3 décembre 2024
Tribunal judiciaire de Strasbourg
RG n° 22/03428

3ème Ch. Civile Cab. 3

Texte de la **décision**

Entête

RG N° RG 22/03428 - N° Portalis DB2E-W-B7G-LBFZ

TROISIÈME CHAMBRE CIVILE

RG N° RG 22/03428 - N° Portalis DB2E-W-B7G-LBFZ
Minute n°

Copie exec. à :
Me David FRANCK
Me Emmanuel JUNG
Me Audrey PALLUCCI

Le

Le Greffier

Me David FRANCK
Me Emmanuel JUNG
Me Audrey PALLUCCI

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 40]

JUGEMENT DU 03 DECEMBRE 2024

DEMANDEURS :

M. [G] [Z]
né le 21 Août 1963 à [Localité 40]
de nationalité Française
demeurant [Adresse 21]
représenté par Me David FRANCK, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 155

Mme [C] [D] épouse [Z]
née le 03 Juin 1966 à [Localité 35]
de nationalité Française
demeurant [Adresse 21]
représentée par Me David FRANCK, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 155

DEFENDERESSES :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 25] BAT A [Adresse 6] À [Localité 19], représenté par son Syndic, la société IMMOBILIERE TRADITION ALSACE (I.T.A.) immatriculée au RCS de [Localité 40] sous le n° B 488.333.972
dont le siège social est sis [Adresse 4]
représentée par Me Emmanuel JUNG, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 103

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 31] ET [Adresse 16] à [Localité 19], représenté par son syndic, la société CITYA IMMO 4, immatriculée au RCS de [Localité 40] sous le n° B 400.665.162
dont le siège social est sis [Adresse 10]
représentée par Me Audrey PALLUCCI, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 27

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DE LA CANARDIERE - [Adresse 37], prise en la personne de son représentant légal
dont le siège social est sis [Adresse 5]
défaillant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Vincent BARRÉ, Vice-président, Président,
Anne MOUSTY, Juge, Assesseur,
Chloé MAUNIER, Juge, Assesseur
assistés de Aude MULLER,

OBJET : Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée

DÉBATS :
A l'audience publique du 15 Octobre 2024 à l'issue de laquelle le Président a avisé les parties que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 03 Décembre 2024.

JUGEMENT :
Réputé contradictoire

En Premier ressort,
Rendu par mise à disposition au greffe
Signé par Vincent BARRÉ, Vice-président et par Aude MULLER,

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] (ci-dessous « les époux [Z] ») sont propriétaires des lots numéros 154 et 155 au sein d'un ensemble immobilier situé [Adresse 20] à [Localité 19] dénommé « [Adresse 25] » et soumis au statut de la copropriété.

L'ensemble immobilier est composé de deux immeubles collectifs dénommés A et L, ce dernier étant communément appelé B.

Une assemblée générale des copropriétaires de la résidence « [Adresse 25] B » s'est tenue le 22 décembre 2021, sur convocation de la société CITYA IMMO 4.

Les époux [Z] n'étaient ni présents, ni représentés lors de cette assemblée générale.

Par actes d'huissier de justice délivrés le 8 avril 2022, les époux [Z] ont fait attraire le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 25] », le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 28] » et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 29] » devant le tribunal judiciaire de Strasbourg aux fins de voir, à titre principal, annuler l'ensemble des résolutions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 décembre 2021, à titre subsidiaire ses résolutions numéros 6, 8, 11 et 17, en tout état de cause, condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 25] A » et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 29] » à leur payer chacun la somme de 10 000 euros.

Par ordonnance du 8 mars 2023, le juge de la mise en état a rejeté la demande de sursis à statuer présentée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 29] ».

Dans leurs conclusions récapitulatives notifiées le 13 février 2024, les époux [Z] demandent au tribunal de :
- DÉCLARER leur demande recevable et bien fondée ;
- ANNULER la convocation à l'assemblée générale de copropriété du 22 décembre 2021 ;
- ANNULER l'assemblée générale de copropriété du 22 décembre 2021 ainsi que l'ensemble des résolutions prises lors de cette assemblée générale de copropriété ;
En tout état de cause :
- ANNULER la résolution n° 06 « Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe) » prise lors de l'assemblée
générale de copropriété du 22 décembre 2021 ;
- ANNULER la résolution n° 08 « Élection du conseil syndical » prise lors de l'assemblée générale de copropriété du 22 décembre 2021 ;
- ANNULER la résolution n° 11 « Demande d'aide au redressement de la gestion auprès de l'ANAH » prise lors de l'assemblée générale de copropriété du 22 décembre 2021 ;
- ANNULER la résolution n° 17 « Autorisation donnée à Mme et M [L] et [W] à réaliser des travaux sur les parties communes » prise lors de l'assemblée générale de copropriété du 22 décembre 2021 ;
- CONDAMNER le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 34] [Localité 19] à payer à Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] la somme de 10.000 euros au titre de sa responsabilité extracontractuelle ; `
- CONDAMNER le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 32] [Localité 19] à Monsieur [G] [Z] et

Madame [C] [D] épouse [Z] la somme de 10.000 euros au titre de sa responsabilité extracontractuelle ;
- CONDAMNER le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 34] [Localité 19] à payer à Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] la somme de 3.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- CONDAMNER le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 33] [Localité 18] [Adresse 41] à payer à Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] la somme de 3.000 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- CONDAMNER le SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES DE LA [Adresse 23] – [Adresse 37] à payer à Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] la somme de 3.000 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- CONDAMNER solidairement ou in solidum le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 34] [Localité 18] [Adresse 41], le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 33] [Localité 18] [Adresse 41] et le SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES DE LA [Adresse 23] – [Adresse 37] aux entiers dépens de la procédure ;
- DIRE ET JUGER que Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] seront exonérés, en leur qualité de copropriétaires, de leur quote-part dans les condamnations, dépens, frais et honoraires exposés par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 34] [Localité 19], le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 33] [Localité 18] [Adresse 41] et le SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES DE [Adresse 25] – [Adresse 37] dans la présente procédure, au titre des charges générales d'administration, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;
- RAPPELER que l'exécution provisoire de la décision à intervenir est de droit.

Au soutien de leurs prétentions, ils font valoir que l'ensemble immobilier dénommé « [Adresse 25] » et soumis au régime de la copropriété est réuni en un seul syndicat des copropriétaires de l'immeuble et que tant le syndicat des copropriétaires « La Canardière A » que le syndicat des copropriétaires « La Canardière B » n'ont aucune existence légale. Ils en déduisent que l'assemblée générale encourt la nullité sur le fondement des articles 17 et 18 de la loi de 1965 et des articles 7 et 64 du décret de 1967, une partie seulement des copropriétaires ayant été convoquée, et par un syndic dépourvu de pouvoir. Ils ajoutent que les résolutions soumises aux dispositions de l'article 25 de la loi de 1965 encourent également l'annulation au motif qu'elles ne pouvaient être adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires et que la moitié de ces derniers n'ayant pas été convoquée, le quorum n'était pas atteint. A l'appui de leur demande de dommages-intérêts, ils indiquent que la situation leur cause un préjudice dès lors que le fonctionnement de la copropriété est paralysé et qu'ils voient leur immeuble se dégrader. Ils ajoutent subir une ostracisation au regard des procédures judiciaires engagées.

Dans ses conclusions récapitulatives notifiées le 9 janvier 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 29] » demande au tribunal de :
- DEBOUTER les époux [Z] de l'intégralité de leurs demandes, fins et prétentions ;
- CONDAMNER solidairement, subsidiairement in solidum les époux [Z] à payer au [Adresse 42] [Adresse 23] B la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- CONDAMNER solidairement, subsidiairement in solidum les époux [Z] aux entiers frais et dépens de l'instance ;
- DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire.

Il fait valoir qu'il n'existe aucune partie commune aux immeubles A et B de l'ensemble immobilier « [Adresse 25] », de sorte qu'il existe un syndicat des copropriétaires pour chaque immeuble et non un syndicat des copropriétaires unique. A ce titre, il indique qu'une copropriété existe dès la division d'un immeuble par lots et qu'une copropriété ne peut être composée de deux immeubles situés sur des terrains séparés sans parties communes. Il en déduit que l'assemblée générale a valablement été convoquée.

Il ajoute que les époux [Z] sont mal fondés à se prévaloir de l'absence de syndicats des copropriétaires secondaires alors qu'ils n'ont jamais formé d'observation à ce sujet lorsqu'ils étaient président ou membre du conseil syndical.

Dans ses conclusions récapitulatives notifiées le 25 octobre 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 28] » demande au tribunal de :
- DEBOUTER les époux [Z] de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions ;
- LES CONDAMNER solidairement et à défaut in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 25] A, sis [Adresse 8], représenté par son syndic, la société ITA IMMOBILIER la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- LES CONDAMNER solidairement et à défaut in solidum au paiement de l'ensemble des frais et dépens de l'instance ;

Il fait valoir que les époux [Z] ne peuvent se prévaloir de l'absence de convocation de l'ensemble des copropriétaires dès lors que nul ne plaide par procureur. Il ajoute qu'il n'existe pas un syndicat des copropriétaires pour l'ensemble immobilier et des syndicats des copropriétaires secondaires pour chacun des bâtiments mais deux syndicats des copropriétaires distincts pour le bâtiment A et le bâtiment B, lesquels n'ont pas de parties communes.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait expressément référence aux écritures des parties visées ci-dessus quant à l'exposé plus précis des faits et des moyens des parties.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 8 mars 2023 et l'affaire a été évoquée à l'audience collégiale du 15 octobre 2024. La décision a été mise en délibéré au 3 décembre 2024.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il sera observé que la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires du 22 décembre 2021 n'encourt pas en elle-même la nullité dès lors qu'elle n'est pas créatrice de droits. En revanche, l'irrégularité de la convocation constitue un moyen d'annulation de l'assemblée générale ou de certaines de ses résolutions.

I. Sur la demande d'annulation de l'assemblée générale du 22 décembre 2021 formée par les époux [Z]

Selon l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version initiale, la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.
A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

En l'espèce, la Sci La Canardière Alsace, propriétaire de terrains situés à Strasbourg enregistrés au livre foncier section [Cadastre 15] n°[Cadastre 13], n°[Cadastre 1], n°[Cadastre 2] [Adresse 39], n°[Cadastre 3] [Adresse 38], n°94/31, n°[Cadastre 22] Kleine [Adresse 36], a aménagé un ensemble d'immeubles à usage d'habitation.

Les associés de la Sci La Canardière Alsace ont adopté un état descriptif de division et un règlement de copropriété le 21 février 1964.

Il résulte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété que l'ensemble immobilier comprend deux immeubles collectifs et un bâtiment avec dépendances à construire, destiné à l'exploitation d'une station-service.
Il est divisé en 190 lots, numérotés 1 à 60 pour l'immeuble [Adresse 7] et [Adresse 14], 61 à 189 pour l'immeuble [Adresse 11] et [Adresse 17] et 190 pour le terrain sur lequel sera construit une station-service. Le tableau de division figurant en pages 21 et suivantes reprend l'ensemble des lots 1 à 189.

La désignation de l'ensemble immobilier précise que « chacun des lots n°1 à 189 comprendra une fraction d'immeuble collectif affecté à l'usage exclusif d'un associé ou d'un copropriétaire, une quote-part des parties communes de l'ensemble immobilier et une quote-part des parties communes et des parties spéciales de cet immeuble. Le lot n°190 comprendra uniquement le terrain sur lequel sera construit la station-service ».

Ainsi et contrairement à ce qu'indique le syndicat des copropriétaires « La Canardière B », le lot numéro 190 constitue bien un lot appartenant à l'ensemble immobilier dès lors qu'il figure à l'état descriptif de division, peu important qu'il ne soit pas mentionné par la suite dans le tableau de division.

Par ailleurs, l'article premier du règlement de copropriété mentionne que le règlement de copropriété : « a pour objet :
- de régler l'usage des parties privées et des parties communes générales et des parties communes spéciales des immeubles collectifs, par les associés exerçant le droit d'attribution en jouissance attaché aux parties qu'ils possèdent, et les propriétaires après exercice du droit d'attribution en propriété ;
- de déterminer les charges communes spéciales des immeubles collectifs et d'en fixer la répartition entre lesdits associés et propriétaires ;
- de réglementer l'administration des immeubles collectifs en vue de pourvoir à la bonne jouissance et administration communes ;
- de fixer les droits des copropriétaires en cas d'incendie ou autre sinistre ;
- et de prévoir le règlement des différends entre propriétaires ».

L'article 4 relatif à l'usage des parties communes indique que « l'occupant de chaque partie privée usera librement des parties communes de l'ensemble immobilier suivant leur destination, et sans faire obstacle aux droits des autres occupants ».

Conformément à l'article 7, l'administration des parties communes est assurée par le gérant de la Sci La Canardière Alsace et à compter de la première attribution en propriété d'une fraction d'un immeuble collectif, la société n'étant plus propriétaire de l'ensemble immobilier, les propriétaires des parties privées se trouveront groupés en syndicat qui selon l'article 9 prendra la dénomination de « syndicat des copropriétaires de [Adresse 26] », son siège étant fixé [Adresse 9].

L'article 9 prévoit également en son paragraphe 9 que « toute décision de l'assemblée générale des propriétaires qui porterait atteinte, aux droits des propriétaires des diverses fractions d'un immeuble collectif, ne sera valable qu'à la condition d'avoir été ratifiée par une assemblée spéciale des propriétaires de l'immeuble collectif.
Cette assemblée spéciale sera composée des seuls propriétaires dudit immeuble.
Il sera convoqué dans les mêmes formes et délai que l'assemblée générale extraordinaire et délibérera dans les mêmes conditions.
Chaque millième dans les parties communes de l'immeuble collectif donnera droit à une voix et chaque propriétaire d'une fraction de l'immeuble collectif disposera d'autant de voix que ses droits dans les patries communes comporteront de millième, sans limitation.
Les décisions de cette assemblée spéciale ne seront valablement prises qu'à la condition d'avoir été adoptées par plus de la moitié en nombre des propriétaires des diverses fractions dudit immeuble, laquelle moitié devra représenter au moins sept cent cinquante voix ».

Il résulte ainsi de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété que la copropriété est composée à l'origine d'un ensemble immobilier constitué de deux immeubles et d'un terrain et qu'il est prévu un syndicat des copropriétaires unique représentant la collectivité des copropriétaires de cet ensemble.

Les syndicats des copropriétaires de l'immeuble « La Canardière B » et « La Canardière A » exposent que les deux immeubles, le bâtiment A et le bâtiment L, n'ont actuellement pas de parties communes, de sorte que selon eux, chacun des bâtiments relève d'un syndicat des copropriétaires unique.

A ce titre, il résulte des écritures des parties qu'en 1968 le lot numéro 190 aurait été « rattaché » à l'immeuble A, étant observé que les parties ne produisent néanmoins aucune pièce de nature à appuyer leurs affirmations.

En tout état de cause, il sera cependant relevé que le règlement de copropriété prévoit originellement un unique syndicat de copropriétaires pour l'ensemble immobilier et que ce règlement de copropriété n'a pas été modifié.

Il n'est ni justifié, ni allégué par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 25] B » que les dispositions de

l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoient la scission de la copropriété, soit le retrait du syndicat initial pour constituer un syndicat séparé, auraient été mises en œuvre.

Ainsi, au regard des éléments soumis aux débats, seul le syndicat des copropriétaires de [Adresse 26], syndicat des copropriétaires initial, représente la collectivité des copropriétaires de l'ensemble immobilier, l'existence d'un syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 29] » ne reposant sur aucun fondement.

Il n'est pas allégué que l'assemblée qui s'est tenue le 22 décembre 2021 qui a réuni les copropriétaires du seul bâtiment B l'aurait été sur le fondement de l'article 9§9 du règlement de copropriété.

Ainsi, l'assemblée générale de la résidence [30], convoquée par la société Citya immo 4, qui s'est tenue le 22 décembre 2021, n'a pas réuni l'ensemble des copropriétaires de l'ensemble immobilier représenté par un syndicat des copropriétaires unique mais seulement les copropriétaires résidant dans le bâtiment B, en violation du règlement de copropriété.

Dès lors, l'assemblée générale du 22 décembre 2021 encourt la nullité.

II. Sur les demandes indemnitaires formées par Monsieur et Madame [Z]

Selon l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Sur la demande à l'encontre des syndicats des copropriétaires « La Canardière A » et « La Canardière B » :

Dès lors que les syndicats des copropriétaires « La Canardière A » et « La Canardière B » n'ont pas d'existence juridique, ces derniers ne constituent pas des personnes morales susceptibles de commettre une faute et de faire l'objet d'une condamnation à réparation.

Les époux [Z] seront donc déboutés de leurs demandes à leur encontre.

Sur la demande à l'encontre du syndicat des copropriétaires de [Adresse 26] :

Il appartient aux époux [Z], sur le fondement de l'article 1240 du code civil, de rapporter la preuve d'une faute du syndicat des copropriétaires de [Adresse 26], de justifier d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et leur préjudice.

Si dans le dispositif de leurs conclusions M. et Mme [Z] demandent que le syndicat des copropriétaires de [Adresse 26] soit condamné à leur payer une somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts, ils ne formulent aucun développement dans les motifs de leurs conclusions sur une faute du syndicat des copropriétaires de [Adresse 26] et un préjudice en lien avec un comportement fautif de celui-ci.

Il sera au contraire relevé que les époux [Z] présentent le syndicat des copropriétaires de [Adresse 26] comme paralysé par les assemblées des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 25] A » et de l'immeuble « [Adresse 25] B » et non comme responsable de la situation dénoncée.

La demande de dommages et intérêts formée par les époux [Z] contre le syndicat des copropriétaires de [Adresse 26] sera rejetée.

Sur les dépens et les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 27] », qui succombe, sera condamné aux dépens. Il sera également condamné à payer aux époux [Z] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure

civile.
Il sera fait application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 au profit des époux [Z], selon lequel le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

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

ANNULE l'assemblée générale du 22 décembre 2021 de la résidence [24] sise [Adresse 12] ;

REJETTE les demandes de dommages et intérêts formées par Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 28] », du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 29] » et du syndicat des copropriétaires « [Adresse 26] » ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 27] » aux dépens de la procédure ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 27] » à payer à Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] la somme de 2 000 € (deux-mille euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DISPENSE Monsieur [G] [Z] et Madame [C] [D] épouse [Z] de toute participation aux frais de procédure du syndicat, conformément à l'article 10-1, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

REJETTE les autres demandes des parties ;

RAPPELLE que la présente décision est de droit exécutoire par provision.

Ainsi jugé et prononcé à [Localité 40] le 3 décembre 2024.

Le Greffier Le Président
Aude MULLER Vincent BARRÉ