles 18 de la Loi du 10 juillet 1965 et article 28 à 39-1 du Décret du 17 mars 1967,*

- *DIRE et JUGER Monsieur et Madame
recevables et bien fondés en leur action,*

- *Annuler les résolutions n° 14 et 17 de l'assemblée générale du 4 septembre 2020 qui seront déclarées nulles et de nul effet,*

- *Condamner le Syndicat des Copropriétaires de la résidence
sis) pris en la personne de son Syndic
à restituer à et
tous les frais procédure et d'avoués
engendrés par la présente affaire, qu'ils ont réglés en leur qualité de
copropriétaires conformément à l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965 et les
exempter de toute dépense à venir du chef de cette procédure,*

- *Condamner Syndicat des Copropriétaires de la résidence
sis pris en la personne de son Syndic
à verser à Monsieur et Madame
la somme de 3.600 € au titre de l'article 700 du
CPC,*

- *Condamner Syndicat des Copropriétaires de la résidence
pris en la personne de son Syndic
à verser à Monsieur et Madame
la somme de 10.000 € à titre de dommages
intérêts au vu des préjudices subis,*

- *Enjoindre au Syndicat des Copropriétaires de la résidence sis [nom] pris en la personne de son [nom] de rétablir le câble électrique reliant le Bâtiment B au compteur électrique de l'immeuble A, et ce, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé un délai de 15 jours après le prononcé du Jugement à intervenir,*
- *Condamner le Syndicat des Copropriétaires de la résidence [nom] pris en la personne de son Syndic COGEFO, aux entiers dépens,*
- *Rappeler que l'exécution provisoire est de droit ».*

Dans ses dernières conclusions, notifiées par voie électronique, le 26 juillet 2021, **le syndicat des copropriétaires de la résidence sise [nom] pris en la personne de son syndic, [nom] demande au tribunal de :**

*« Vu la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967,
Vu les articles 122 et suivants du Code de procédure civile,*

DECLARER irrecevables et en tout état de cause MAL FONDEES les demandes des époux

CONSTATER qu'ils se désistent de leur demande de condamnation sous astreinte du Syndicat des Copropriétaires à prendre des mesures coercitives contre des copropriétaires non dénommés ;

EN CONSEQUENCE, DEBOUTER purement et simplement Monsieur et Madame [nom] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

CONDAMNER Monsieur et Madame [nom] à verser au Syndicat des Copropriétaires [nom] 8.000 €, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ,

CONDAMNER IN SOLIDUM les époux [nom] aux dépens ;

AUTORISER Maître Emmanuelle LEFEVRE, avocat, à recouvrer les dépens dont elle a fait l'avance ».

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait expressément référence aux écritures des parties susvisées quant à l'exposé détaillé de leurs prétentions et moyens respectifs.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 1er septembre 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

A titre préliminaire, il est rappelé qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les demandes tendant à voir « constater » ou « dire et juger » qui ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile.

Sur la recevabilité des demandes des époux

Le syndicat des copropriétaires, bien qu'il sollicite dans le dispositif de ses conclusions, que l'ensemble des demandes des époux soit déclaré irrecevable, ne formule aucun autre moyen à l'appui de sa demande.

Il n'est pas contesté que les demandeurs ont agi dans le délai de deux mois, imparti par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, qui leur a été faite le 22 septembre 2020.

Les demandes des époux seront, en conséquence, déclarées recevables.

Sur la demande d'annulation de la résolution n° 17

M. et Mme i exposent qu'ils ont fait inscrire la résolution n° 17, en vue d'obtenir la scission de leur lot de copropriété ; que, depuis l'acquisition de leur lot, les autres copropriétaires ont rejeté systématiquement leurs demandes ; qu'ils sont victimes d'agissements inadmissibles de la part de la copropriété ; qu'ainsi leur local a été saccagé, que les serrures de celui-ci ont été encollées à plusieurs reprises, que tout est fait pour les empêcher d'accéder à leur local, dont le câble d'alimentation électrique a été sectionné ; que les verrous et les serrures de certaines portes de la copropriété ayant été changés, le syndicat des copropriétaires a été condamné en justice à leur remettre les clés sous astreinte ; qu'ils souhaitent, pour ces raisons, sortir de la copropriété ; qu'ils ont recueilli, à cette fin, l'ensemble des éléments nécessaires en consultant à la fois un géomètre et un notaire ; que cette scission est possible du fait de la disposition des lieux ; qu'un refus serait justifié si seulement la scission devait créer une enclave ou une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; qu'ils proposent que cette scission ait lieu uniquement à leurs frais ; que, contrairement à ce qu'affirme le syndicat des copropriétaires, ils n'envisagent pas de rehausser leur local.

Le syndicat des copropriétaires réplique que les époux manifestent de l'hostilité à tout leur entourage, qu'il s'agisse de la copropriété ou des riverains de la rue ; que les dispositions de l'article 11-6 du décret de 1967 imposent au copropriétaire qui demande la scission de la copropriété d'adresser le projet de règlement de copropriété, un projet d'état descriptif de division et un projet d'état de répartition des charges, afin que ces documents soient joints à la convocation à l'assemblée générale, à défaut de quoi celle-ci est en droit d'opposer un refus ; qu'en l'espèce, la demande des époux n'était accompagnée d'aucun des documents requis ; que les

demandeurs ont produit uniquement un devis de géomètre, correspondant à un simple chiffrage du travail à effectuer, un courrier de leur notaire leur précisant les démarches à effectuer et une lettre écrite par eux-mêmes ; qu'il était également nécessaire de produire les documents permettant de déterminer les servitudes entre les parcelles issues de la scission, le lot des époux étant imbriqué dans la copropriété ; qu'ils n'ont donné aucune information sur leurs intentions quant au devenir de leur atelier, qu'ils seraient susceptibles de détruire pour construire un immeuble de plus grande taille ; qu'ils n'ont formulé aucune proposition de dédommagement financier ; que cette scission ne présente aucun intérêt pour la copropriété et pourrait, au contraire, lui nuire gravement.

Sur ce

Il est de principe qu'une décision d'assemblée générale ne peut être annulée pour abus de majorité que s'il est établi qu'elle est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elle a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires (3e Civ., 17 décembre 2014, pourvoi n° 13-25.134, Bulletin 2014, III, n° 168).

Il appartient à celui qui allègue un abus de majorité de l'établir.

L'article 11, 6°, du décret du 11 mars 1967 dispose que, pour la validité de la décision, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

En l'espèce, les projets de règlement de copropriété, d'état descriptif de division et d'état de répartition des charges n'ont pas été transmis par M. et Mme qui avaient communiqué uniquement un devis de géomètre-expert. En l'absence de ces documents, qui étaient nécessaires à sa complète information, l'assemblée générale ne pouvait donc pas se prononcer en toute connaissance de cause. Le refus de voter la résolution n° 17, relatif à la scission du lot n° 23, ne saurait ainsi constituer un abus de majorité.

La demande d'annulation de la résolution litigieuse sera, par suite, rejetée.

Sur la demande d'annulation de la résolution n° 14

M. et Mme expliquent que le bâtiment A comprend, en sous-sol, huit lots constituant des caves entre lesquelles un couloir permet de circuler ; que la partie commune située contre l'escalier d'accès au sous-sol a donné lieu à une annexion partielle de la part de l'un des copropriétaires, qui a édifié un mur ; qu'ils avaient pris l'initiative de faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16 mai 2019 une résolution n° 4 relative à la mission à donner au syndic d'engager toute action pour mettre fin à cette annexion, laquelle a été rejetée ; que le syndic n'avait pas joint à la convocation le procès-verbal d'huissier qu'ils avaient communiqué mettant en évidence cette

annexion ; que le fait pour les copropriétaires d'avoir voté contre cette résolution était contraire aux intérêts de la copropriété ; que la résolution n° 14, votée lors de l'assemblée de 2020, constitue la reconnaissance du bien-fondé de la résolution n° 4 soumise au vote de l'assemblée générale du 16 mai 2019 ; que, si une telle régularisation est possible, il n'en reste pas moins qu'elle doit être conforme aux intérêts de la copropriété ; que le prix de l'annexion est manifestement une vente à vil prix ; que, dans la mesure où la résolution mentionne un « *prix déclaré de 2.450 €* », il y a lieu de s'interroger, en outre, sur la véracité de l'engagement pris par la SCI de verser cette somme au bénéfice du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires expose que la copropriété avait cédé à la [redacted] un espace d'environ 1,5 m², situé sous l'escalier d'accès aux caves du bâtiment A, constituant une partie commune spéciale, en contrepartie des travaux de réfection du sol desdites caves ; que les travaux avaient été réalisés, sans que la cession ait été régularisée ; que l'assemblée générale du 4 septembre 2020 a donc décidé de régulariser la cession ; que la résolution n° 14 ne porte ni sur le prix de cession ni sur les modalités de paiement de la somme, mais sur la modification du règlement de copropriété résultant de la cession ; que les époux [redacted] n'ont pas sollicité l'annulation de la cession et de ses modalités, qui font l'objet des résolutions n° 12 et 13, lesquelles sont aujourd'hui définitives ; qu'ils ne disposent donc d'aucun motif légitime pour solliciter l'annulation de la résolution n° 14 ; que, dès lors que la cession a été votée et ne peut plus être contestée, il va de soi qu'il est de l'intérêt de la copropriété de répartir les millièmes de telle façon que l'acquéreur du morceau de cave acquitte les charges correspondantes.

Sur ce

M. et Mme [redacted], bien qu'ils contestent le principe de la vente d'un espace de cave au profit de la [redacted], qui avait procédé, selon eux, à une annexion illicite de cet espace, ainsi que le prix et les modalités du versement du prix de vente, n'ont formé aucune demande en annulation des résolutions n° 12 et 13, votées lors de l'assemblée générale du 4 septembre 2020, qui avait précisément pour objet de régulariser l'occupation et de donner mandat au syndic pour signer l'acte de vente.

Ainsi que le souligne, à juste titre, le syndicat des copropriétaires, à défaut d'avoir été contestées par les époux [redacted] dans le délai de deux mois imparti par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, en date du 22 septembre 2020, ces résolutions sont devenues définitives.

Les demandeurs ne peuvent donc plus contester le principe de la vente, non plus que ses modalités.

La résolution n° 14, dont ils sollicitent l'annulation, porte elle-même sur le « *modificatif du règlement de copropriété à la suite de cette vente (...) pour un prix déclaré à 2.450 €* », l'assemblée générale ayant décidé de modifier le règlement de copropriété, selon le projet de l'étude [redacted] aux frais exclusifs de la [redacted].

Or, dans la mesure où la cession a été adoptée définitivement, il apparaît nécessairement de l'intérêt de la copropriété qu'il soit procédé à une modification du règlement de copropriété, à l'effet de modifier la répartition des millièmes et de permettre que l'acquéreur s'acquitte des charges correspondantes.

Les demandeurs seront, en conséquence, déboutés de leur demande d'annulation.

Sur les demandes d'indemnisation et de condamnation du syndicat des copropriétaires à réparer du câble électrique

Les époux expliquent que, lors de l'acquisition de leur lot, le bâtiment B était électrifié et raccordé au bâtiment A ; qu'ils n'ont jamais pu jouir de leur local, dont le câble électrique a été sectionné à la suite de l'annexion ; que l'accès pour effectuer les travaux de remise en état par un électricien leur a été refusé ; que le règlement de copropriété n'interdit nullement d'avoir de l'électricité ;

Le syndicat des copropriétaires prétend, pour sa part, que les demandeurs ne justifient pas être empêchés de jouir de leur bien, en raison des manquements de la copropriété ; que leur demande relative à la réparation du câble électrique a été rejetée à plusieurs reprises en justice ; que le bâtiment A dispose d'un réseau spécifique, qui est une partie commune spéciale à ce bâtiment, de sorte que M. et Mme C n'ont pas le droit de s'y raccorder ; qu'ils accusent un copropriétaire d'avoir sectionné le câble, sans pour autant l'avoir mis en cause.

Sur ce

Il résulte du constat d'huissier en date du 10 avril 2015 qu'un câble électrique partant du local à usage d'atelier jusqu'en partie supérieure de la porte du couloir des caves, courant ensuite dans le couloir des caves de l'immeuble en plafond, ainsi qu'en angle entre le mur à gauche en entrant et le plafond, a été sectionné à proximité de la voûte se trouvant dans la dernière partie du couloir de dégagement des caves, à la suite de la cage d'escalier. Un rapport d'expertise du cabinet daté du 26 janvier 2016, confirme que le câble électrique, passant dans la cave de l'immeuble et alimentant la dépendance a été sectionné. Si la coupure du câble électrique qui alimentait leur lot est établie, les époux n'expliquent pas, pour autant, à quel titre le bâtiment A de la copropriété, qui comprend des parties communes spéciales, devrait assurer l'alimentation électrique de leur local. Aucune précision ne figurait, d'ailleurs, à ce sujet dans l'acte d'acquisition du local, en date du 12 novembre 2014, le vendeur ayant déclaré ne pas connaître les raccordements en eau et en électricité.

M. et Mme ne pourront ainsi qu'être déboutés de leurs demandes tendant à être indemnisés de leurs préjudices et à obtenir la condamnation du syndicat des copropriétaires à réparer le câble électrique sectionné.

Sur les autres demandes

M. et Mme , qui succombent, seront condamnés à payer *in solidum* les dépens, lesquels seront recouverts par Maître Emmanuelle Lefevre, avocat.

L'équité commande de faire application de l'article 700 du code de procédure civile et de condamner, en conséquence, M. et Mme à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.500 €.

Les époux seront corrélativement déboutés de leur demande visant, à être dispensés, conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure,

En application de l'article 514 du code de procédure civile, le jugement est, de droit, exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare recevable l'ensemble des demandes de M

Rejette l'ensemble des demandes de M. t Mme
Vogt épouse

Condamne M. i à
payer au syndicat des copropriétaires de la résidence , sise
, pris en la personne de son syndic, la
, la somme de 3.500 € sur le
fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. à
payer *in solidum* les dépens, dont distraction au profit de Maître Emmanuelle
Lefevre, avocat,

Dit n'y avoir lieu à dispenser M
de toute participation à la dépense commune des frais de
procédure, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

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

Prononcé par mise à disposition au greffe le 20 JANVIER 2022 par Madame
GUILLEMAIN, 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
Caroline GUILLEMAIN

Minute n°25 / Troisième Chambre

Du 20 Janvier 2022

N° RG

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 20 Janvier 2022

P/Le Greffier en Chef,



