

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE NANTERRE**

■  
**PÔLE CIVIL**

**8ème chambre**

JUGEMENT RENDU  
LE  
**26 Mars 2018**

**N° R.G. : 16/08156**

N° Minute : 18/

**AFFAIRE**

[REDACTED]  
C/

**Syndicat de  
copropriétaires**  
[REDACTED]  
**92340 BOURG LA  
REINE**

**Copies délivrées le :**

**DEMANDEUR**

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]  
92340 BOURG LA REINE

représenté par Maître Jean-pierre SALMON de la SELARL SALMON ET CHRISTIN ASSOCIES, avocats au barreau des HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720

**DEFENDEUR**

**Syndicat de copropriétaires** [REDACTED] **92340 BOURG  
LA REINE**

[REDACTED]

En application des dispositions des articles 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Février 2018 en audience publique devant :

**Odile CRIQ, Vice-Président**, magistrat chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries au tribunal composé de :

[REDACTED] **Vice-Président**  
[REDACTED] **, Vice-Président**  
[REDACTED] **, Vice-Président**

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : [REDACTED], greffier.

**JUGEMENT**

prononcé en premier ressort, par décision réputée contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Par acte du 08/07/2016, Monsieur [REDACTED] a fait assigner le syndicat des copropriétaires [REDACTED] à Bourg la Reine, représenté par son syndic [REDACTED], en annulation de la résolution n° 10 de l'assemblée générale du 03/05/2016.

Il sollicite la condamnation du syndicat au paiement de la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il conteste la modification de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 03/05/2016, en précisant que lors de celle-ci, il a été demandé une scission de la résolution afin de distinguer dépense commune et dépense privative.

Le syndicat des copropriétaires [REDACTED] à Bourg la Reine, représenté par son syndic [REDACTED], est défaillant faute d'avoir constitué avocat.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 09/06/2017.

## **MOTIFS DE LA DECISION.**

### **Au fond**

La résolution n° 10 de l'assemblée générale du 03/05/2016, portait sur les travaux de réfection d'étanchéité de la jardinière et des becquets de la terrasse du 6<sup>ème</sup> étage.

Elle précisait que M. [REDACTED] copropriétaire habitant au 5<sup>ème</sup> étage subissait une infiltration en provenance de la terrasse du 6<sup>ème</sup> étage appartement de M. [REDACTED].

Il était précisé qu'après une recherche de fuite effectuée par la société ETAT 9, il était démontré la nécessité de la réfection à neuf de l'étanchéité de la jardinière et des becquets.

Il était ajouté que « l'étanchéité est une partie commune donc une charge générale aussi ». Le procès-verbal de l'assemblée générale du 03/05/2016, reprend la résolution n° 10 de l'ordre du jour en ajoutant que lecture a été faite de deux articles du règlement de copropriété et notamment l'article 27 stipulant que les occupants devront si besoin est faire place nette à leurs frais de tous objets dont le déplacement serait nécessaire.

Il a donc été décidé en assemblée que la résolution soit présentée de façon différente en distinguant dépense commune et dépense privative.

Ainsi, les travaux de réfection d'étanchéité de la jardinière et des becquets de la terrasse du 6<sup>ème</sup> étage ont été votés à l'unanimité des votes exprimés.

L'assemblée a également voté la prise en charge des travaux de repose de terre et plantations de la jardinière suivant devis APEX.

Cette résolution a été rejetée.

L'article 13 de la loi du 10/07/1965 dispose que l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-1.

La résolution n° 10 votée en assemblée générale n'est pas conforme à l'ordre du jour puisqu'elle distingue entre charges générales et charges privées pour laisser à la charge de M. [REDACTED] les frais de repose de la terre et plantations de la jardinière.

Force est de constater au regard de l'article 13 sus visé que cette résolution n'est pas valide.

Elle sera annulée.

Le syndicat qui succombe supportera les dépens et indemniserà M. [REDACTED] des frais exposés dans la cause à hauteur de 2 000 €.

Compatible avec la nature de la décision, l'exécution provisoire sera ordonnée.

Il n'y aura pas lieu de dispenser M. [REDACTED] de toute participation à la dépense commune des frais de procédure.

## PAR CES MOTIFS

**ANNULE** la résolution n° 10 de l'assemblée générale du 03/05/2016.

**CONDAMNE** le syndicat des copropriétaires [REDACTED] à Bourg la Reine, représenté par son syndic [REDACTED], à payer à Monsieur [REDACTED] la somme de 2000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

**ORDONNE** l'exécution provisoire.

**REJETTE** toute autre demande.

**CONDAMNE** le syndicat des copropriétaires [REDACTED] à Bourg la Reine, représenté par son syndic [REDACTED] aux dépens.

Signé par [REDACTED], Vice-Président et par [REDACTED], greffier présent lors du prononcé.

**LE GREFFIER,**

**LE PRÉSIDENT,**