

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

**EXTRAIT DES MINUTES
du greffe**

8ème chambre 3ème
section

N° RG :

N° MINUTE : 21

**JUGEMENT
rendu le 21 Avril 2017**

Assignation du :
01 Septembre 2015

DEMANDEURS

**Monsieur B
Madame M.**

représentés par Maître , avocat au barreau de
PARIS, avocat plaidant/postulant, vestiaire :

DÉFENDEUR

**Syndicat des copropriétaires ' PARIS
représenté par son syndic la SAS II sis**

représenté par Maître Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire #C1477 et par Maître Emmanuelle
LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES, avocat plaidant,

* * *

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles L.311-10 du Code de l'Organisation
Judiciaire et 801 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée
au Juge unique.

**Expéditions
exécutoires
délivrées le:**

02 MAI 2017

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

, 1er vice-président adjoint, statuant en juge unique.

assisté de _____, Greffier,

DÉBATS

A l'audience du 01 mars 2017
tenue en audience publique

JUGEMENT

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

* * *

L'immeuble sis _____ : est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de cette loi. Il est géré par son syndic actuel, le cabinet

Par acte du 1er septembre 2015, M B _____ et Mme A _____ ont assigné le syndicat des copropriétaires devant ce Tribunal aux fins de demander l'annulation de l'assemblée générale de la copropriété du 23 juin 2015 et subsidiairement l'annulation des résolutions 18-1 à 18-9 relatives à la création d'un ascenseur intérieur à l'immeuble.

Vu les dernières conclusions signifiées par voie électronique de M Butler et Mme Aignan du 7 septembre 2016;
Vu les dernières conclusions signifiées par voie électronique du syndicat des copropriétaires du 31 mai 2016.

La clôture a été prononcée le 21 septembre 2016 et l'affaire a été examinée à l'audience du 1er mars 2017.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande d'annulation de l'assemblée générale :

Les requérants demandent, au visa de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, l'annulation de l'assemblée générale au motif que le procès verbal mentionne implicitement que Mme A _____ a voté pour l'élection de M B _____ comme président de séance, alors qu'elle se serait prononcée contre.

Cependant, les requérants, qui n'apportent aucun élément de preuve de nature à étayer leur prétention, seront déboutés de leur demande.

Sur l'intérêt à agir pour obtenir l'annulation des résolutions 18-1 à 18-10 :

Le syndicat des copropriétaires soutient l'absence d'intérêt à agir des requérants, au motif que le syndic s'est engagé, par lettre du 16 juillet 2015 à ne pas appliquer la résolution n°18.

Cependant, une lettre simple du syndic ne peut être considérée comme annulant une disposition d'assemblée générale. Les requérants sont donc recevables en leur action.

Sur la demande d'annulation des résolutions 18-1 à 18-10 de l'assemblée générale.

1. Les requérants demandent, sur le fondement des articles 9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, l'annulation des résolutions de l'assemblée générale relatives à la création d'un ascenseur intérieur à l'immeuble.

Ils soutiennent que le vote, qui engage des travaux prévisibles pour une charge finale importante, sans expliciter pourquoi l'ascenseur actuel doit être changé, est abusif.

Il y a abus lorsque la majorité use de ses droits sans profit pour elle-même, dans l'intention de nuire ou, tout le moins, dans un but autre que l'intérêt commun de la copropriété. Ce n'est pas la cas en l'espèce, où s'opposent deux conceptions divergentes de l'intérêt de la copropriété.

2. L'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, *à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble*, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments *d'équipement* existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Les requérants soutiennent que l'immeuble se trouvant dans le périmètre de protection des bâtiments de France, les travaux, qui concernent « des éléments de sa destination », devaient être votés à l'unanimité.

Cependant les requérants n'expliquent pas en quoi la destination de l'immeuble serait changée, même partiellement, par une implantation de l'ascenseur dans le jour de l'escalier.

3. L'article 9 du décret du 17 mars 1967 dispose que la convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumise à la délibération de l'assemblée.

Les requérants soutiennent que l'assemblée ne disposait pas d'une information précise permettant de prendre une décision éclairée.

Cependant, le syndicat des copropriétaires produit les pièces jointes à l'assemblée de 2015, qui comprennent notamment un rapport de faisabilité de la mise en conformité de l'ascenseur existant, trois devis, ainsi qu'un tableau chiffré comparatif entre les trois offres différentes pour l'installation d'un nouvel ascenseur. Le moyen manque en fait.

4. L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, et use et jouit librement des parties privatives et des parties communes.

Les requérants soutiennent que les troubles de jouissance résultant d'une nouvelle implantation de l'ascenseur n'ont pas été pris en considération. Il font état de la présence, dans le plafond de l'escalier, de motifs d'enfants brandissant des torches et de la tige de bec

d'éclairage d'origine. Ils produisent la lettre d'un chargé de mission à la commission du vieux Paris selon lequel cette implantation constituerait un projet destructeur d'un très bel immeuble du 19ème.

Cependant, cet avis consultatif n'est pas de nature à faire obstacle aux travaux. Il n'est d'ailleurs pas soutenu que la nouvelle implantation de l'ascenseur serait subordonnée à la destruction de l'escalier. Il en résulte que cette implantation n'est pas de nature à porter une atteinte disproportionnée au droit de jouissance des requérants.

5. Les requérants soutiennent que le nouvel ascenseur ne répond pas aux dernières normes en matière d'accès des personnes handicapées.

Cependant, ils n'apportent aucun élément de preuve de nature à étayer leur demande.

6. L'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 dispose que a mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

Les requérants soutiennent que l'obligation de mise en concurrence n'a pas été appliquée pour le choix du maître d'oeuvre et que l'un des devis relatifs aux ascenseurs est incomplet.

Cependant, il résulte des pièces produites que l'assemblée générale a choisi entre deux maîtres d'oeuvre, les sociétés . et le cabinet .

Il en résulte également que si l'un des trois devis est incomplet en ce qui concerne le prix de dépose de l'ancien ascenseur, les deux autres, qui précisent ce prix, autorisaient une mise en concurrence.

Les requérants seront donc déboutés de leur demande d'annulation des articles 18-1 à 18-10 de l'assemblée générale du 23 juin 2015.

Sur les frais et dépens ;

Il est équitable, compte tenu des éléments soumis aux débats, de condamner *in solidum* les requérants à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 4000€ au titre des frais irrépétibles de la procédure.

PAR CES MOTIFS

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

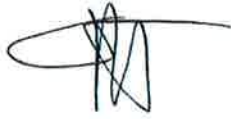
Déclare M] . B r et Mme] A (recevables ;

Déboute M B et Mme A de leurs demandes ;

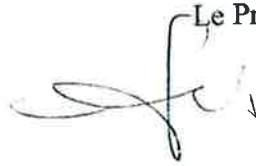
Condamne in solidum M B et Mme A à payer 4000 € au syndicat des copropriétaires au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens de l'instance ;

Fait et jugé à Paris le 21 Avril 2017

Le Greffier



Le Président



En conséquence,

la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance, de prêter la main

A tous Commandants et Officiers de Justice publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente décision a été signée et délivrée par nous greffier en chef, sousigné

au greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris
p/ le greffier en chef

