

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

8ème chambre

JUGEMENT RENDU LE 06 Mars 2014

DEMANDEUR

N° R.G. : 12/10235

N° Minute : 14/147

Monsieur [REDACTED]

92120 MONTROUGE

représenté par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720

DEFENDEUR

AFFAIRE

C/

**Syndicat des copropriétaires
de l'immeuble** [REDACTED]
[REDACTED] **MONTROUGE**

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [REDACTED]
[REDACTED] **92120 MONTROUGE**

représenté par son syndic,
dont le siège social est [REDACTED]
92200 BAGNEUX

représenté par Maître [REDACTED] de la SCP SCP
D'AVOCATS [REDACTED]
[REDACTED], avocats au barreau de PARIS, vestiaire :

L'affaire a été débattue le 14 Janvier 2014 en audience publique devant le tribunal composé de :

Joëlle MATHO, Vice-Président
Séverine MOUSSY, Vice-Président
Agnès COCHET-MARCADE, Vice-présidente

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : **Cécile IMBEAUD, Greffier**

JUGEMENT

Par décision publique, prononcée en premier ressort, Contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats

Par acte d'huissier de justice du 21 septembre 2012, [REDACTED] a assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [REDACTED] à MONTROUGE (92) représenté par son syndic en exercice [REDACTED], en annulation de la résolution n° 10 de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2012 au motif que cette résolution modifie les charges communes générales en violation de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

[REDACTED] sollicite également la condamnation du syndicat à lui payer la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions reçues au greffe le 3 juin 2013, le syndicat des copropriétaires conclut au débouté des demandes de [REDACTED].

Il demande au tribunal de lui donner acte de ce qu'il renonce à une demande reconventionnelle formulée à titre subsidiaire dans ses précédentes conclusions.

A titre reconventionnel, le syndicat sollicite la condamnation de [REDACTED] à lui payer la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions reçues au greffe le 12 juin 2013, [REDACTED] maintient ses demandes. Il demande au tribunal de constater que les résolutions de 1993 qui n'ont fait l'objet d'aucune mesure de publicité lui sont inopposables et de constater, dire et juger que, pour modifier les clauses du règlement de copropriété relatives aux charges communes, le syndicat des copropriétaires doit se conformer à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 18 octobre 2013.

MOTIFS

Sur l'annulation de la résolution n° 10 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier [REDACTED] du 18 juin 2012

La résolution n° 10 porte sur la modification du règlement de copropriété, plus précisément de la répartition des charges communes générales entre les lots garages conformément à une répartition déjà adoptée en 1993 par les assemblées générales, d'une part, des bâtiments I et II et, d'autre part, du bâtiment III.

Cette résolution a été adoptée à la majorité simple des présents et représentés.

L'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit, sous réserve des hypothèses qu'il énumère et des dispositions de l'article 12 de la même loi, que la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Il n'est pas soutenu que l'une des ces hypothèses permettant de déroger à la règle de l'unanimité serait applicable en l'espèce.

En revanche, le syndicat des copropriétaires soutient que la résolution n° 10 pouvait être valablement adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en application de l'article 49 de cette même loi.

Cet article 49 dispose :

"L'assemblée générale adopte, à la majorité de l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe."

Le syndicat des copropriétaires soutient encore que la répartition des charges communes générales entre les lots garage est contraire aux critères de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui sont d'ordre public.

Si l'article 49 peut être utilisé pour adapter des quotes-parts de charges à l'exclusion des quotes-parts de propriété, encore faut-il que les dispositions du règlement de copropriété à adapter soient antérieures à la disposition législative ou réglementaire sur le fondement de laquelle le syndicat prétend devoir faire une adaptation.

Or, en l'espèce, l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas été modifié depuis l'entrée en vigueur de cette loi.

De plus, la situation juridique de l'ensemble immobilier s'est révélée complexe depuis 1955.

En effet, un premier règlement de copropriété du 20 octobre 1953 publié le 23 octobre 1953 prévoit la division des bâtiments I et II respectivement en lots n° 1 à 40 et en lots n° 41 à 72 et l'existence de 45 garages représentés par les lots n° 73 à 117 affectant d'une quote-part de propriété de 5 ou 6/3000.

Il est encore stipulé que le bâtiment III fera l'objet d'une division ultérieure.

Ce règlement est modifié le 17 juin 1955 par acte publié le 22 juin 1955.

Il ressort de ce modificatif que :

- le bâtiment I comprend les lots n° 1 à 42;
- le bâtiment II les lots n° 43 à 74;
- le lot n° 75 représente 45 emplacements de garage et qu'il fera l'objet d'une division ultérieure. Il est attribué une quote-part de propriété globale de 180/3000 à ce lot n° 75;
- le lot n° 76 représente le bâtiment III et qu'il fera l'objet d'une division ultérieure. Il est attribué une quote-part de propriété globale de 1871/3000 à ce lot n° 76.

Par acte du 21 juin 1955 publié le 27 décembre 1955, le bâtiment III est divisé en lots n° 3 à 107 comprenant notamment 34 lots correspondant à des emplacements de garage (lots n° 74 à 107). Une quote-part de propriété de 5/11 210 est attribuée à chacun de ses 34 lots.

Par acte du 9 février 1979, il est établi un état descriptif de division de l'ensemble immobilier qui fait état de 287 lots :

- les lots n° 501 à 542 pour le bâtiment I;
- les lots n° 543 à 574 pour le bâtiment II;
- les lots n° 200 à 341 pour le bâtiment III;
- les lots n° 575 à 611 pour les 37 garages (au lieu des 45 initialement prévus) relevant des bâtiments I et II; une quote-part de propriété globale de 180/3000 est maintenue soit une quote-part de propriété de 4, 86 /3000 pour chacun des 37 lots;
- les lots n° 342 à 375 pour les 34 garages relevant du bâtiment III.

Par acte du 18 avril 1986, une refonte de l'état descriptif de division (limité au bâtiment III) et du règlement de copropriété fait apparaître pour les 34 garages représentés par les lots n° 342 à 375 une quote-part de propriété de 0, 83/1871 ou 44/100 000 (parties communes du bâtiment III) et de 0,83/3000 (parties communes de l'ensemble immobilier) ainsi qu'une quote-part de charges communes générales relative au bâtiment III de 44/100 000.

Autrement dit, l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier a voulu modifier, en 2012, la répartition des charges communes générales entre les lots garages notamment telle quelle résulte de la refonte de 1986.

Il sera rappelé qu'en l'absence de dispositions contraires, la quote-part de charges communes générales est égale à la quote-part de propriété.

Même en tenant pour acquis que l'adaptation ne porte que sur les quotes-parts de charges communes générales et non sur les quotes-parts de propriété, il n'en demeure pas moins que la répartition litigieuse que le syndicat veut adapter est, au moins pour partie, postérieure dans sa rédaction à l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965 et de son article 10, eu égard à la refonte de 1986.

Or, l'article 49 précité ne peut s'appliquer à une telle hypothèse.

La règle de l'unanimité prévue par l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 était donc requise pour l'adoption de la résolution n° 10 de l'assemblée générale du 18 juin 2012.

La résolution n° 10 n'ayant pas été adoptée à l'unanimité mais à la majorité de l'article 24, elle sera annulée.

Les résolutions adoptées en 1993, d'une part, par l'assemblée générale des copropriétaires des bâtiments I et II et, d'autre part, l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment III, et devenues définitives ne sont opposables, en l'absence de publication au fichier immobilier ou d'adhésion des ayants droits à titre particulier, qu'aux personnes qui étaient copropriétaires à la date de ces assemblées.

En l'espèce, [REDACTED] ne produisant pas son titre de propriété, il n'est pas possible de vérifier s'il a ou non donné son adhésion aux résolutions non publiées de 1993.

Enfin, il n'y a pas lieu de donner acte au syndicat de ce qu'il renonce à une demande reconventionnelle formulée à titre subsidiaire dans ses précédentes conclusions dans la mesure où cette demande n'a pas été reprise dans ses dernières conclusions et qu'elle a donc nécessairement été abandonnée.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il n'est pas inéquitable de condamner le syndicat des copropriétaires à payer à [REDACTED] la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, [REDACTED] sera dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de la présente procédure.

La présente décision sera assortie de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

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

Annule la résolution n° 10 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [REDACTED] à MONTROUGE (92) du 18 juin 2012;

Dit et juge que les résolutions adoptées en 1993, d'une part, par l'assemblée générale des copropriétaires des bâtiments I et II et, d'autre part, l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment III, et devenues définitives ne sont opposables, en l'absence de publication au fichier immobilier ou d'adhésion des ayants droit à titre particulier, qu'aux personnes qui étaient copropriétaires à la date de ces assemblées;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier à payer à [REDACTED] la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

Rappelle qu'en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, [REDACTED] est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de la présente procédure;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier aux dépens.

signé par Joëlle MATHO, Vice-Président et par Martine ESCA, faisant fonction de greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER
Martine ESCA



LE PRESIDENT
Joëlle MATHO

