27 août 2025
Tribunal judiciaire de Strasbourg
RG n° 24/02015

3ème Ch. Civile Cab. 3

Texte de la **décision**

Entête

N° RG 24/02015 - N° Portalis DB2E-W-B7I-MSOH

3ème Ch. Civile Cab. 3

N° RG 24/02015 - N° Portalis DB2E-W-B7I-MSOH
Minute n°

Copie c.c. à :
Copie exec. à :

Me David FRANCK
Me Emmanuel JUNG
Me Audrey PALLUCCI

Le

Le Greffier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 17]

ORDONNANCE DU 27 AOUT 2025

DEMANDEUR :

Monsieur [B] [H]
né le 09 Avril 1977 à [Localité 16]
demeurant [Adresse 6]
représenté par Me David FRANCK, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 155

DEFENDERESSES :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 12] [Localité 5], représenté par son Syndic, la Sàrl IMMOBILIÈRE TRADITION ALSACE (I.T.A.), immatriculée au RCS de [Localité 17] sous le numéro B 488 333 972
dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Emmanuel JUNG, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 103

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 11] [Localité 5], représenté par son Syndic, la société CITYA IMMO 4, SARL immatriculée au RCS de [Localité 17] sous le n° B 400 665 162,
dont le siège social est sis [Adresse 4]
représentée par Me Audrey PALLUCCI, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 27

SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES DE LA [Adresse 7] - [Adresse 15], prise en la personne de son représentant légal
dont le siège social est sis [Adresse 2]
défaillant

SARL CITYA IMMO 4, inscrite sous le n° 400 665 162 prise en la personne de son représentant légal
dont le siège social est sis [Adresse 3]
représentée par Me Audrey PALLUCCI, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 27

Juge de la mise en état : Chloé MAUNIER, Juge
Greffier : Stéphanie BAEUMLIN,

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

DÉBATS :

A l'audience du 11 Juin 2025 à l'issue de laquelle le Juge de la mise en état a avisé les parties que l'ordonnance serait prononcée par mise à disposition au greffe à la date du 27 Août 2025.

ORDONNANCE :

Réputée contradictoire
Rendue par mise à disposition au greffe
Signée par Chloé MAUNIER, Juge et par Stéphanie BAEUMLIN,greffier

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur [B] [H] est propriétaire du lot numéro 116 au sein d'un ensemble immobilier dénommé « la Canardière » situé à [Localité 17], soumis au statut de la copropriété et se composant de deux immeubles désignés comme étant la Canardière A et la Canardière B.

Monsieur [Z] [W] et Madame [T] [J] épouse [W] sont propriétaires de lots dans le même immeuble.

Les copropriétaires des lots dépendant de l'immeuble A et de l'immeuble B sont convoqués à des assemblées générales distinctes par deux syndics différents, indiquant représenter respectivement le syndicat des copropriétaires de La Canardière A et le syndicat des copropriétaires de la Canardière B.

Il apparaît utile à la compréhension du litige de rappeler l'historique des procédures initiées par les époux [W] et Monsieur [H].

Sur les procédures antérieures :

Les époux [W], qui contestent notamment l'existence de deux syndicats des copropriétaires, ont introduit deux premières procédures en vue de voir annuler les assemblées générales du 12 janvier 2012 et du 20 décembre 2012.

Par jugements en date du 27 octobre 2015, le tribunal de grande instance de Strasbourg, s'agissant de la première instance, a déclaré irrecevable les demandes des époux [W] et, s'agissant de la seconde, les a rejetées.

Le 27 octobre 2017, la cour d'appel de [Localité 9] a rendu deux arrêts. S'agissant de la première instance, elle a confirmé la décision du tribunal de grande instance de Strasbourg. S'agissant de la seconde, elle a déclaré irrecevables les demandes des époux [W] en ce qu'elles étaient dirigées contre le « syndicat [Adresse 14] » et confirmé le jugement pour le surplus.

Par deux arrêts en date du 14 mars 2019, la Cour de cassation a cassé et annulé les arrêts rendus le 27 octobre 2017 par la cour d'appel de [Localité 9] et renvoyé les affaires devant la cour d'appel de [Localité 13].

Ces deux procédures sont toujours pendantes devant la cour d'appel de [Localité 13] (numéros RG 21/00618 et 21/00619).

Ont été par la suite également contestées par les époux [W] et/ou Monsieur [H] :
- les assemblées générales du 11 juin 2013 et du 11 décembre 2013 (22/04296) ;
- l'assemblée générale qui s'est tenue le 22 décembre 2021, la procédure étant pendante devant la cour d'appel de [Localité 9] ;
N° RG 24/02015 - N° Portalis DB2E-W-B7I-MSOH

- l'assemblée générale qui s'est tenue le 14 décembre 2022 (23/07470) ;
- l'assemblée générale du 5 avril 2023, la procédure étant pendante devant la cour d'appel de [Localité 9].

Sur la présente instance en annulation de l'assemblée générale du 5 décembre 2023 :

Par acte de commissaire de justice délivré le 28 février 2024, Monsieur [B] [H] a fait attraire le « [Adresse 18] [Adresse 10] », le « syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Canardière Bâtiment A », le « syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Canardière Bâtiment B » et la S.A.R.L. CITYA IMMO en vue de voir annuler l'assemblée générale du 5 décembre 2023, subsidiairement certaines de ses résolutions, et de voir condamner d'une part le « syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Canardière Bâtiment A », d'autre part le « syndicat des copropriétaires de l'immeuble La

Canardière Bâtiment B » à lui payer la somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts.

Il s'agit de la présente instance.

Le « [Adresse 20] [Adresse 7] » n'a pas constitué avocat. En revanche, le « syndicat des copropriétaires de la résidence [8] » et le « [Adresse 19] » ont constitué avocat et conclu dans le cadre de cette instance.

Il y a lieu de préciser que par acte de commissaire de justice délivré le 28 février 2024, les époux [W] ont assigné les mêmes syndicats des copropriétaires aux mêmes fins (24/01956).

Sur les procédures ultérieures :

Enfin, les époux [W], outre Monsieur [H], ont ultérieurement engagé des instances en contestations des assemblées générales postérieures et, en particulier :
- l'assemblée générale du 21 mai 2024 (24/07312 et 24/7306) ;
- l'assemblée générale du 4 décembre 2024.

****

Dans ses dernières conclusions sur incident notifiées le 5 novembre 2024, le « syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 10] Bâtiment A » demande au juge de la mise en état d'ordonner un sursis à statuer dans l'attente des arrêts à intervenir de la Cour d'appel de [Localité 13] dans les procédures RG 21/00618 et 21/00619.

Dans ses dernières conclusions sur incident notifiées le 25 mars 2025, le « syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Canardière Bâtiment B » forme la même demande.

Il fait valoir que Monsieur [H] fonde sa demande d'annulation des assemblées générales sur l'existence d'un syndicat des copropriétaires unique et que la cour d'appel de [Localité 13] allant être amenée à trancher ce point, il est d'une bonne administration de la justice de surseoir à statuer dans l'attente de sa décision afin d'éviter toute contrariété de décision.

Dans ses dernières conclusions sur incident notifiées le 17 avril 2025, Monsieur [H] demande au juge de la mise en état de rejeter les demandes formées par le « syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Canardière Bâtiment A » et le « syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Canardière Bâtiment B » et de les condamner à leur verser la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il indique que les décisions de la cour d'appel de [Localité 13] à intervenir portent sur l'annulation des assemblées générales du 12 janvier 2012 et du 20 décembre 2012 et qu'elles n'ont aucune incidence sur la présente procédure relative à l'annulation d'une assemblée générale distincte.

L'incident a été évoqué à l'audience du 11 juin 2025 et a été mis en délibéré au 27 août 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 378 du code de procédure civile, la décision de sursis suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'évènement qu'elle détermine.

En application de cet article, hors les cas où elle est prévue par la loi, les juges du fond apprécient discrétionnairement l'opportunité d'un sursis à statuer.

En l'espèce, la cour d'appel de [Localité 13] va être amenée à se prononcer sur la régularité des assemblées générales du 12 janvier 2012 et du 20 décembre 2012 et sur la recevabilité des demandes des époux [W].

Si certains moyens développés dans le cadre de ces deux instances sont similaires à ceux présentés au soutien de la présente procédure, les assemblées générales en cause sont distinctes et il n'est pas soutenu que l'annulation de celles du 12 janvier 2012 et du 20 décembre 2012 entraînerait l'annulation de celle du 5 décembre 2023.

En conséquence, l'issue des procédures pendantes devant la cour d'appel de [Localité 13] est sans incidence sur l'issue de la présente procédure et la demande de sursis à statuer sera rejetée.

Le présent incident ne mettant pas fin à l'instance, les dépens de l'incident seront joints au fond.

Monsieur [H] sera débouté de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Nous, Chloé MAUNIER, Juge de la mise en état,

REJETONS la demande de sursis à statuer ;

REJETONS la demande formée par Monsieur [B] [H] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RENVOYONS l'affaire à l'audience de mise en état du 10 septembre 2025 pour conclusions au fond des défendeurs.

Le Greffier Le Juge de la mise en état
Stéphanie BAEUMLIN Chloé MAUNIER