N° RG 23/08095 - N° Portalis DB2E-W-B7H-MHIL

3ème Ch. Civile Cab. 1

N° RG 23/08095 - N° Portalis DB2E-W-B7H-MHIL

Minute n°

Copie exec. à :

Me Philippe-didier DIETRICH
Me Sophie KAPPLER

Le

Le greffier

Me Philippe-didier DIETRICH
Me Sophie KAPPLER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE STRASBOURG

JUGEMENT DU 17 DECEMBRE 2024

DEMANDEURS :

S.C.I. BIGESIMONIS, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le n° 819 374 745, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur [O] [U], né le 20 avril 1956 à STRASBOURG, de nationalité française, demeurant [Adresse 4],
dont le siège social est sis [Adresse 4]
représentée par Me Sophie KAPPLER, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 212

Monsieur [Z] [E]
demeurant Cabinet SCHRECKENBERG & PARNIERE - [Adresse 2]
représenté par Me Sophie KAPPLER, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 212

Monsieur [S] [H] [L]
né le 26 Juillet 1990 à [Localité 6] - LIBAN,)
demeurant [Adresse 3]
représenté par Me Sophie KAPPLER, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 212

DEFENDERESSE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DOMUS MEDICA, sis [Adresse 3], représenté par son syndic la société IMMOVAL, SAS inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le n° 778 846 279, ayant son siège social [Adresse 1], prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège,
dont le siège social est sis [Adresse 3]
représentée par Me Philippe-didier DIETRICH, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 30

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Vincent BARRÉ, Vice-président, Président,

assisté de Aude MULLER, greffier

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

DÉBATS :

A l'audience publique du 05 Novembre 2024 à l'issue de laquelle le Président, Vincent BARRÉ, Vice-président, statuant en formation de juge unique a avisé les parties que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 17 Décembre 2024.

JUGEMENT :

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

La SCI BIGESIMONIS, Monsieur [Z] [E] et Monsieur [S] [L] sont propriétaires de lots au sein de l'immeuble [Adresse 3], immeuble soumis aux règles de la copropriété.

L'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 16 mars 2023 a notamment voté les résolutions n°19, 22 et 23, soit la création d'un lot n°11 par prélèvement sur les espaces verts dépendant des partie communes et l'esquisse d'étage, la vente de ce lot n°11 à la Société WLINVEST et tout pouvoir donné au syndic pour signer l'acte contenant modificatif au règlement de copropriété.

La SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] ont saisi le tribunal judiciaire de Strasbourg le 13 juin 2023 d'une demande d'annulation de ces résolutions.

L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 4 juillet 2023 a voté les résolutions n°4, 6 et 8 annulant les résolutions n°19, 22 et 23 de l'assemblée générale du 16 mars 2023, ainsi que les résolutions n°10, 13 et 14, soit la création d'un lot n°11 par prélèvement sur les espaces verts dépendant des partie communes et l'esquisse d'étage, la vente de ce lot n°11 à la Société WL INVEST et tout pouvoir donné au syndic pour signer l'acte contenant modificatif au règlement de copropriété.

Autorisés par une ordonnance de conférence présidentielle du 19 octobre 2023 prise en application de l'article 32 de l'annexe au Code de procédure civile pour les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] ont signifié au syndicat des copropriétaires de l'immeuble DOMUS MEDICA, [Adresse 3] (ci-après le syndicat des copropriétaires) un acte introductif d'instance tendant à l'annulation des résolutions n°10, 13 et 14 de l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2023.

Par conclusions récapitulatives transmises par voie électronique le 2 septembre 2024, la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] demandent de :
- annuler les résolutions n°10, 13 et 14 votées lors de l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2023,
- condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer une indemnité de 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le syndicat des copropriétaires aux frais et dépens,
- débouter le défendeur de l'ensemble de ses fins et conclusions,
- en application de l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965, les dispenser de toute participation à la dépense commune des frais de procédure.

Par conclusions transmises par voie électronique le 17 juin 2024, le syndicat des copropriétaires demande au tribunal de :
- débouter la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] de leurs demandes, fins, moyens et conclusions,
- condamner conjointement et solidairement la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] à lui payer la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner conjointement et solidairement la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] aux entiers dépens de l'instance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

En application des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, il est fait expressément référence aux écritures visées ci-dessus quant à l'exposé des faits et quant aux moyens respectifs des parties.

L'instruction a été clôturée par ordonnance en date du 22 octobre 2024.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 5 novembre 2023 et la décision a été mise en délibéré au 17 décembre 2024.

N° RG 23/08095 - N° Portalis DB2E-W-B7H-MHIL

MOTIFS DE LA DECISION

- Sur la demande d'annulation des résolutions n°10, 13 et 14 votées par l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2023 :

La SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] exposent que les résolutions n°10, 13 et 14 doivent être annulées pour abus de majorité.

Ils soulignent que la création du lot n°11 par prélèvement d'une partie du jardin collectif ne correspond pas à l'intérêt collectif des copropriétaires mais à l'intérêt exclusif de la SCI WL INVEST et des consorts [F].

Ils précisent que le prix de vente de ce lot est inférieur au prix du marché, qu'ils disent situer entre 10 485 € et 15 728 € compte tenu de la surface de 27 m² du lot et font état de ce qu'aucune estimation n'a été communiquée en annexe de la convocation à l'assemblée générale.

Ils font également valoir que la résolution n°13 est insuffisamment précise en ce qu'il est donné au propriétaire l'autorisation d'aménager le lot n°11 notamment d'un revêtement de sol, ce qui méconnaît l'intérêt collectif des copropriétaires, aucun projet d'aménagement n'ayant été transmis en annexe de la convocation à l'assemblée générale.

Enfin, ils indiquent que la SCI WL INVEST a déjà eu tendance à utiliser les parties communes dans son propre intérêt en invitant plus d'une dizaine de personnes, qu'elle ne s'autolimiterait plus si le lot n°11 devenait sa partie privative et que les copropriétaires doivent pouvoir continuer de jouir de la partie de la cour restant commune sans subir de nuisances.

Le syndicat des copropriétaires s'oppose à la demande de la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L], faisant valoir que l'affirmation selon laquelle la création du lot n°11 ne correspond pas à l'intérêt collectif des copropriétaires est gratuite et non conforme à la réalité.

Il relève que cette cession va engendrer une rentrée d'argent pour l'ensemble des copropriétaires, que la partie cédée est réduite et que la cession ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Il souligne que la résolution faisant état de l'aménagement de cette partie de jardin avec la pose d'un revêtement de sol n'aura pas pour effet de nuire à l'harmonie de l'immeuble.

Il indique que le prix de vente de 10 000 € ne peut être qualifié de symbolique ou dérisoire, que les estimations produites par la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] ne prennent pas en compte le fait que le morceau de terrain ne peut être vendu à des tiers et précise produire une estimation de la valeur vénale du terrain entre 8 000 € et 12 000 €.

Enfin, il conteste que cette cession conduirait à des nuisances de la SCI WL INVEST, soulignant que cet argument ne repose sur aucun élément concret.

Il est constant qu'une résolution adoptée par l'assemblée générale peut être annulée en cas d'abus de majorité.

L'abus de majorité suppose de favoriser l'intérêt personnel des copropriétaires majoritaires au détriment des minoritaires et est constitué si la majorité use de ses droits sans profit pour elle-même, dans l'intention de nuire ou dans un but autre que l'intérêt commun de la copropriété.

Il appartient à celui qui invoque à l'appui de sa demande d'annulation d'une résolution de l'assemblée générale un abus de majorité de démontrer qu'elle a été adoptée sans motif valable dans un but autre que la préservation de l'intérêt collectif de l'ensemble des copropriétaires ou qu'elle rompt l'égalité entre les copropriétaires ou qu'elle a été prise avec l'intention de nuire ou de porter préjudice à certains.

Il sera enfin rappelé que l'abus de majorité doit être distingué de la simple opposition d'intérêts que révèle nécessairement tout système de vote majoritaire et que le tribunal ne peut substituer sa propre appréciation à celle de l'assemblée générale des copropriétaires en se prononçant sur l'opportunité en elle-même de la décision incriminée.

En l'espèce, la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] contestent trois résolutions :
- n°10 : création du lot n°11 par prélèvement sur les espaces verts dépendant des parties communes – approbation de l'esquisse d'étage (jardin),
- n°13 : vente du lot n°11 nouvellement créé (jardin) au profit de la SCI WL INVEST, à ses frais moyennant le prix de 10 000 € à charge pour son propriétaire de l'entretenir, le propriétaire pourra aménager le lot acquis (notamment revêtement de sol) dès lors que ces aménagements n'auront pas pour effet de ne pas nuire à l'harmonie de l'immeuble,
- n°14 : tous pouvoirs sont donnés à Maître [X] [B], notaire, à l'effet de procéder aux démarches relatives à l'établissement de l'acte contenant modificatif et vente, au syndic de copropriété, en vue de signer tout acte authentique relatif au modificatif de copropriété découlant de la présente assemblée générale et de l'esquisse d'étage établie par le

cabinet ARCHIMED dont le projet a été adressé aux copropriétaires lors de la convocation et à la présente assemblée ainsi qu'à la vente du lot n°11 nouvellement créé, aux charges et conditions résultant des résolutions précédentes, et plus généralement à celle que le mandataire jugera convenable, tous les honoraires, émoluments, débours et autres frais seront aux frais exclusifs du propriétaire du lot n°11.

Il résulte de l'état descriptif de division, du tableau récapitulatif des tantièmes et de l'esquisse du rez-de-chaussée, ancienne et nouvelle situation, que le lot n°11 créé est d'une superficie de 27,3 m², qu'il provient des parties communes PC1 constituées notamment des espaces verts du rez-de-chaussée, d'une forme rectangulaire, situés entre, d'une part, la façade de l'immeuble et la [Adresse 7] et, d'autre part, les parties communes PC 6, soit une aire de circulation et une rampe d'accès au sous-sol, et la parcelle voisine.

La création du lot n°11 a pour effet d'adjoindre un espace vert au lot n°10, sous la forme d'un rectangle, de 8,62 mètres pour sa longueur, le long de la façade du lot n°10 et de 3 mètres - 3,24 mètres sur une partie de la largeur du balcon et en limite de propriété voisine.

Selon l'estimation de la SAS B2L IMMOBILIER, les espaces verts ont une superficie, avant découpage, de 103 m², ce qui n'est pas contesté par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, après création du lot n°11, la superficie des espaces verts est de 75,7 m², les copropriétaires ayant toujours un accès libre à cette partie des parties communes PC1, aucun accès n'étant modifié.

Il sera en outre observé que le lot n°11 créé n'était pas la partie la plus accessible pouvant être utilisée par les copropriétaires puisque donnant directement sur les ouvertures extérieures du lot n°10 et en limite de propriété.

La création du lot n°11 et sa cession ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble et ne bouleversent pas la répartition des charges voulue par le règlement de copropriété.

Enfin, le prix fixé à la somme de 10 000 € n'est pas un prix symbolique et, s'il est légèrement inférieur au prix du marché, ne peut être qualifié de non conforme à celui-ci, étant rappelé qu'il n'appartient pas au tribunal, dans le cadre du contrôle d'un éventuel abus de majorité, de se prononcer sur la valeur des parties communes cédées pas plus que de se livrer à un contrôle d'opportunité des décisions prises par l'assemblée.

Si la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] produisent deux estimations de prix de l'espace vert situé entre l'immeuble et la [Adresse 7], ces estimations concernent l'intégralité des 103 m² extérieurs et non la surface spécifique de 27,3 m² correspondant au lot n°11 enclavé dans cet espace vert tel que décrit plus haut.

Par ailleurs, l'estimation basse de l'agence ORPI BARTHOLDI STRASBOURG, telle que présentée par les demandeurs dans leurs conclusions, ramenée à 27 m², est de 10 485 €, soit un montant quasi équivalent au prix de cession.

S'agissant des résolutions n°13 et 14, la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] se plaignent en réalité d'un défaut d'information lors de l'assemblée générale, sur le prix et l'aménagement futur du lot n°11.

Or, un défaut d'information, à le supposer établi, n'est pas de nature à caractériser un abus de majorité, étant relevé, d'une part, que la SCI BIGESIMONIS avait en sa possession au jour de l'assemblée générale du 4 juillet 2023 les estimations, notamment celle de l'agence ORPI BARTHOLDI STRASBOURG du 13 mars 2023 qui est adressée à Monsieur [U], gérant de la SCI BIGESIMONIS et, d'autre part, que l'aménagement possible du lot n°11 ne doit pas avoir pour effet de nuire à l'harmonie de l'immeuble conformément à la résolution n°14 et qu'en tout état de cause le propriétaire des

lots n°10 et 11 devra se conformer au règlement de copropriété et notamment à son article 16.

Enfin, s'agissant des nuisances actuelles et potentiellement futures, la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] ne produisent aucun élément à l'appui de cette affirmation.

Il ressort ainsi de l'ensemble des éléments analysés que la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] ne rapportent pas la preuve d'un abus de majorité.

Leur demande d'annulation des résolutions n°10, 13 et 14 de l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2024 sera par conséquent rejetée.

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

La SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L], qui succombent, seront condamnés aux dépens conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile.

L'équité commande de mettre à leur charge, au bénéfice du syndicat des copropriétaires, la somme de 2 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

La demande formulée sur ce fondement par la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] sera en revanche rejetée.

Les demandes de condamnation solidaire des dépens et de l'article 700 du Code de procédure civile sollicitées par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES seront rejetées faute de solidarité entre la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [E] et Monsieur [L] conformément à l'article 1310 du Code civil.

- Sur l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, compte tenu des circonstances, de la nature de l'affaire et de l'issue du litige, il n'apparaît pas nécessaire d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

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

DEBOUTE la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [Z] [E] et Monsieur [S] [L] de leur demande tendant à l'annulation des résolutions n°10, 13 et 14 votées par l'assemblée générale extraordinaire le 4 juillet 2023,

CONDAMNE la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [Z] [E] et Monsieur [S] [L] aux dépens,

CONDAMNE la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [Z] [E] et Monsieur [S] [L] à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 5], [Adresse 3] la somme de deux mille euros (2 000 €) au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

REJETTE la SCI BIGESIMONIS, Monsieur [Z] [E] et Monsieur [S] [L] de leur demande formée au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit,

Le Greffier Le Président
Aude MULLER Vincent BARRÉ