

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE CRETEIL

---

R.G. :  
Minute n° : / 5ème Chambre  
Du : 02 Juillet 2013  
Affaire : l / Synd. de copropriétaires  
VILLEJUIF, représenté par son syndic la

**EXTRAIT DES MINUTES  
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL  
DEPARTEMENT du VAL-de-MARNE**

---

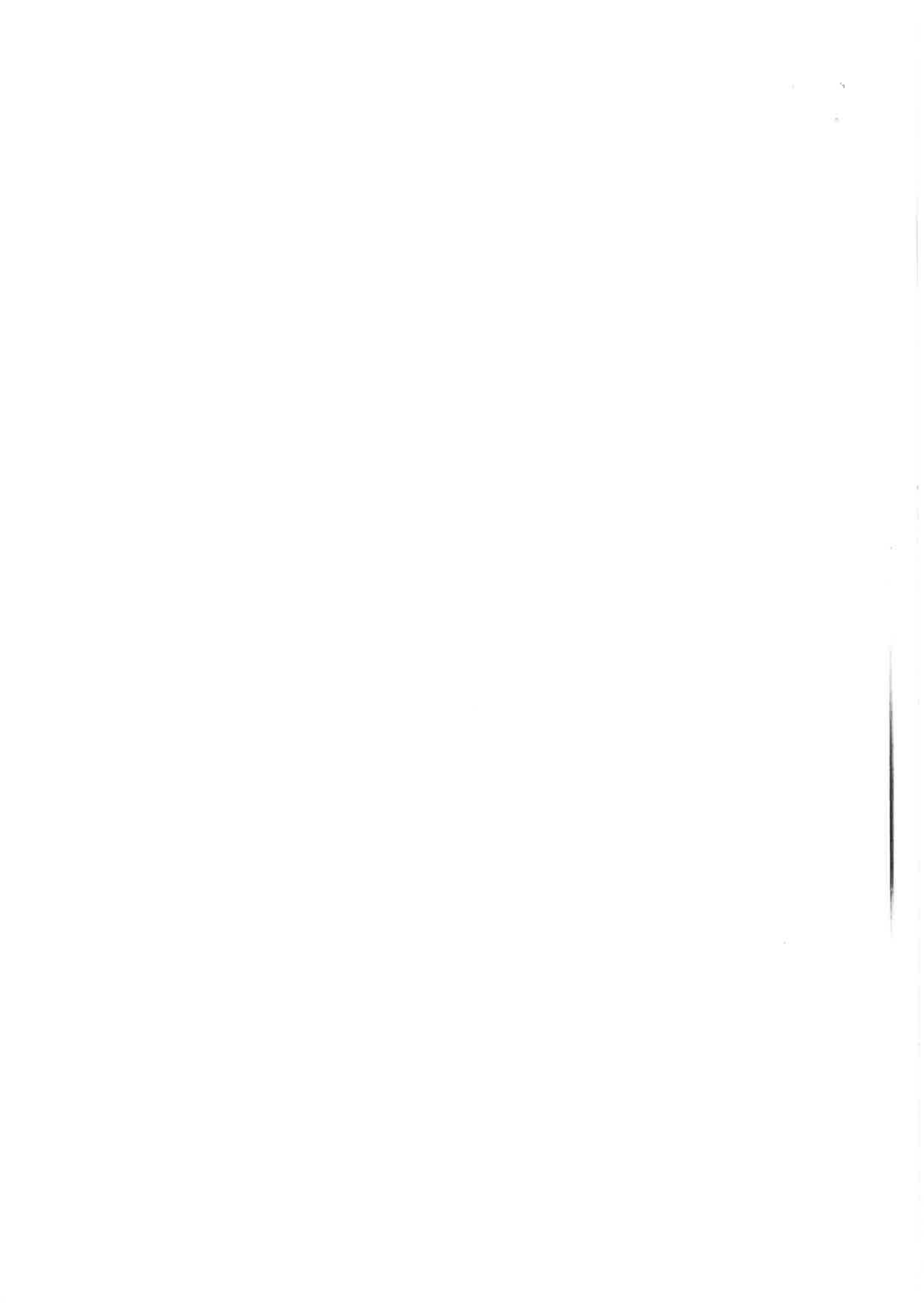
REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

---

LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL  
(DEPARTEMENT du VAL-de-MARNE)

SIEGEANT AU PALAIS DE JUSTICE  
Rue Pasteur Valléry-Radot à CRETEIL

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :



MINUTE N° :  
JUGEMENT DU : 02 Juillet 2013  
DOSSIER N° :  
AFFAIRE :

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL**  
**5ème Chambre CIVILE**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

**PRESIDENT :** Madame MAREC, Vice-Président

Statuant par application des articles 801 à 805 du Code de Procédure Civile, avis préalablement donné aux Avocats.

**GREFFIER :** Madame AGREBI, Greffier

**DEMANDEURS**

Madame , J veuve ( née le à CHASTELLUX SUR CURE (89630) VILLEJUIF

Monsieur , né le LE KREMLIN BICETRE

Madame ( née le : à MITRY MORY

les 3 représentés par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES, avocat plaidant, vestiaire : C 381 et Me , avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, avocat postulant, vestiaire :

**DEFENDEURS**

Syndicat des copropriétaires VILLEJUIF, représenté par son syndic la . . . . . PARIS

S.A.R.L. . . . . . PARIS

les 2 représentés par Me . . . . . , avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire :

\*\*\*\*\*

Clôture prononcée le : 23 Mai 2013  
Débats tenus à l'audience du : 18 Juin 2013  
Date de délibéré indiquée par le Président : 02 Juillet 2013  
Jugement prononcé par mise à disposition au greffe le 02 Juillet 2013

## **FAITS ET PRETENTIONS :**

M. \_\_\_\_\_ Mme \_\_\_\_\_ J veuve \_\_\_\_\_ Et  
Mme \_\_\_\_\_ épouse \_\_\_\_\_ sont propriétaires d'un  
appartement dans un immeuble soumis au statut de la copropriété sis  
**VILLEJUIF.**

**Par acte d'huissier en date du 25 mai 2012**, ils ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, pris en la personne de son syndic la \_\_\_\_\_, et cette dernière à titre personnel, devant le tribunal de grande instance de CRETEIL, demandant:

- l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 06 mars 2012;

- subsidiairement, l'annulation de la résolution n°5 de cette même assemblée;

- en tout état de cause, la condamnation de la SARL \_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 25000 euros à titre de dommages et intérêts, outre 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens dont distraction au profit de Maître \_\_\_\_\_

- la dispense des frais de procédure conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

**Au visa de l'article 1382 du code civil**, ils exposent que l'assemblée générale doit être annulée pour avoir été convoquée sans respecter le délai de 21 jours et s'être tenue hors de la commune de situation de l'immeuble en violation des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967; que l'ordre du jour était équivoque quant à la résolution n°5 et ne contenait ni projet de résolution ni information annexée à la convocation; qu'ils sont enfin bien fondés à obtenir la condamnation du syndic à indemniser les sommes mises à leur charge au titre de travaux sur des parties privatives ou des parties communes spéciales dont ils ne sont pas propriétaires.

Les défendeurs ont constitué avocat mais n'ont pas conclu.

La clôture de la procédure a été prononcée le **23 mai 2013**.

## **MOTIFS DE LA DECISION :**

- sur l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 06 mars 2012:

Selon l'article 9 du décret du 17 mars 1967, sous réserve des stipulations du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Le non-respect de ces règles cause la nullité de l'assemblée sans qu'il y ait à rechercher si l'irrégularité commise a ou non causé un préjudice personnel au demandeur.

Il est en l'espèce établi que l'assemblée générale du 06 mars 2012 s'est déroulée dans les locaux du cabinet ,  
^... } PARIS et non dans la commune de VILLEJUIF.

A défaut d'une disposition du règlement de copropriété permettant cette délocalisation, l'assemblée générale querellée doit être annulée.

- sur la demande indemnitaire:

Au motif que le syndic n'a sciemment pas été clair sur la nature exacte des travaux qu'il entendait faire réaliser dans l'immeuble, ce dans le but de faire supporter par tous les copropriétaires le coût de la réhabilitation de l'immeuble dans l'intérêt d'un copropriétaire et au mépris des dispositions du règlement de copropriété, les consorts GUILBERT demandent à être remboursés des sommes mises à leur charge au titre de travaux sur des parties privatives ou des parties communes spéciales dont ils ne sont pas propriétaires.

Les demandeurs qui reprochent notamment au Cabinet , d'avoir fait voter au cours de l'assemblée générale du 23 mai 2011 des "travaux de remise en état de l'immeuble, suite à un rapport d'architecte" sans que ce rapport ni qu'aucun devis ne soit joint à la convocation ne versent aucune pièce relative à cette réunion et ne démontrent donc pas avoir été trompés sur la nature exacte des travaux votés.

Ils ne justifient pas davantage du préjudice invoqué puisque le seul examen des appels de fonds ne permet pas de déterminer quelle part des provisions pour travaux appelées ne correspondraient pas aux travaux de réhabilitation de l'immeuble effectivement validés par le syndicat des copropriétaires.

Les demandeurs qui ne démontrent pas l'existence d'un préjudice résultant d'un fait fautif du syndic conformément aux dispositions de l'article 1382 du code civil ne pourront qu'être déboutés de leur demande indemnitaire.

- sur les autres demandes:

Les demandeurs seront dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de la procédure conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le prononcé de l'exécution provisoire apparaît compatible avec la nature de l'affaire.

L'équité commande d'indemniser les consorts ( des frais irrépétibles qu'ils ont été contraints d'engager et de condamner le syndicat des copropriétaires et la SARL à lui payer la somme de **1500 euros** en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les défendeurs, parties perdantes, seront enfin condamnés aux entiers dépens.

**PAR CES MOTIFS:**

Le tribunal statuant par jugement contradictoire rendu par mise à disposition au greffe comme avis en a préalablement été donné aux avocats lors de l'audience de plaidoirie, en premier ressort ;

**Annule** l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis du 06 mars 2012;

**Condamne** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 64 avenue Jean Jaurès à VILLEJUIF, pris en la personne de son syndic la SARL Cabinet / et la SARL Cabinet / à titre personnel. à payer à M. /, Mme / veuve / et Mme / épouse / la somme de **1500 euros (MILLE CINQ CENTS EUROS)** en application de l'article 700 du code de procédure civile.

**Dispense** M. /, Mme / veuve / et Mme / épouse / de toute participation à la dépense commune des frais de la procédure conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965;

**Condamne** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis VILLEJUIF, pris en la personne de son syndic la SARL Cabinet /, et la SARL Cabinet / à titre personnel aux dépens.

**Ordonne** l'exécution provisoire;

**Accorde** à Maître / le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile;

**Déboute** les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

**Fait à CRETEIL, L'AN DEUX MIL TREIZE ET LE DEUX JUILLET**

**LE GREFFIER**



**LE PRESIDENT**



R.G. :

Minute n° 5ème Chambre

Du : 02 Juillet 2013

Affaire : 7  
VILLÉJUIF, représenté par son syndic la S.A.R.L. Cabinet  
, S.A.R.L. ( synd. de copropriétaires (

EN CONSEQUENCE

LA REPUBLIQUE FRANCAISE

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 de Grande Instance d'y tenir la main.

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

Pour grosse certifiée conforme à l'original, par le greffier soussigné, délivrée le 12 Juillet 2013

P/Le Greffier en Chef,

