

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

8ème chambre 1ère
section

N° RG :

N° MINUTE :

7

Assignation du :
30 Mai 2014

JUGEMENT
rendu le 19 Janvier 2016

DEMANDEURS

représentée par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES, avocat plaidant, vestiaire : 381 et de
avocat au barreau de PARIS, avocat postulant,

DÉFENDERESSES

**Syndicat des copropriétaires
représenté par son syndic**

S.A.R.L. (

représentés par Me Philomène CONRAD, avocat au barreau de PARIS,
avocat plaidant/postulant, vestiaire #D1958

**Expéditions
exécutaires
délivrées le :**

27 JAN 2016



COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS

Marion PRIMEVERT, Vice-président
Séverine BESSE, Vice-Président
Laurence BASTERREIX, Juge

assistées de Tiphany COLOMBEL, Greffier

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU PRONONCÉ

Marion PRIMEVERT, Vice-président
Séverine BESSE, Vice-Président
Gaële FRANÇOIS-HARY, Vice-présidente

assistées de Tiphany COLOMBEL, Greffier

DÉBATS

A l'audience du
tenue en audience publique

JUGEMENT

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

EXPOSÉ DU LITIGE

Vu l'article 455 du code de procédure civile,

Vu les dernières conclusions de M. _____ et de Mme
_____ épouse _____ notifiées par la voie électronique
le 6 mai 2015,

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires
_____ Paris représenté par son syndic la SARL
notifiées par la voie électronique le

Vu l'ordonnance de clôture du

MOTIFS

Monsieur et Madame _____ ont acquis, par acte du 22
janvier 1990 un appartement correspondant au lot N°107 de
l'immeuble du _____ soumis au statut de la copropriété.

Le lot n°107 est désigné ainsi : « *Un appartement de cinq pièces principales, situé à gauche en sortant de l'ascenseur, porte face, comprenant: Entrée avec placard, séjour, cuisine, dégagement avec placard et rangement, quatre chambres dont une avec placard, deux salles de bains dont une avec baignoire, lavabo et bidet, l'autre avec baignoire et lavabo, deux water-closet dont un avec lave-mains, balcon, terrasse.*

Et les DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT SIX/CENT MILLIEMES (2186/100.000èmes) des parties communes générales de l'immeuble ».



Les époux ont procédé à l'aménagement paysager de la terrasse apparaissant dans la désignation du lot N°107.

Une résolution N°20 correspondant à une proposition de travaux de réfection de deux terrasses a été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du (

Sur la recevabilité de l'action

Aux termes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, 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.

Le syndicat des copropriétaires soulève l'irrecevabilité des demandes formulées par les époux au motif que cette résolution n°20.1 de l'assemblée générale des copropriétaires du serait indissociable des résolutions N°20.2 et 20.6 puisqu'elles visent toutes à mettre en œuvre les travaux de réfection de l'étanchéité de deux terrasses dont celle visée dans la désignation du lot n°107 des époux

Il estime qu'ils ont donc voté « pour » la résolution contestée et sont de ce fait irrecevables.

Toutefois, il résulte bien du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du que la copropriété a procédé aux votes de 6 résolutions distinctes, comptabilisant le vote des copropriétaires à chaque fois par un décompte distinct, sur les travaux d'étanchéité, en votant en une résolution 20.1 sur le principe des travaux puis par les résolutions 20.2 et suivantes sur les modalités de mise en œuvre de ces travaux. C'est donc sans contradiction que les époux ont pu voter contre le principe des travaux dans la résolution 20.1 et pour les modalités de ceux-ci une fois le principe de ces travaux adoptés par l'assemblée malgré leur opposition.

Ils sont donc bien opposants à la résolution n°20.1 au sens de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Par conséquent, les demandeurs seront déclarés recevables en leur action.

Sur l'annulation de la résolution 20.1 de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 mars

Aux termes de l'article 11, I, 3° du décret du 17 mars 1967, doivent être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

Cette disposition de la loi permet aux tribunaux de vérifier que l'information des copropriétaires a été suffisamment assurée pour que le vote des résolutions par les copropriétaires puissent être éclairé.



En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que :

* le rapport de la société du
n'a pas été joint à la convocation à l'assemblée
générale des copropriétaires prévue le
comme il résulte
de la pièce n°5 des demandeurs ; ainsi, les copropriétaires n'ont pas été
destinataires, en vue de l'assemblée, du rapport de consultation des
entreprises pour le ravalement de la résidence, le traitement des balcons
et l'étanchéité des terrasses, que le syndicat des copropriétaires produit
désormais à l'instance au soutien de son argumentaire,

* l'unique devis annexé à la convocation à l'assemblée générale,
pour les travaux d'étanchéité, est daté par la société
du
soit postérieurement à la rédaction
du rapport de mise en concurrence daté de décembre ; ses
montants ne correspondent pas aux relevés du rapport de la société

Ces éléments sont suffisants pour retenir que c'est en n'étant pas
suffisamment informés que les copropriétaires se sont prononcés sur les
travaux prévus à la résolution n° 20.1 de l'assemblée générale des
copropriétaires du
alors que cette résolution énonce que
l'assemblée « a pris connaissance des conditions essentielles des devis,
contrats et marchés joints à la convocation ».

La résolution n°20.1 de l'assemblée générale des copropriétaires du
doit donc être annulée pour ce motif.

Et la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires
tendant à la condamnation des époux à laisser accéder à
leur terrasse y compris depuis leur appartement dans les 10 jours
suivant l'avis du début des travaux qui leur sera donné par le syndic,
sous astreinte de 500,00 € par jour de retard doit par conséquent être
rejetée.

Sur la faute du syndic

En application des articles 7 et 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967,
l'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le syndic et
la convocation doit être accompagnée des conditions essentielles des
contrats soumis au vote de l'assemblée, comme il vient d'être vu.

Il est établi en l'espèce que le syndic n'a pas annexé à la convocation de
l'assemblée générale des copropriétaires du 31 mars 2014 notamment
le rapport de la société du 19 décembre
2013 qui contenait les informations propres aux travaux projetés et
nécessaires à l'information des copropriétaires, travaux dont le coût a
été arrêté à 54.966,01€ TTC.

Ce défaut d'information pourtant à la charge du syndic est directement
à l'origine de l'annulation de la résolution n°20.1 de l'assemblée telle
que demandée par les époux

La faute du syndic est donc à l'origine de la nécessité pour les
demandeurs de saisir le tribunal en annulation de cette résolution et en
conséquence, c'est bien le syndic et non le syndicat des copropriétaires
qui sera tenu aux dépens et aux frais irrépétibles.



Sur les dépens, les frais irrépétibles et l'exécution provisoire

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la
sera condamnée aux dépens.

Maître Ariane SIC SIC sera autorisée, conformément aux dispositions
de l'article 699 du code de procédure civile, à recouvrer directement
contre elle les dépens dont elle a fait l'avance sans en recevoir
provision.

Tenue aux dépens, la _____ sera également condamnée à
payer aux demandeurs la somme de 3 500 € au titre de l'article 700 du
code de procédure civile.

En application de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 les
époux _____ copropriétaires qui, à l'issue de l'instance judiciaire
l'opposant au syndicat, voient leur prétention déclarée fondée par le
tribunal, seront dispensés de toute participation à la dépense commune
des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres
copropriétaires.

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision,
celle-ci n'étant pas incompatible avec la nature de l'affaire, compte tenu
de l'ancienneté de la procédure.

PAR CES MOTIFS

**Le tribunal, statuant par jugement contradictoire et en premier
ressort, rendu par mise à disposition au greffe,**

Déclare M. _____ et Mme _____ épouse
_____ recevables en leur action,

Annule la résolution n° 20.1 de l'assemblée générale des copropriétaires
du 31 mars 2014,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne la _____ ver à M. _____ et de
Mme _____ épouse _____ la somme de 3 500 (trois
mille cinq cents) euros au titre de l'article 700 du code de procédure
civile,

Condamne la _____ aux dépens,

Autorise Maître _____ à recouvrer directement contre elle les
dépens dont elle a fait l'avance sans en recevoir provision,

Dispense M. _____ et de Mme _____ épouse
_____ de toute participation à la dépense commune des frais de
procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,

Ordonne l'exécution provisoire.

Fait et jugé à Paris le 19 Janvier 2016.

Le Greffier

Le Président

En conséquence,
la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mandate et ordonne à
tous Juges de Justice sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution.
Aux Procureurs de la République de la République
française, Procureurs de la République
provises - Procureurs de la République
A tous Officiers du Ministère de la Justice
de se conformer à la force publique
En foi de quoi le présent jugement requis,
a été signé et délivré
par nous greffier
du greffe du Tribunal de Commerce de Paris
c/ le greffier en chef

