

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE NANTERRE**



PÔLE CIVIL

8ème chambre

**JUGEMENT RENDU
LE
10 Décembre 2018**

**N° R.G. : N° RG
16/02850 - N° Portalis
DB3R-W-B7A-RXW4**

N° Minute : 18/ 859

DEMANDEUR

Monsieur

représenté par Me Aracelli CERDA, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : B0788

DÉFENDEURS

Syndicat des copropriétaires

représenté par Me .

S

représentée par Me .

AFFAIRE

C/

**S y n d i c a t d e s
copropriétaires**

S..

En application des dispositions des articles 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 16 Octobre 2018 en audience publique devant :

Vice-Président, magistrat chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries au tribunal composé de :

**, Vice-Président
, Vice-Président
Vice-Président**

Copies délivrées le :

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé :

, Greffier.

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision Contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

EXPOSÉ DU LITIGE

L'immeuble sis
copropriété.

est soumis au régime de la

Par exploit d'huissier en date du 7 mars 2016, M. _____ a fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble afin de voir annuler l'ensemble de l'assemblée générale du 14 décembre 2015, ou à défaut de voir annuler les résolutions n°5, 6, 9 et 10 de l'assemblée générale du 16 juin 2015.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives et en réponse n°2 régulièrement signifiées par voie électronique le 3 décembre 2017, M. _____ demande au tribunal, au visa de l'article 42 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, de :

- ANNULER l'assemblée générale du 14 décembre 2015,
- ANNULER résolutions n°5,6, 9 et 10 de l'assemblée générale du 14 décembre 2015,
- FAIRE INJONCTION au syndic d'assurer la bonne exécution des travaux réalisés par la société conformément au devis approuvé par l'assemblée générale,
- ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- CONDAMNER le défendeur aux entiers dépens, qui pourront être recouvrés par Maître Aracelli CERDA, conformément à l'article 699 du code de procédure civile,
- DIRE que le demandeur sera exonéré, en sa qualité de copropriétaire, de sa quote-part dans les dépens, frais et honoraires exposés par le syndicat dans la présente procédure, au titre des charges générales d'administration, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-5 57 du 10 Juillet 1965,
- CONDAMNER le syndicat des copropriétaires et le _____, in solidum au paiement de la somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Dans ses conclusions récapitulatives n°2 régulièrement signifiée par voie électronique le 21 juin 2017, le **syndicat des copropriétaires de l'immeuble et** _____ demandent au visa de la loi du 10 juillet 1965 de :

- constater le caractère infondé et injustifié des demandes de M. _____ ;
- débouter M. _____ de l'ensemble de ses demandes ;
- condamner M. _____ à lui payer la somme de 5.000 € pour procédure abusive et injustifiée ;
- condamner M. _____ à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- condamner M. _____ aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître

Il est renvoyé aux dernières écritures des parties pour plus ample exposé de leurs prétentions et moyens, en application de l'article 455 du code de procédure civile.

La clôture de la procédure a été ordonnée le 5 juillet 2018 et l'affaire appelée à l'audience le 16 octobre 2018. À cette date, l'affaire a été mise en délibéré au 10 décembre 2018, date du présent jugement.

MOTIFS DE LA DÉCISION

SUR LA DEMANDE PRINCIPALE D'ANNULATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DU 14 DÉCEMBRE 2015 ET SUR LA DEMANDE INDEMNITAIRE DIRIGÉE CONTRE LE SYNDIC

M. _____ soutient à l'appui de sa demande principale que :

- l'assemblée générale avait donné mandat au syndic le 3 décembre 2014 de faire ouvrir un compte bancaire séparé et que, faute pour le syndic de rapporter la preuve d'avoir ouvert dans le délai de trois mois de sa désignation ce compte séparé, son mandat est nul, de sorte qu'il n'a pu valablement convoquer des copropriétaires à l'assemblée générale du 14 décembre 2015 ;
- le syndicat des copropriétaires ne peut valablement se dire qu'il bénéficierait d'une dérogation au motif que son contrat était en cours d'exécution au jour de la publication de la loi ALUR puisque cette obligation est issue de la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU ;
- cette carence du syndic constitue une faute dont il est fondé à demander réparation à hauteur de 1.000 € ;

Le syndicat des copropriétaires et _____ excipent pour leur part que :

- les dispositions relatives à l'obligation d'ouvrir un compte séparé ne sont applicables qu'à compter du 26 mars 2015, soit un an après la publication de la loi ALUR ; en outre, la dérogation est prorogée jusqu'à la fin du mandat pour les contrats en cours ;
- le compte bancaire du syndicat a été ouvert le 1er mars 2016 ;
- M. _____ n'a pas sollicité à titre principal la nullité du contrat de syndic et n'a pas attaqué la dernière assemblée générale qui s'est tenue au mois de décembre 2017 ;

La résolution n°8 de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 décembre 2014 énonce que, informée des dispositions de la loi ALUR, l'assemblée générale donne mandat au syndic de faire ouvrir par une banque de son choix un compte bancaire spécifique à la copropriété.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de cette assemblée générale du 3 décembre 2014 (issue de la loi n°24-366 du 24 mars 2014) était ainsi rédigé :

« II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

(...)

-d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ».

En application de ce texte, le syndic avait un délai de trois mois à compter de cette assemblée générale, qui avait nommé _____ à ses fonctions, pour ouvrir ce compte séparé, soit le 8 mars 2015.

Le syndicat des copropriétaires invoque la nouvelle rédaction de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), en soutenant qu'elle entraînait une prorogation de la dérogation à l'obligation d'ouvrir un compte séparé jusqu'au renouvellement du mandat de syndic.

Cependant, en tout état de cause, cette disposition est entrée en vigueur le 24 mars 2015. Or en l'espèce, il est constant que le compte bancaire séparé n'a été ouvert que le 1er mars 2016. M. est donc fondé à soutenir que le contrat de mandat de syndic confié au était nul à compter du 8 mars 2015, et les dispositions de la loi ALUR ne peuvent en l'espèce avoir entraîné une quelconque prorogation de la dérogation à l'obligation d'ouvrir un compte séparé.

Compte tenu de la nullité du mandat de syndic, celui-ci n'a pu valablement convoquer les copropriétaires à l'assemblée générale du 14 décembre 2015. La demande d'annulation de cette assemblée générale formée par M. sera donc accueillie.

Il sera surabondamment relevé que le texte de l'article 18, dans sa version antérieure au 24 mars 2015 comme dans sa version postérieure, maintient l'exigence pour le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé sous peine de la nullité du contrat de syndic. En l'espèce le syndic avait été mandaté par la résolution n°8 de l'assemblée générale du 3 décembre 2014 pour procéder à l'ouverture du compte bancaire séparé et la modification du texte de l'article 18 entré en vigueur postérieurement était sans effet sur l'obligation d'ouverture du compte bancaire séparée, qui avait été votée régulièrement. Les défendeurs n'étaient donc en l'espèce nullement fondés à invoquer l'effet d'une quelconque prorogation de la dérogation par l'effet de la loi ALUR.

M. forme par ailleurs une demande indemnitaire, qui figure dans le corps de ses conclusions mais n'est pas rappelée dans son dispositif, de sorte qu'il n'y aura pas lieu de statuer sur ce chef de demande en application de l'article 753 alinéa 2 du Code de procédure civile, aux termes duquel le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif.

Les autres demandes formées par M. présente un caractère subsidiaire, de sorte qu'il y aura pas lieu de statuer sur ces chefs de demande.

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires et _____ reprochent à M. d'avoir intenté un recours en nullité abusif et de multiplier les procédures pour perturber le fonctionnement de la propriété et le travail du syndic.

M. _____ estime pour sa part que le syndicat des copropriétaires et le syndic ne démontrent pas le dysfonctionnement de la propriété ni un quelconque préjudice, considérant qu'il a intenté deux actions judiciaires pour faire valoir ses droits.

La demande principale de M. a été accueillie par le tribunal, ce qui suffit à établir son bien-fondé. Le caractère abusif de l'action n'est pas démontré et la demande reconventionnelle sera rejetée.

SUR LES AUTRES DEMANDES

Le syndicat des copropriétaires et _____ seront condamnés aux dépens, dont distraction au profit de Maître Araceli CERDA, avocat.

Dispense de participation à la dépense commune des frais de procédure sera accordée à M. conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires et _____ seront également condamnés à payer à M. la somme de € pour les frais de procédure non compris dans les dépens.

L'exécution provisoire, nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

PRONONCE l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis
en date du 14 décembre 2015 ;

DÉBOUTE M. _____ de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires
de l'immeuble sis _____ et du _____ à lui payer la somme
de _____ € à titre de dommages et intérêts ;

DIT n'y avoir lieu à statuer sur les autres demandes de M. _____ qui sont présentées à titre
subsidaire ;

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis _____ et le
_____ de leurs demandes reconventionnelles ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble _____ et le
_____ a payé à M. _____ la somme de _____ € en application de
l'article 700 du Code de procédure civile ;

DIT n'y avoir lieu à statuer sur la demande indemnitaire formée par M. _____ ;

DISPENSE M. _____ de toute participation à la dépense commune des frais de
procédure par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

DÉBOUTE les parties de toutes demandes plus amples ou contraires ;

ORDONNE l'exécution provisoire du jugement dans toutes ses dispositions ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble _____ et le
_____ aux dépens de l'instance qui pourront être recouvrés conformément
aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile par Maître Araceli CERDA, avocat.

Signé par _____, Vice-Président et par _____, Greffier présent lors du
prononcé.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

En Conséquence

La République Française mande et ordonne à tous huissiers de
Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous Commandant et Officiers de la Force Publique de prêter
main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.



Montreuil, le 21 DEC. 2018
Le Greffier en chef

