21 avril 2026

Tribunal judiciaire de Grenoble

RG n° 24/03139

6ème chambre civile

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

6ème chambre civile

N° RG 24/03139 - N° Portalis DBYH-W-B7I-L4AL

N° :
DH/MD

Copie exécutoire :

Copie :

Délivrée

à :

Maître Audrey MANGIONE de la SELARL BOYER-BESSON MANGIONE

Me Catherine SCHULD

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

ORDONNANCE JURIDICTIONNELLE
du 21 Avril 2026

ENTRE :

DEMANDERESSE

S.C.I. LCI, dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Catherine SCHULD, avocat au barreau de GRENOBLE

D'UNE PART

E T :

DÉFENDERESSE

Syndic. de copro. [Adresse 2] Représentée par son syndic en exercice la société Citya [J] et [N] dont le siège social est [Adresse 3] à [Localité 1], dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Maître Audrey MANGIONE de la SELARL BOYER-BESSON MANGIONE, avocats au barreau de GRENOBLE

D'AUTRE PART

A l'audience d'incident du 03 Mars 2026 Nous, Delphine HUMBERT, Première vice-présidente, assistée de Magali DEMATTEI, Greffier,

Après avoir entendu les avocats en leurs explications, nous avons renvoyé le prononcé de la décision au 21 Avril 2026, date à laquelle nous avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Exposé du litige

EXPOSÉ DES FAITS :

La société civile immobilière LCI (ci-après dénommée la " SCI LCI ") est propriétaire des lots n°3 et n°7 au sein de la copropriété située [Adresse 2] à Grenoble.

Suivant procès-verbal d'assemblée générale du 11 mai 2023, l'assemblée générale de la copropriété de l'immeuble situé [Adresse 2] à [Localité 1] a désigné, en qualité de syndic, la société par action simplifiée [J] et [N] (ci-après dénommée la " SAS [J] et [N] "), représentée par la société à responsabilité limitée Realestate city (ci-après dénommée la " SARL Realestate city ").
Le même jour, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] à [Localité 1] a conclu avec un contrat de syndic avec la SAS [J] et [N], représentée par la SARL Realestate city.
Par courriel du 04 septembre 2023, la SAS [J] et [N] a, en sa qualité de syndic, convoqué l'ensemble des copropriétaires à une assemblée générale exceptionnelle devant se tenir le 14 septembre 2023.
Le 14 septembre 2024, il a été dressé procès-verbal de l'assemblée générale s'étant tenue le même jour.

Par courrier du 21 décembre 2023, la SAS [J] et [N] a, en sa qualité de syndic, convoqué les copropriétaires de la copropriété située [Adresse 2] à [Localité 1] à l'assemblée générale du 22 janvier 2024.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 25 janvier 2024 portant la mention " reçu le 31 janvier 2024 ", la SCI LCI a mis en demeure la SAS [J] et [N], en sa qualité de syndic, de :
- procéder à une nouvelle assemblée générale,
- d'inscrire à l'ordre du jour les résolutions suivantes :
* la résolution acte la résiliation de son mandat de syndic lors de l'AG du 22 janvier 2024,
* la résolution à voter portant sur la désignation d'un nouveau syndic de copropriété pouvant être professionnel ou non professionnel (rémunéré ou non rémunéré),
* la résolution demandant la suspension des procédures dirigées contre le copropriétaire SCI LCI,
* la résolution demandant le désistement immédiat de l'instance en cours dirigée contre la SCI LCI, le cas échéant, dont la SCI LCI ignore tout n'ayant pas été informée,
- lui faire parvenir cette décision de justice, par retour de courrier LR + AR, ainsi que l'assignation, toutes les pièces de procédure notées au bordereau de communication de pièces et les preuves de la notification ou de signification d'assignation.

Par courrier du 19 février 2024, la SAS [J] et [N] a, en sa qualité de syndic, convoqué les copropriétaires de la copropriété située [Adresse 2] à [Localité 1] à l'assemblée générale du 18 mars 2024.

Le 18 mars 2024, il a été dressé un procès-verbal d'assemblée générale.

Par acte de commissaire de justice du 12 juin 2024, la SCI LCI a fait assigner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à Grenoble, représenté par son syndic en exercice, la société Citya [J] et [N], devant le tribunal judiciaire de Grenoble afin de :
- PRONONCER la nullité de l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale de la copropriété de l'immeuble [Adresse 2] à [Localité 1] et prononcer la nullité même de ces assemblées générales des 14 septembre et 18 mars 2024,
- DIRE que la SCI LCI sera dispensée de toute participation aux frais afférents à la présente procédure, par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- CONDAMNER le syndic Citya [J] et [N] à verser à la SCI LCI une somme de 2 000€ à titre de dommages et intérêts,
- CONDAMNER in solidum le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] et la société Citya [J] et [N] à lui verser une somme de 3 000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- CONDAMNER in solidum le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] et la société Citya [J] et [N] aux

dépens dont distraction au profit de Maître Catherine Schuld, avocat, sur son affirmation de droit conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions d'incident notifiées par RPVA le 1er décembre 2025, et auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de ses prétentions et moyens, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice, la SARL Syndic Eco 38, sollicite de :
- DÉCLARER irrecevable la demande de nullité de l'assemblée générale qui s'est tenue le 18 mars 2024,
- DIRE et juger que la SCI LCI était déchue de son droit à introduire l'action en nullité du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 septembre 2023 par acte en date du 12 juin 2024,
- en conséquence, DÉCLARER cette demande irrecevable,
- CONSTATER que la société Citya [J] et [N] n'est pas dans la cause,
En conséquence,
- DÉCLARER irrecevable toute demande dirigée à son encontre,
- CONDAMNER la SCI LCI à régler au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2], représenté par la SAS Citya [J] et [N], une somme de 2 000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- RENVOYER à la mise en état le surplus,
- RÉSERVER les dépens.

Au soutien de ses prétentions, il indique qu'il est de jurisprudence constante qu'un copropriétaire ne peut solliciter l'annulation d'une assemblée générale alors qu'il a voté en faveur de certaines de ses décisions, ce qui est le cas des résolutions n°1.1, 1.2, 7.1, 14, 8, 10 et 11 de l'assemblée générale du 18 mars 2024. En outre, il précise que le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mars 2024 est produit aux débats. Plus encore, il soutient que la demande de communication du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 janvier 2024 est inutile dans la mesure où la demande de nullité concerne celle du 18 mars 2024. Toutefois, elle indique, pour la clarté des débats, avoir produit celui-ci. S'agissant de la demande d'annulation de l'assemblée générale du 14 septembre 2023, il fait état que la notification du procès-verbal a été faite à l'adresse du siège social de la société demanderesse le 11 octobre 2023 et que, de ce fait, la demande est prescrite.

Par conclusions d'incident en réponse notifiées par RPVA le 05 janvier 2026, et auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de ses prétentions et moyens, la SCI LCI sollicite de :
- DÉCLARER recevable la demande de nullité totale de l'assemblée générale du 14 septembre 2023,
- DÉCLARER recevable la demande de nullité de l'assemblée générale qui s'est tenue le 18 mars 2024,
- CONDAMNER le Syndicat des copropriétaires à communiquer la convocation adressée avec AR à la SCI LCI pour l'assemblée générale du 14 septembre 2023, ainsi que la notification des deux procès-verbaux de deux assemblées générales du 14 septembre 2023 et du 22 janvier 2024, au besoin sous astreinte de 50€ par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir,
- CONDAMNER le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à lui verser une somme de 1 500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- DIRE et JUGER qu'elle sera exonérée des charges de copropriété relative à cette action en justice,
- CONDAMNER le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] aux dépens de l'incident dont distraction au profit de Maître Catherine Schuld, Avocat, sur son affirmation de droit conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, elle indique que les copropriétaires ont révoqué le mandat de syndic de la SAS [J] et [N] lors de l'assemblée générale du 22 janvier 2024 et que, de ce fait, cette dernière ne pouvait les convoquer à l'assemblée générale du 18 mars 2024. Elle précise que la SAS [J] et [N] n'avait ainsi aucune qualité à agir lors de la demande d'incident. Par ailleurs, elle sollicite la communication de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 janvier 2024. S'agissant de l'assemblée générale s'étant tenue le 14 septembre 2023, elle soutient que sa demande n'est pas forclose puisqu'elle n'a jamais reçu la convocation à cette assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle précise que le procès-verbal de cette assemblée a été notifié à une mauvaise adresse par le syndic en dépit de la parfaite connaissance de son adresse. Enfin, elle sollicite que soit produit les procès-verbaux des assemblées générales des 22 janvier et 18 mars 2024 afin de démontrer qu'elle a procédé à un vote en faveur de certaines résolutions.

L'affaire a été fixée à l'audience d'incident du 03 mars 2026 et mise en délibéré au 21 avril 2026 par mise à disposition au greffe.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 789 du code de procédure civile, dans sa version en vigueur au 1er septembre 2024, dispose que " le juge de la mise en état est, à compter de sa désignation et, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour :
1° Statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47 et les incidents mettant fin à l'instance ;
2° Allouer une provision pour le procès ;
3° Accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Le juge de la mise en état peut subordonner l'exécution de sa décision à la constitution d'une garantie dans les conditions prévues aux articles 514-5,517 et 518 à 522 ;
4° Ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires, ainsi que modifier ou compléter, en cas de survenance d'un fait nouveau, les mesures qui auraient déjà été ordonnées ;
5° Ordonner, même d'office, toute mesure d'instruction ;
6° Statuer sur les fins de non-recevoir.
Par dérogation au premier alinéa, s'il estime que la complexité du moyen soulevé ou l'état d'avancement de l'instruction le justifie, le juge de la mise en état peut décider que la fin de non-recevoir sera examinée à l'issue de l'instruction par la formation de jugement appelée à statuer sur le fond.
Dans le cas visé au précédent alinéa, la décision du juge de la mise en état, qui constitue une mesure d'administration judiciaire, est prise par mention au dossier. Avis en est donné aux avocats. Les parties sont alors tenues de reprendre la fin de non-recevoir dans les conclusions adressées à la formation de jugement. "

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de la SCI LCI au titre de la demande en nullité de l'assemblée générale du 18 mars 2024

L'article 122 du code de procédure civile prévoit que " constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée. "
Conformément à l'article 31 du code de procédure civile dispose que " l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé. "

En application de l'article 32 du même code, " est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir. "

En outre, l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit en son alinéa 2 que " les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. "

Il est acquis que seuls les copropriétaires peuvent contester les décisions des assemblées générales.
Il a été jugé qu'un copropriétaire ne peut demander l'annulation en son entier d'une assemblée générale dès lors qu'il a voté en faveur de certaines résolutions et que, dès lors, seul le copropriétaire opposant à toutes les décisions d'une

assemblée générale peut demander sa nullité (Civ 3, 17 septembre 2020 n° 19-20.730).

En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties que la SCI LCI est propriétaire des lots n°3 et n°7 au sein de la copropriété [Adresse 2] à Grenoble et dispose donc de la qualité de copropriétaire.
Il est constant que la SCI LCI sollicite la nullité l'assemblée générale de la copropriété de l'immeuble [Adresse 2] à Grenoble du 18 mars 2024.

Il ressort du procès-verbal d'assemblée générale du 18 mars 2024 que si la SCI LCI, représentée par Madame [V] [T], a voté contre les résolutions 1.3, 3, 4, 5, 9, il convient toutefois de constater que cette dernière a voté en faveur de certaines autres résolutions, et notamment, les résolutions 1.1, 1.2, 7.1, 8, 10, 11, 14 (pièce 7 du demandeur).

De ce fait, et au regard de la jurisprudence susvisée, il apparaît que la SCI LCI, ayant voté en faveur de certaines résolutions, n'a ni la qualité de copropriétaire opposant ou défaillant, de sorte qu'elle est irrecevable à solliciter la nullité de la totalité des résolutions votées lors de l'assemblée générale du 18 mars 2024.
Ainsi, il convient de constater l'irrecevabilité de la demande de nullité de l'assemblée générale du 18 mars 2024 pour défaut de qualité à agir de la SCI LCI.

Sur la fin de non-recevoir tirée de la forclusion de la demande en nullité de l'assemblée générale du 14 septembre 2023

L'article 122 du code de procédure civile prévoit que " constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée. "

L'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose en ses alinéas 1 et 2 que " les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. "

Il est acquis que le délai de deux mois institué par l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est un délai préfix et que, n'étant pas un délai de prescription, il n'est susceptible ni d'interruption, ni de suspension ([Localité 2], 14 févr. 2008).
En outre, il a été jugé que l'absence de notification n'a pas pour effet de rendre la décision inopposable, mais seulement de ne pas faire courir le délai ([Localité 2], 4 mai 1979 : D. 1980. IR 452, obs. [Localité 3]).

En application de l'article 18 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967, " le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.
La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de ladite loi.
En outre, dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion. "

Il résulte des articles 64-1 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 que " par exception, les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lorsqu'un copropriétaire demande à les recevoir par voie postale.
Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. "

En l'espèce, il est constant que la SCI LCI, représentée par Madame [V] [T], était absente lors de l'assemblée générale du 14 septembre 2023 lui conférant ainsi la qualité de copropriétaire défaillant (pièce 2 du défendeur).

Si la SCI LCI soutient avoir informé la SAS [J] et [N], en sa qualité de syndic, de son changement d'adresse de correspondance par courrier du 10 mai 2023, il apparaît toutefois qu'il ne s'agit que d'un courrier simple dénué d'une quelconque signature du destinataire permettant d'attester de sa parfaite réception et information (pièce 9 du demandeur).

Cependant, il ressort des pièces versées aux débats que le syndic, la SAS [J] et [N], ne justifie pas avoir procédé à la notification du procès-verbal d'assemblée générale du 14 septembre 2023 à la SCI LCI. En effet, la simple production d'un tableau récapitulatif intitulé " statuts des plis " ne constitue pas une preuve de la notification à ce dernier (pièce 2 du défendeur).
Par ailleurs, il convient de faire état que la SAS [J] et [N] ne justifie pas avoir procédé à la notification du procès-verbal d'assemblée générale du 14 septembre 2023 par voie électronique.

Dès lors, au regard de ces éléments, il y a lieu de relever que la SAS [J] et [N] n'a pas, en sa qualité de syndic postérieurement révoqué, notifié à la SCI LCI le procès-verbal d'assemblée générale du 14 septembre 2023 et que, de ce fait, le délai de forclusion de deux mois prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas commencé à courir.

Il en résulte donc que la demande de nullité de l'assemblée générale du 14 septembre 2023 introduite par acte du 12 juin 2024 par la SCI LCI n'est pas forclose.
Ainsi, il convient de rejeter la fin de non-recevoir tirée de la forclusion soulevée par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à Grenoble et de déclarer recevable la demande en nullité de l'assemblée générale du 14 septembre 2023 de la SCI LCI.

Sur la demande de communication de pièces

L'article 788 du code de procédure civile prévoit que " le juge de la mise en état exerce tous les pouvoirs nécessaires à la communication, à l'obtention et à la production des pièces. "

En application de l'article 142 du même code, une partie peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner, au besoin sous astreinte, la production des éléments de preuve détenue par les parties. Le juge ordonne cette production s'il estime la demande fondée.

En l'espèce, il convient de constater que si la SCI LCI sollicite la production des procès-verbaux d'assemblée générale du 14 septembre 2023 et du 22 janvier 2024, ces pièces ont déjà été versées aux débats par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice, la SARL Syndic Eco 38, et plus précisément en ses pièces 2 et 4.

Par ailleurs, s'agissant de la demande de communication de la convocation adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la SCI LCI pour l'assemblée générale du 14 septembre 2023, il convient de faire état que la pièce produite à ce titre par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à Grenoble ne constitue pas une preuve de la convocation de la SCI LCI à cette assemblée, de sorte qu'il sera condamné à produire cette pièce (pièce 10 du demandeur).

Ainsi, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à Grenoble, représenté par son syndic en exercice, la SARL Syndic Eco 38, sera condamné à communiquer la convocation de la SCI LCI à l'assemblée générale du 14 septembre 2023 suivant les modalités mentionnées au dispositif.

Sur les autres demandes

Les dépens et frais irrépétibles suivront le sort de l'instance au fond.

L'affaire et les parties seront renvoyées à l'audience de mise en état du 11 juin 2026, date à laquelle il est fait injonction au défendeur d'avoir conclu au fond.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge de la mise en état, statuant par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort,

CONSTATONS l'irrecevabilité de la demande de nullité de l'assemblée générale du 18 mars 2024 pour défaut de qualité à agir de la SCI LCI ;

REJETONS la fin de non-recevoir soulevée par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à Grenoble, représenté par son syndic en exercice, la SARL Syndic Eco 38, tirée de la forclusion de la demande de nullité de l'assemblée générale du 14 septembre 2023 de la SCI LCI ;

Dispositif

ORDONNONS au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à Grenoble, représenté par son syndic en exercice, la SARL Syndic Eco 38, sous astreinte de 50 euros par jour de retard passé le délai de 15 jours suivant la présente décision, la production de la convocation adressée à la SCI LCI au titre de l'assemblée générale du 14 septembre 2023 ;

DÉBOUTONS la SCI LCI de sa demande tendant à condamner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à Grenoble, représenté par son syndic en exercice, la SARL Syndic Eco 38, à communiquer les procès-verbaux des assemblées générales du 14 septembre 2023 et du 22 janvier 2024, au besoin sous astreinte de 50€ par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

DISONS que les dépens et frais irrépétibles suivront le sort de l'instance au fond ;

RENVOYONS l'affaire et les parties à l'audience de mise en état du 11 juin 2026, date à laquelle il est fait injonction au défendeur d'avoir conclu au fond.

PRONONCÉE publiquement par mise à disposition de l'ordonnance au greffe du tribunal judiciaire, les parties en ayant été avisées préalablement dans les conditions prévues par l'article 450 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE JUGE DE LA MISE EN ETAT