COUR D’APPEL D’[Localité 1]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

GREFFE
M I N U T E
(Décision Civile)

JUGEMENT : S.C.I. SCI STARMAX c/ Syndic. de copro. [Adresse 1]
N°26/
Du 01 Octobre 2026
4ème Chambre civile
N° RG 25/02201 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QQSZ

Grosse délivrée à
la SCP DELPLANCKE-POZZO DI BORGO-ROMETTI & ASSOCIES
la SELARL JULIEN [J]

expédition délivrée à

le

mentions diverses
Par jugement de la 4ème Chambre civile en date du un Octobre deux mil vingt six

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame SANJUAN PUCHOL Présidente, assistée de Madame AYADI,Greffier.

Vu les Articles 812 à 816 du Code de Procédure Civile sans demande de renvoi à la formation collégiale ;

DÉBATS

A l'audience publique du 02 Juin 2026 le prononcé du jugement étant fixé au 01 Octobre 2026 par mise à disposition au greffe de la juridiction, les parties en ayant été préalablement avisées.

PRONONCÉ

Par mise à disposition au Greffe le 01 Octobre 2026 après prorogation du délibéré, signé par Madame SANJUAN PUCHOL Présidente, assistée de Madame BENALI, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

NATURE DE LA DÉCISION : contradictoire, en premier ressort,

DEMANDERESSE:

La SCI STARMAX, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège
[Adresse 2]
[Localité 2]
représentée par Maître Thibault POZZO DI BORGO de la SCP DELPLANCKE-POZZO DI BORGO-ROMETTI & ASSOCIES, avocats au barreau de NICE, avocats plaidant

DÉFENDERESSE:

Syndic. de copro. LE SAMOA Représenté par son syndic en exercice
[Adresse 3]
[Localité 2]
représentée par Maître Julien SALOMON de la SELARL JULIEN SALOMON, avocats au barreau de NICE, avocats plaidant

EXPOSÉ DU LITIGE

La société civile immobilière Starmax est propriétaire du lot n°52 de l'état descriptif de division dans un immeuble en copropriété dénommé « [Adresse 1] » situé [Adresse 4] à [Localité 3]. Ce lot est une cabine à usage commercial dans la cité marchande située au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Cette citée marchande étant fermée car peu attractive, l'assemblée générale du 18 novembre 2014 avait décidé de créer trois lots destinés à la vente, les lots n° 101, 102 et 103, ainsi que de modifier l'état descriptif de division et la répartition des charges.

Sur un recours exercé par la société Starmax, ces décisions ont été annulées par un jugement rendu par le tribunal de grande instance de Nice du 17 avril 2018 au motif qu'elles n'avaient pas été adoptées à l'unanimité des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires du 10 avril 2025 a décidé de créer neuf nouveaux lots n° 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108 et 109, de leur attribuer des tantièmes de charges, de modifier l'état descriptif de division en conséquence, de maintenir la destination de l'immeuble, de modifier le règlement de copropriété, de vendre chacun des nouveaux lots et d'affecter leur prix de vente.

La société Starmax, ayant voté par correspondance pour s'opposer à ces décisions, a fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 1] » situé [Adresse 4] à [Localité 3] par acte du 10 juin 2025 pour obtenir le prononcé de la nullité des résolutions 15 à 52 adoptées par cette assemblée.

Dans ses dernières conclusions communiquées le 18 mai 2026, la société Starmax sollicite :

le prononcé de la nullité des résolutions n° 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 et 52 adoptées lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 1] » du 10 avril 2025,la condamnation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé [Adresse 1] à lui verser la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, avec le rappel qu'elle sera dispensée de toute contribution à la dépense commune des frais de procédure.
Elle expose que l'ordre du jour de l'assemblée générale prévoyait la création de dix lots de copropriété sur des surfaces prises sur les parties communes, autour des lots de la cité marchande, qui devaient ensuite être cédés, la modification en conséquence de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété selon le plan établi par le cabinet Geotech Conseils. Elle précise que le formulaire de vote par correspondance était annexé à la convocation à retourner avant le 4 avril 2025, ce qu'elle a fait en votant sur tous les projets de résolution sans jamais s'abstenir. Elle explique qu'à réception du procès-verbal de l'assemblée du 10 avril 2025, elle a constaté que son vote n'avait pas été pris en compte lors de l'adoption de 10 résolution où elle était recensée comme abstentionniste.
Elle fait valoir que les résolutions n°15 à 52 de l'assemblée litigieuses sont nulles pour trois motifs : la modification substantielle des questions inscrites à l'ordre du jour, l'absence de prise en compte de son vote contre dix résolutions adoptées et le non-respect de la majorité requise par la loi.
Elle rappelle qu'en vertu de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et qu'une résolution ne peut être modifiée en cours de séance que dans la mesure où l'amendement ne dénature pas le projet notifié aux copropriétaires et en demeure la suite prévisible.

Elle soutient qu'un projet matériellement différent ne peut être substitué au projet porté à la connaissance des copropriétaires avant la réunion pour être soumis au vote.
Elle expose que la résolution n°15 de l'assemblée du 10 avril 2015 a décidé de la création de neuf lots de copropriété et que les résolutions subséquentes, n° 16 à 52 incluses, ont procédé à l'attribution des tantièmes, à l'actualisation de l'assiette générale des tantièmes, ainsi qu'à l'autorisation donnée au syndic de vendre les nouveaux lots et d'affecter le produit de leur cession. Elle fait valoir que la lettre de convocation à l'assemblée générale contenait un projet de création de dix (et non de neuf) lots de copropriété et que la création du lot n°103 a été supprimé en cours d'assemblée pour permettre de laisser un accès au compteur EDF. Elle considère que l'élimination du lot n° 103 en cours de séance

emportant modification du plan descriptif et de la répartition des tantièmes, le projet de décision a été modifié substantiellement car l'état descriptif de division transmis avec la convocation ne correspondait plus à la décision votée. Elle souligne que l'attribution des tantièmes a été modifiée et qu'il ne s'agit pas d'un ajustement de pure forme, si bien que les copropriétaires ont été privés d'une information préalable loyale et complète. Elle fait valoir que l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 n'autorise pas un amendement sans limite des projets de résolutions soumis au vote. Elle en conclut que l'annulation de la résolution n°15 s'impose, ce qui emporte la nullité des résolutions n°16 à 52 qui en sont la suite pour contenir ses modalités de mise en œuvre.
Elle indique que la loi du 10 juillet 1965 impose un mode de calcul impératif des voix exprimées par les copropriétaires et que toute violation de cette règle est sanctionnée par la nullité de la décision prise, quand bien même le résultat du scrutin n'aurait pas été modifié.
Elle expose avoir adressé son formulaire de vote par correspondance dans le délai imparti, et s'être prononcée contre ou en faveur de chacune des résolutions. Elle explique que pour autant, le procès-verbal de l'assemblée litigieuse mentionne qu'elle se serait abstenue lors du vote des résolutions n° 15, 16, 17, 18, 19, 32, 34, 44, 45 et 64, ce qui est inexact. Elle relève que le procès-verbal précise qu'en raison de la modification de la résolution mise aux voix, les copropriétaires ayant voté par correspondance ont été exclus du vote. Elle fait observer que l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit uniquement d'assimiler à un copropriétaire défaillant le votant par correspondance favorable à une résolution qui a été amendée en cours d'assemblée. Elle souligne qu'il ne vise pas le copropriétaire ayant voté contre de sorte que son vote contre ne pouvait pas être neutralisé. Elle soutient que le sens du vote a été vicié par la neutralisation des votes défavorables, d'autant qu'elle estime que les résolutions auraient dû être votées à l'unanimité. Elle en conclut que l'erreur de comptabilisation des voix emporte la nullité des résolutions, sans qu'il soit nécessaire de démontrer leur incidence sur le résultat du vote.
Elle rappelle qu'en vertu de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions portant sur l'alinéation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou qui affectent les modalités de jouissance des parties privatives doivent être adoptées à l'unanimité. Elle fait valoir que la résolution n°15 de l'assemblée litigieuse et les résolutions subséquentes ont pour effet de modifier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, mais surtout d'organiser la transformation de parties communes de circulation en parties privatives destinées à être cédées. Elle considère qu'elles devaient donc être adoptées à l'unanimité, comme cela a déjà été jugé le 17 avril 2018. Elle précise que la largeur des voies de circulation permettant l'accès à son lot se trouve réduite par la transformation de parties communes en parties privatives, ce qui dégrade ses conditions de desserte rendues incompatibles avec l'exploitation d'un local commercial et donc, les modalités de sa jouissance. Elle considère que l'unanimité était requise si bien que les résolutions attaquées, adoptées à la majorité, devront être annulées.

Dans ses écritures n°2 notifiées le 4 mai 2026, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 1] » situé [Adresse 5] à [Localité 3] conclut au débouté ainsi qu'à la condamnation de la société Starmax à lui payer la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il expose que l'ensemble immobilier comprend une cité marchande qui a été fermée et qui a fait l'objet de plusieurs offres d'achat depuis l'année 2012, lesquelles n'ont pas pu aboutir en raison de l'opposition notamment de la société Starmax qui exige le paiement d'un prix de vente déraisonnable au regard de la valeur de son lot. Il explique qu'après un premier jugement, une mesure de médiation a été ordonnée qui a échoué en raison de cette revendication. Elle souligne que le projet actuel, de nouveau contesté par la société Starmax, permettrait de créer une surface commerciale réellement utile et a été adopté lors de l'assemblée du 10 avril 2015.
Il fait valoir qu'il ressort des article 13 du décret du 17 mars 1967 et 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 qu'il n'est pas exigé que l'assemblée générale prenne une décision par adoption pure et simple du projet de résolution figurant dans la convocation, sans amendement au cours de la réunion. Il soutient qu'il est de l'essence même de la libre discussion que la décision prise tienne compte des débats. Il considère que le moyen invoqué par la société Starmax n'est fondé sur aucun texte, les résolutions 15 à 52 étant inscrites à l'ordre du jour. Il considère que l'objet des résolutions votés est demeuré identique et que la suppression d'un lot parmi dix ne constitue pas un projet différent mais un ajustement ponctuel sans changement de nature de l'opération. Il fait observer que les résolutions ont été adoptées à une très large

majorité, ce qui est bien la preuve qu'elles sont la suite prévisible des questions inscrites à l'ordre du jour. Il souligne également que l'ensemble des documents techniques, a été communiqué en amont et que l'ajustement, débattu et consigné lors de l'assemblée, a été opéré dans le cadre de la question inscrite à l'ordre du jour.
Il rappelle les dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et considère que les résolutions attaquées ayant pour objet la modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ainsi que l'aliénation de parties communes, dont la conservation n'était pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, pouvaient être adoptées à la majorité des deux tiers des voix des membres du syndicat. Il fait observer que la société Starmax se contente d'affirmer que les modifications portent atteinte aux modalités de jouissance de ses parties privatives sans le démontrer. Il soutient que le projet actuel est différent de celui ayant conduit au jugement du 17 avril 2018 qui supprimait effectivement tout accès à la cabine commerciale appartenant à la société Starmax. Il fait valoir en effet que le nouveau projet préserve ce lot et ne l'enclave pas puisque ses accès sont préservés par des voies de circulation communes et qu'il ne modifie ni la destination de l'immeuble ni sa destination commerciale.
Il rappelle qu'en vertu de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967, l'irrégularité formelle du procès-verbal d'assemblée affectant les modalités de vote et la computation des voix n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens des votes et que le résultat de celui-ci n'en n'est pas affecté. Il relate que la société Starmax a voté contre toutes les résolutions concernant le réaménagement du niveau inférieur et déduit, sur le fondement d'une jurisprudence antérieure à l'article 17-1 dans sa rédaction issue du décret du 2 juillet 2020, que le défaut de comptabilisation de ses voix emporte la nullité des décisions alors qu'il est sans incidence sur l'issue du scrutin.
Il expose en effet que les dix résolutions litigieuses ont recueilli 3277/4320 voix, soit plus de ¾ des tantièmes exigés par l'article 26 si bien que la prise en compte des quatre copropriétaires non votants représentant 130 tantièmes n'aurait pas modifié le résultat du scrutin. Il fait valoir que la majorité de l'article 26 aurait été recueillie même si les voix des quatre copropriétaires ayant voté par correspondance avaient été comptabilisés contre son adoption.

La clôture de la procédure est intervenue le 19 mai 2026. L'affaire a été retenue à l'audience du 2 juin 2026. La décision a été mise en délibéré au 3 septembre 2026 prorogé au 1er octobre 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de prononcé de la nullité des résolutions 15 à 52 adoptées par l'assemblée générale du 10 avril 2025.

Sur le moyen tiré du vote sur une question non inscrite à l'ordre du jour (résolution 15).
Au terme de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée 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-I.

La résolution votée sur une question non inscrite à l'ordre du jour est dès lors entachée de nullité.

Toutefois, aucun texte n'exige que l'assemblée générale prenne sa décision par adoption pure et simple, sans aucun amendement, de la proposition qui lui est faite dans l'ordre du jour. Il est au contraire de l'essence même de la libre discussion qui doit s'instaurer au cours des débats que la décision prise tienne compte des modifications apportées au projet, dès lors qu'elle statue sur les questions valablement inscrites à l'ordre du jour.

Le pouvoir d'amendement est la conséquence d'une libre discussion et permet à l'assemblée de modifier la proposition de décision sauf dénaturation de son objet.

Ce pouvoir d'amendement comporte en effet des limites car il ne faut pas que l'assemblée générale en vienne à voter sur un objet différent de celui figurant à l'ordre du jour : il ne faut pas, sous le couvert de modifications apportées à l'objet

d'une question de l'ordre du jour, que l’assemblée en vienne à voter sur un projet devenu différent, à moins que tous les participants en soient d'accord.

Le droit d'amender les résolutions qui lui sont soumises n'implique pour l’assemblée générale aucune possibilité d'en dénaturer l’objet, le sens ou la portée.

Ce droit d’amendement est consacré par l’article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 au terme duquel si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d’assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution, ce qui lui préservera son droit de contester.

En l’espèce, le projet de décision annexé à la convocation prévoyait, dans son point 15, la :

« Création des lots n° 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 et 109 selon le plan joint.

Documents joints pour les résolutions concernant la cité marchande :
Projet de modification à l’état descriptif de division en copropriété Dossier S24-126/LL/PM Géotech du 10/01/2025 + plans annexes Situation ancienne – situation définitive.

Majorité nécessaire : article 26

L’assemblée générale, après en avoir délibéré, décide la création des lots n° 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 et 109 selon le plan joint à la convocation et annexé au procès-verbal de la présente assemblée générale. »

Cette résolution 15 a, lors de l’assemblée générale du 10 avril 2025, été adoptée dans les termes suivants :

« Création des lots n° 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108 et 109 selon le plan joint.

Arrivée de Maître [J] qui a été convié à participer à cette assemblée générale et répondra aux questions des copropriétaires présents.
L’assemblée générale, après en avoir délibéré, décide la création des lots n° 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108 et 109 selon le plan joint à la convocation et annexé au procès-verbal de la présente assemblée générale. Sur les conseils de Maître [J], celui-ci conseille que le lot 103 ne soit pas créé, ce qui laissera un accès direct au local EDF.

À Noter :
Du fait de la modification de la résolution (suppression du lot 103 à créer) alors, les copropriétaires ayant voté par correspondance sont exclus du vote.

Ont voté pour : 3277/4320

Non votants : 4 copropriétaires totalisant 130 tantièmes
N’ont pas pris part au vote : [R] [C] (64), [Y] [D] (22), MGEN Gestion du Patrimoine (22), Starmax (22)

Résolution adoptée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes. »

La société Starmax fait valoir que la suppression du lot 103 prévu dans le projet de réaménagement tel que figurant à

l'ordre du jour annexé à la convocation modifie substantiellement l'objet de la décision mise au vote lors de l'assemblée.

Elle considère que cette modification substantielle de la résolution doit conduire à conclure que l'assemblée s'est prononcée sur une question non inscrite à l'ordre du jour, ce qui emporte sa nullité.

Néanmoins, l'assemblée générale disposant d'un pouvoir d'amendement, c'est l'économie générale du projet qui doit être examinée pour déterminer si la suppression de la création d'un seul lot sur les dix initialement envisagés, modifie l'objet de la question soumise à l'assemblée générale.

Or, la lecture des plans annexés à la convocation démontre que la suppression d'un seul lot qui devait être pris sur des parties communes, motif pris de la conservation d'un accès libre à des compteurs EDF débattu lors de l'assemblée générale, ne modifie pas l'économie générale du projet qui demeure le même dans son objet et ses modalités à l'exception de la création d'un seul lot qui restera une partie commune.

La société Starmax se limite à invoquer la différence entre le projet de résolution et la décision amendée prise par l'assemblée générale sans expliquer en quoi le réaménagement contre lequel elle avait et aurait voté en tout état de cause, a substantiellement été modifié.

Il s'ensuit que l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 1] » s'est prononcée, lors du vote de la résolution n°15, sur une question inscrite à l'ordre du jour qu'elle a amendé sans en modifier l'objet, en dénaturer le sens ou la portée.

Le moyen de nullité de la résolution n°15 et des résolutions subséquentes n°16 à 52, tiré du vote d'une question non inscrite à l'ordre du jour sera par conséquent rejeté.

Sur le moyen tiré du défaut de comptabilisation du vote de la société Starmax dans les opposants aux résolutions litigieuses.
L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Par ailleurs, l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967 énonce que l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

Cette disposition tend à limiter les cas d'annulation d'assemblée générale pour des motifs de pure forme liés aux conditions de vote ou à la computation des voix figurant dans la feuille de présence : si la comparaison des mentions figurant sur la feuille de présence et le procès-verbal d'assemblée générale permet de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté, l'irrégularité formelle ne sera pas sanctionnée par la nullité de l'assemblée.

En l'espèce, le procès-verbal de l'assemblée générale attaquée indique que, du fait de la modification de la résolution (suppression du lot 103 à créer), les copropriétaires ayant voté par correspondance sont exclus du vote.

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas de procéder de cette manière puisqu'elle envisage exclusivement de comptabiliser comme défaillant le copropriétaire ayant voté en faveur d'une résolution amendée, ce qui n'est pas le cas de la société Starmax qui avait voté « contre ».

Pour autant, il est possible de reconstituer le sens des votes puisque la résolution n°15 a recueilli 3277/4320 voix favorables et qu'ont été exclus du votre les quatre copropriétaires ayant voté par correspondance et représentant

130/4320 tantièmes.

Le résultat du scrutin n'aurait donc pas été modifié si les copropriétaires ayant voté par correspondance avait été comptabilisés contre l'adoption des résolutions litigieuses.

Par conséquent, le moyen de nullité tiré d'une erreur de comptabilisation des voix de la société Starmax sans incidente sur les résultats du scrutin sera également rejeté.

Sur le moyen tiré du non-respect des règles de majorité.
En vertu l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Ce texte ajoute qu'elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Il s'en déduit que seule l'aliénation des parties communes qui n'ont aucun caractère essentiel, et qui n'est de fait susceptible de porter atteinte ni aux droits des copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, peut être valablement votée à la majorité des deux tiers des voix de tous les copropriétaires.

L'article 8 - I de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Il précise que le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

La destination de l'immeuble, qui se distingue de l'affectation des parties privatives, peut se définir comme l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble.

La destination de l'immeuble doit être appréciée in concreto : pour définir la destination d'un immeuble, il est nécessaire de se référer à ses caractères matériels, à sa situation, qui englobe sa localisation mais également son environnement, et aux actes dont le règlement de copropriété, lequel n'a pas une portée exclusive.

La société Starmax estime que l'opération litigieuse concernant l'aliénation de parties commues nécessaires à la destination de l'immeuble et portant atteinte aux modalités de jouissance des lots privatifs, elle relevait de l'unanimité.

Il ressort des pièces produites que le rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé [Adresse 1] est une cité marchande composée de 35 lots privatifs correspondant à des cabines commerciales appartenant à 20 copropriétaires dont 3 successions vacantes détenant quatre lots.

Il n'est pas contesté que cette cité marchande a été fermée en raison de l'évolution des usages et de la diminution de la commercialité de ce type d'ensemble édifié il y a plusieurs décennies.

Dans ce contexte, les propriétaires des cabines commerciales ont souhaité vendre mais les acquéreurs potentiels n'étaient intéressés que par la vente de l'ensemble du plateau commercial et un premier projet de restructuration a fait l'objet d'une adoption par l'assemblée générale qui a été annulé par un jugement rendu le 17 avril 2018.

Si ce jugement est versé aux débats, le projet annulé au motif qu'il n'avait pas été adopté à l'unanimité n'est pas produit de sorte qu'il n'est pas possible de considérer qu'il s'agissait d'une décision identique requérant la même majorité pour être valable.

Une mesure de médiation a ensuite été organisée mais a échoué en raison de l'opposition de la société Starmax et d'un autre copropriétaire.

La société Starmax n'explique pas en quoi le projet de réaménagement du plateau commercial par la création de neuf lots pris sur des espaces de circulation porte atteinte à la destination de l'immeuble alors que la cité marchande a été fermée à défaut d'être attractive, ce que la restructuration votée tente de rétablir.

L'atteinte à la destination de l'immeuble n'est donc pas démontrée pour justifier d'un vote à l'unanimité de la cession de lots pris sur des espaces de circulation, parties communes de l'immeuble.

La société Starmax fait encore valoir que le projet porte atteinte aux modalités de jouissance de son lot n° 52 alors que les plans annexés à la convocation et insérés dans ses conclusions révèlent que les lots créés ne se situent pas à proximité de sa cabine commerciale qui n'est même pas représenté sur les plans.

La comparaison entre les plans du nouveau projet et celui figurant en page 3 du protocole de répartition établi par la médiatrice le 27 novembre 2019 révèle que la cabine commerciale de la société Starmax est desservie par un couloir accessible par une entrée de la [Adresse 6] et qui n'est nullement modifié par la restructuration envisagée.

La société Starmax ne rapporte donc pas la preuve que le projet voté porte atteinte aux modalités de jouissance de son lot en réduisant les couloirs d'accès à celui-ci, ce qu'elle affirme sans démontrer le caractère essentiel des espaces de circulation sur lesquels il a été décidé de créer de nouveaux lots privatifs à céder.

A défaut d'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance du lot de la société Starmax, la majorité applicable au projet de cession de lots créés sur des parties communes était celle de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Dès lors, la résolution n° 15 pouvait valablement être adoptée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, ce qui a été le cas puisqu'elle a recueilli 3277/4320 voix favorables.

Par conséquent, le moyen de nullité tiré de l'adoption de la résolution n°15 à la majorité en lieu et place de l'unanimité sera rejeté.

En définitive, la demande de prononcé de la nullité de la résolution n° 15 prise par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 1] » du 10 avril 2025, et des résolutions subséquentes n°16 à 52, sera rejetée.

Sur les demandes accessoires.

Partie perdante au procès, la société Starmax sera condamnée aux dépens ainsi qu'à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé [Adresse 1] la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant après débats publics, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

DEBOUTE la société Starmax de l'ensemble de ses demandes ;

CONDAMNE la société Starmax à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « [Adresse 1] » situé [Adresse 3] à [Localité 3], la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

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

CONDAMNE la société Starmax aux dépens ;

LE GREFFIER LE PRESIDENT