

Texte intégral

Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs sans accorder de délais d'exécution au défendeur

République française

Au nom du peuple français

N° RG **23** >/06831 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YEHT

PREMIERE CHAMBRE

CIVILE

71F

N° RG < **23** >/06831 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YEHT

Minute n° 2024/00

AFFAIRE :

S.D.C. LES VILLAS DE BOURBON DE LA COPROPRIETE HAMEAU DE BOURBON 1 25 à 52 RUE  
EDOUARD MANET à FLOIRAC, Bernard Brasier

C/

S.D.C. PRINCIPAL DU HAMEAU DE BOURBON 1

Exécutoires délivrées

le

à

Avocats : Me Françoise LENDRES

Me Baptiste MAIXANT

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 30 MAI 2024

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du délibéré

Madame Delphine DUPUIS-DOMINGUEZ, Juge

Statuant à Juge Unique

Madame Hassna AHMAR-ERRAS, Adjoint administratif faisant fonction de greffier

DEBATS :

A l'audience publique du 04 Avril 2024,

JUGEMENT :

Contradictoire

Premier ressort,

Par mise à disposition au greffe,

DEMANDEURS :

S.D.C. SECONDAIRE LES VILLAS DE BOURBON DE LA COPROPRIETE HAMEAU DE BOURBON 1  
25 à 52 RUE EDOUARD MANET à FLOIRAC représenté par son Syndic Monsieur [T] [U] sise 46  
rue Maurice Utrillo à FLOIRAC (33270)

46, rue Maurice Utrillo

33270 FLOIRAC

représentée par Me Baptiste MAIXANT, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaidant

Monsieur [T] [U]

né le 11 Novembre 1946 à CAUDERAN (33200)

de nationalité Française

46 rue Maurice Utrillo

33270 FLOIRAC

représenté par Me Baptiste MAIXANT, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaidant

N° RG < 23 /06831 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YEHT

DEFENDEUR :

S.D.C. PRINCIPAL DU HAMEAU DE BOURBON 1 représenté par son syndic, la SAS APART  
EXPERT sise 5 rue du Golf à Mérignac (33700)

25 à 52 rue Edouard Manet

33270 FLOIRAC

représenté par Me Françoise LENDRES, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaidant

EXPOSE DU LITIGE

Suivant règlement de copropriété et état descriptif de division du 30 juin 1976, l'ensemble  
immobilier composé de pavillons individuels et d'immeubles à usage collectif Hameau de  
Bourbon 1 sis 25 à 52 rue Edouard Manet à FLOIRAC (Gironde) a été placé sous le statut de la  
copropriété des immeubles bâtis.

Suivant assemblée générale spéciale du 16 avril 2016, les copropriétaires des pavillons  
individuels ont voté la création d'un syndicat de copropriété secondaire dénommé "Les Villas  
de Bourbon" et l'assemblée générale du syndicat de copropriété principal les a autorisés à  
quitter la copropriété et à constituer une copropriété distincte.

Suivant assemblée générale spéciale du 11 juillet 2016, les copropriétaires des immeubles à  
usage collectif ont voté la création d'un autre syndicat de copropriété secondaire dénommé  
"Bâtiment collectif du Hameau de Bourbon".

Estimant que l'ensemble des résolutions votées par l'assemblée générale du syndicat de copropriété du 1er juin 2023 encourt la nullité pour abus de majorité, le syndicat de copropriété secondaire "Les Villas de Bourbon", par acte du 9 août 2023, a fait citer le syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier devant le tribunal judiciaire de BORDEAUX aux fins de nullité de ladite assemblée et de désignation d'un administrateur adhoc. Se fondant sur les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, il demande ainsi au tribunal de :

annuler le procès-verbal d'assemblée générale du 1er juin 2023 et donc par ricochet l'intégralité des résolutions prises à cette occasion ordonner en conséquence la désignation d'un administrateur ad hoc de la copropriété condamner le syndicat principal de la copropriété à régler au syndicat secondaire et à M. [L] la somme de 6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Dans ses conclusions notifiées le 22 février 2024, le syndicat principal de la copropriété, au visa des dispositions de l'article 752 du code de procédure civile, demande au tribunal de :

prononcer la nullité de l'assignation en date du 9 août 2023 délivrée au syndicat principal représenté par son syndic condamner solidairement le syndicat secondaire coopératif aux entiers dépens toutes taxes comprises les condamner solidairement à payer au syndicat principal de la copropriété la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 4 avril 2024.

## MOTIVATION

I-sur la demande de rabat de clôture et de réouverture des débats

Dans ses conclusions signifiées le 26 mars 2024, le syndicat principal de la copropriété Hameau de Bourbon 1 sis 25 à 52 rue Edouard Manet à FLOIRAC, représenté par son syndic la SAS APART EXPERT, sollicite le rabat de l'ordonnance de clôture ainsi que la réouverture des débats, sur le fondement des dispositions des articles 784 et 444 du code de procédure civile.

## SUR CE

L'article 784 du code de procédure civile visé dans les conclusions du défendeur, consacré à l'audition des parties par le juge de la mise en état, ne correspond pas au rabat de l'ordonnance de clôture qui est sollicité.

L'article 803 du code de procédure civile prévoit que l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue.

En l'espèce, il n'est fait état d'aucun moyen au soutien de la demande de rabat de l'ordonnance de clôture et de réouverture des débats formulée, de sorte qu'il n'est pas rapporté de cause grave de nature à entraîner ce rabat.

Le syndicat principal de la copropriété Hameau de Bourbon 1 sis 25 à 52 rue Edouard Manet à FLOIRAC, représenté par son syndic la SAS APART EXPERT, sera donc débouté de ce chef de demande ainsi que de celui de réouverture des débats.

II-sur la nullité de l'assignation

Le défendeur soutient qu'à défaut de contenir la mention "ayant pour avocat constitué", l'assignation délivrée par le syndicat de copropriété secondaire "Les Villas de Bourbon" est nulle.

## SUR CE

L'article 752 du code de procédure civile dispose : "Lorsque la représentation par avocat est obligatoire outre les mentions prescrites aux articles 54 et 56, l'assignation contient à peine de nullité :

1° la constitution de l'avocat (...)"

L'article 73 du même code dispose : "Constitue une exception de procédure tout moyen qui tend soit faire déclarer la procédure irrégulière ou éteinte soit à en suspendre le cours".

Enfin, l'article 789 du même code dispose : " Lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est jusqu'à son dessaisissement seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour :

"statuer sur les exceptions de procédure (...)"

Il ressort de la combinaison de ces textes que la nullité tirée du défaut de constitution d'un avocat constitue une exception de procédure qui ne peut être invoquée devant le tribunal après dessaisissement du juge de la mise en état.

Par conséquent, l'exception de nullité tirée du défaut de constitution de l'avocat sera déclarée irrecevable.

## III-sur la nullité de l'assemblée générale du 1er juin 2023

Le syndicat des copropriétaires secondaire Les Villas de Bourbon expose que la copropriété Hameau de Bourbon<sup>1</sup> est composée de pavillons individuels et d'immeubles à usage collectif. Le 16 avril 2016, les copropriétaires des pavillons ont voté en assemblée générale la constitution d'un syndicat secondaire appelé les Villas des Bourbons ayant pour objet d'assurer la gestion et l'entretien des villas.

Ils ont été autorisés à se retirer de la copropriété Hameau de Bourbon lors de l'assemblée générale du syndicat principal du 11 juillet 2016, qui a adopté un plan définissant les conditions matérielles de la scission, mandatant M. [S] pour établir un plan de division et un règlement de copropriété pour chacune des copropriétés.

Les copropriétaires des bâtiments à usage collectif réunis le 26 mai 2021 en assemblée générale ont créé un syndicat secondaire appelé Bâtiments collectifs du Hameau de Bourbon.

Lors de l'assemblée générale du syndicat principal du 30 juin 2021, le président du conseil syndical du syndicat secondaire Bâtiments collectifs se serait opposé à l'adoption des modalités de scission de la copropriété.

Une assemblée générale aurait été convoquée le 14 juin 2022 à cette fin. Les membres du syndicat secondaire Les Villas de Bourbon ont donné mandat au président de leur conseil syndical pour les représenter lors de cette assemblée générale. Lors de cette assemblée, le président aurait constaté que le président du conseil syndical des Bâtiments collectifs ne disposait pas du mandat requis pour représenter les membres de son syndicat pour le vote des

résolutions liées à la scission. Ces résolutions auraient donc été votées et adoptées par le seul président du syndicat secondaire Les Villas de Bourbon.

Cependant, la société APART EXPERT syndic de la copropriété et secrétaire de l'assemblée générale aurait établi un procès verbal ne reprenant pas les résultats des votes puisqu'il aurait modifié les résultats de ces résolutions, les notant comme rejetées en prenant en compte les votes du président du conseil syndical des Bâtiments collectifs

Il fait grief au syndic de copropriété Apart Expert d'avoir ainsi créé un abus de majorité au profit du syndicat des copropriétaires secondaire "Bâtiment collectif du Hameau de Bourbon", en étranglant la parole des membres du syndicat secondaire Les Villas de Bourbon, raison pour laquelle ils ne se sont pas présentés à l'assemblée générale suivante du 1er juin 2023. Selon les demandeurs, cette situation d'abus de majorité ferait encourir la nullité à cette assemblée générale.

Ils ajoutent que la résolution n°18 de ladite assemblée a été adoptée alors qu'on n'en comprend pas le sens, que le poste de scrutateur y a été confié à une SCI sans que la personne physique désignée justifie de sa qualité pour représenter cette personne morale, que le procès-verbal d'assemblée générale est dépourvu de feuille de présence et enfin que l'un des copropriétaires a représenté la quasi intégralité des membres de la copropriété, en contradiction avec l'article 22 de la loi de 1965.

Le syndicat principal de la copropriété Hameau de Bourbon 1 sise 25 à 52 rue Edouard Manet à FLOIRAC (33270) représenté par son syndic la SAS APART EXPERT, n'a pas conclu en réponse au fond.

a-Sur la recevabilité de l'action en nullité de l'assemblée générale des copropriétaires du 1er juin 2023

En application de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires secondaire n'est pas recevable à contester les décisions des assemblées générales, faute de justifier de sa qualité de propriétaire d'un lot.

En revanche, M. [U] en sa qualité de copropriétaire, absent et non représenté lors de l'assemblée générale critiquée, a la qualité de défaillant, de sorte qu'il est recevable à agir en nullité de celle-ci, n'étant pas contesté, que la notification du procès-verbal d'assemblée générale date du 14 juin 2023 et que l'assignation a été délivrée le 9 août 2023, soit dans le délai de 2 mois requis.

b- Sur le bien fondé de l'action en nullité de l'assemblée générale des copropriétaires du 1er juin 2023

Aux termes des articles 14 17 et 33 du décret n°1967-223 du 17 mars 1967, il est établi une feuille, qui est annexée au procès-verbal d'assemblée générale, inscrit sur un registre, que le syndic est tenu de délivrer à tout copropriétaire qui en fait la demande.

En l'espèce, aucune feuille de présence n'étant produite aux débats, le tribunal ne peut qu'en constater l'absence, ce qui conduit à annuler l'assemblée générale des copropriétaires du 1er juin 2023.

#### IV-Sur la désignation d'un administrateur ad hoc

M. [T] [U] fait valoir que l'annulation du procès-verbal d'assemblée générale entraîne rétroactivement la nullité du contrat de syndic approuvé illégalement lors de cette assemblée générale, ce qui justifie de désigner un administrateur ad hoc qui aura pour mission de transmettre un procès-verbal d'assemblée conforme aux votes proclamés par le président et de finaliser la scission de la copropriété.

#### SUR CE

En application des dispositions de l'article 18 V de la loi du 10 juillet 1965, en cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

Il est admis que lorsque la décision nommant le syndic ou renouvelant son mandat a été annulée par une décision de justice, la copropriété doit être considérée comme dépourvue de syndic au sens de l'article 47 du décret du 17 mars 1967.

Par conséquent, la demande de M. [T] [U] et du syndicat secondaire coopératif les Villas de Bourbon de la copropriété Hameau de Bourbon 1 s'analyse en une demande d'administrateur provisoire fondée sur les dispositions de l'article 47 du décret précité, et non sur les hypothèses où aucun syndic n'a pu être désigné, ou encore de carence ou d'empêchement du syndic, prévus aux articles 46 et 49 du décret.

L'article 47 du décret du 17 mars 1967 prévoit que dans tous les cas autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal judiciaire statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions de l'article 9.

Les règles de désignation de l'administrateur provisoire sont les suivantes : la demande doit être présentée par tout intéressé, qui doit saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble afin que celui-ci rende une ordonnance sur requête désignant un administrateur provisoire.

Il a été jugé, par dérogation aux dispositions de l'article 47 donnant compétence au président du tribunal statuant par ordonnance sur requête, que le tribunal qui a annulé la désignation du syndic peut nommer directement un administrateur provisoire. (CA Paris 23ème ch., 17 mai 1996 : D.1997, somm p16)

En l'espèce, l'annulation de l'assemblée générale du 1er juin 2023 au terme de la présente instance entraîne rétroactivement celle du mandat de la société APART EXPERT en qualité de syndic votée lors de cette assemblée générale en sa résolution n°4. Il est donc constaté que la copropriété est dépourvue de syndic ce qui justifie que le tribunal fasse droit à la demande formulée par le syndicat secondaire et M. [U] de désignation d'un administrateur provisoire, comme il est dit au dispositif.

V-Sur les demandes annexes

Le syndicat principal de la copropriété Hameau de Bourbon 1 sis 25 à 52 rue Edouard Manet à FLOIRAC, représenté par son syndic la SAS APART EXPERT qui succombe sera condamné aux entiers dépens ainsi qu'à une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile dont le montant sera fixé à la somme de 2.000 euros.

M. [T] [U] sera dispensé des charges de copropriété relatives à la présente procédure en application de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

L'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

REJETTE la demande de rabat de clôture et de réouverture des débats

DECLARE irrecevable l'exception de procédure tirée de la nullité de l'assignation du 9 août 2023

DECLARE le syndicat secondaire coopératif les Villas de Bourbon de la copropriété Hameau de Bourbon 1 sise 25 à 52 rue Edouard Manet à Floirac (33270) irrecevable en sa demande de nullité de l'assemblée générale du 1er juin 2023

DECLARE M. [T] [U] recevable en sa demande de nullité de l'assemblée générale du 1er juin 2023

ANNULE l'assemblée générale du 1er juin 2023 de la copropriété les Villas de Bourbon 1 sise 25 à 52 rue Edouard Manet à Floirac (33270)

DESIGNE la SELARL AJILINK VIGREUX prise en la personne de Me [B], 30 cours de l'Intendance, 33000 BORDEAUX05.56.44.90.19 contactbdx@vigreux.euen qualité d'administrateur provisoire de la copropriété les Villas de Bourbon 1 sise 25 à 52 rue Edouard Manet à Floirac (33270) avec pour mission de :

- se faire remettre les références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndic
- convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic
- soumettre à l'approbation de l'ensemble des copropriétaires un projet de scission de la copropriété en deux syndicats secondaires, comportant un projet de modification du règlement de copropriété, de l'état de division et de la répartition des charges que ce projet entraîne
- fixe à 6 mois le mandat de l'administrateur provisoire
- dit que la rémunération de l'administrateur provisoire sera prise en charge par la copropriété

CONDAMNE le syndicat principal de la copropriété Hameau de Bourbon sise 25 à 52 rue Edouard Manet à FLOIRAC aux entiers dépens

CONDAMNE le syndicat principal de la copropriété Hameau de Bourbon sise 25 à 52 rue Edouard Manet à FLOIRAC à verser à M. [T] [U] la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

DISPENSE M. [T] [U] de toute charge de copropriété relative à la présente procédure ces frais devant être répartis entre les autres copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples et contraires

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit

La présente décision est signée par Madame DUPUIS-DOMINGUEZ, Juge et Madame Hassna AHMAR-ERRAS, Adjoint administratif faisant fonction de greffier.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT