RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS



IPO G

**TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ORLEANS**

**JUGEMENT DU 05 MAI 2021**

**N° RG 21/00417 - N° Portalis DBYV-W-B7F-FTCR**

**N°minute :**

**DEMANDEURS :**

**Monsieur** [redacted], demeurant [redacted], Quai Madeleine - 45000 ORLEANS
représenté par Maître Ladislas WEDRYCHOWSKI de la SCP WEDRYCHOWSKI ET ASSOCIES, avocats au barreau d'ORLEANS

**Madame** [redacted], demeurant [redacted], Quai Madeleine - 45000 ORLEANS
représentée par Maître Ladislas WEDRYCHOWSKI de la SCP WEDRYCHOWSKI ET ASSOCIES, avocats au barreau d'ORLEANS

**Monsieur** [redacted], demeurant [redacted], Quai Madeleine - 45000 ORLEANS
représenté par Maître Ladislas WEDRYCHOWSKI de la SCP WEDRYCHOWSKI ET ASSOCIES, avocats au barreau d'ORLEANS

**DÉFENDERESSE :**

**S.D.C. [redacted] pris en la personne de son syndic la société [redacted] exerçant sous le nom commercial CENTURY 21 PREMIUM, SARL**, dont le siège social est sis [redacted] quai de la Madeleine - 45000 ORLEANS

représentée par Maître Hugues LEROY de la SCP CABINET LEROY & ASSOCIES, avocats au barreau d'ORLEANS

**DÉBATS :** à l'audience publique du 04 Mars 2021

Puis, la Présidente a mis l'affaire en délibéré et dit que le jugement serait prononcé le 05 Mai 2021 par sa mise à disposition au greffe de cette juridiction

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**
Président : Madame Chantal IHUELLOU-LEVASSORT
Assesseur : Monsieur Hervé AUCHERES
Assesseur : Monsieur Philippe TROLONGE
Greffier : Madame Emilie RIEHL, greffier lors de l'audience
Greffier : Monsieur Olivier GALLON, greffier lors du prononcé

## EXPOSÉ DU LITIGE

Le 21 octobre 2020, une convocation à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble était adressée à l'ensemble de ces derniers. Il était indiqué dans le courrier d'accompagnement que compte-tenu du contexte sanitaire, décision avait été prise par le syndic et les membres du conseil syndical de tenir l'assemblée en la seule présence des membres du conseil et de statuer sur les résolutions présentées exclusivement par le biais du vote par correspondance. À cet effet, un formulaire recueillant les intentions de vote figurait en annexe. L'ordre du jour exposait les 22 résolutions proposées.

Par un courrier électronique du 6 novembre 2020, le syndicat précisait qu'il avait été décidé de retirer de l'ordre du jour *« toutes les questions importantes »* pour ne conserver que les questions ne faisant pas débat. Le courrier ajoutait qu'il n'y avait pas lieu d'écarter



Tribunal Judiciaire d'Orléans

le :
le WEDRYCHOWSKI : 1cc + 1E
le LEROY : 1cc

les résolutions n°6 et 18, portant respectivement sur la prorogation de la nomination du syndic actuel, et sur une autorisation de travaux demandée par Mme [redacted], présidente du conseil syndical, consistant au remplacement, à ses frais exclusifs, d'une fenêtre existante côté parking par une porte vitrée privative.

Le même jour, M. [redacted] faisait part de son désaccord, et expliquait que pouvant constituer un précédent, la question soulevée par la résolution n°18 méritait d'être débattue avant le vote et devait en conséquence être retirée de l'ordre du jour.

L'assemblée générale s'était tenue le 27 novembre 2020, sans réponse à la demande de M. [redacted] Par lettre recommandée du 7 décembre 2020, le syndicat notifiait à l'ensemble des copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée générale : toutes les résolutions ont été adoptées, les résolutions n°6, 15, 16 et 18, n'ayant pas obtenu la majorité des copropriétaires, ont donc été adoptées à la majorité des voix exprimées au terme d'un second vote fondé sur les intentions de vote recueillies pour le premier scrutin.

M. [redacted] a manifesté son mécontentement auprès du Syndic et de Mme [redacted]. Il proposait d'envisager un nouveau vote de cette résolution, ce qui lui a été refusé.

Autorisés le 3 février 2021 à assigner à jour fixe pour l'audience du 4 mars 2021, M. [redacted], son épouse [redacted], et M. [redacted] assignaient le syndicat des copropriétaires de la [redacted] sis [redacted] Quai Madeleine à ORLÉANS (45000).

**Vu les dernières conclusions signifiées le 3 mars 2021 par RPVA pour le compte de [redacted] et de [redacted] et visant à :**

- déclarer [redacted] recevable et bien fondé en sa demande d'annulation des résolutions 6 et 18,
- déclarer [redacted] recevables et bien fondés en leur demande d'annulation de la résolution 18,
- annuler la résolution n°6 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 27 novembre 2020,
- annuler la résolution n°18 du procès-verbal de cette même assemblée,
- condamner le syndicat des copropriétaires de la [redacted] à payer aux époux [redacted] et à M. [redacted] la somme de 3 000 € chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- le condamner à tous les dépens et autoriser Me LADISLAS WEDRYCHOWSKI de la SCP WEDRYCHOWSKI & ASSOCIÉS à les recouvrer conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

**Vu les dernières conclusions signifiées le 3 mars 2021 pour le compte du syndicat des copropriétaires de la SCI [redacted] pris en la personne de son syndic la société [redacted] exerçant sous le nom commercial CENTURY 21 PREMIUM visant à :**

- déclarer les époux [redacted] et M. [redacted] irrecevables et mal fondés en toutes leurs demandes, fins et conclusions,
- les en débouter,
- les condamner *in solidum* à verser au syndicat de copropriétaires une indemnité de 4 000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- les condamner dans les mêmes conditions aux entiers dépens.

## DISCUSSION

### 1/ Sur la recevabilité de la demande en annulation des résolution n° 6 et 18

Selon l'article 31 du code de procédure civile, *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.*



Tribunal judiciaire d'Orléans

En l'espèce, M. et Mme [redacted], en leur qualité de propriétaires de leur appartement situé au 1er étage du [redacted] Quai Madeleine à Orléans, et M. [redacted], propriétaire de l'appartement situé au 3è étage du même immeuble sont copropriétaires de la SCI [redacted]. À ce titre, ils sont parties prenantes aux assemblées générales organisées par le syndic de copropriété, et sont donc intéressés au premier chef par les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Le fait qu'ils n'aient pas contesté l'ensemble des résolutions adoptées par le système du double vote est inopérant, d'autant qu'ayant voté pour l'adoption des autres résolutions, ils perdaient leur droit de les contester.

En conséquence, ils ont bien un intérêt légitime à agir et seront donc déclarés recevables.

**2/ <u>Sur l'annulation des résolutions n° 6 et 18</u>**

L'article 24 I de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose :
*« I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. »*

L'article 25 de la même loi dispose : « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*

*a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionnés à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;*

*b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ; (...)*

*c) La ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil ...*»

Par ailleurs, l'article 25-1 de la même loi dispose :

« *Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.* »

Le vote par correspondance a fait l'objet de dispositions spécifiques dans la loi du 10 juillet 1965 cité ci-dessus. Ainsi, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a modifié l'article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965 citée ci-dessus en prévoyant dorénavant que :

*Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. 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.*

En l'espèce, les résolutions n°6 et 18 ont été soumises à un premier vote, aboutissant aux résultats suivants :
- Résolution n° 6 : 31 voix favorables, 8 voix défavorables, 6 abstentions sur les 69 copropriétaires.
- Résolution n° 18 : 26 voix favorables, 13 voix défavorables, 6 abstentions sur les 69 copropriétaires.

Ces deux résolutions n'ont donc pu être adoptées au cours du premier vote, à la majorité des copropriétaires prévue à l'article 25. Chacune d'elles ayant recueilli un tiers des voix de tous les copropriétaires, elles pouvaient être soumises *« par la même assemblée (...) immédiatement à un second vote »* selon les termes de l'article 25-1, permettant ainsi

l'application de l'article 24, lequel octroie la possibilité pour ces résolutions d'être adoptées à la majorité simple (majorité exprimée par les copropriétaires présents).

En guise de second vote, le syndicat a repris le formulaire unique des intentions de vote adressé aux copropriétaires, et a tenu compte des suffrages exprimés pour le premier vote.

Selon le procès-verbal d'assemblée générale, les résultats du second vote sont donc les suivants :

- Résolution n° 6 : 31 voix favorables, 8 voix défavorables, 6 abstentions sur les 69 copropriétaires,
- Résolution n° 18 : 26 voix favorables, 13 voix défavorables, 6 abstentions sur les 69 copropriétaires,

permettant ainsi, par un vote strictement identique, l'adoption de ces résolutions, seule la majorité simple étant alors requise.

Or, il n'était pas fait mention dans le tableau des intentions de vote de l'éventualité pour chaque résolution de faire l'objet de la passerelle prévue à l'article 25-1. En conséquence, aucune possibilité n'était offerte aux copropriétaires de voter par anticipation à un second scrutin.

Force est donc de constater qu'en procédant à un second scrutin fondé sur les intentions de vote du premier, sans qu'il soit donné possibilité aux copropriétaires de connaître les résultats du premier, le syndicat a non pas fait procéder à un second vote, mais repris les votes du premier, privant ainsi les copropriétaires de leur droit d'évoluer dans la réflexion et de changer leur vote sur ces résolutions entre les deux tours, et partant d'exprimer librement leur intention de vote à l'occasion d'un nouveau scrutin.

Dès lors, en empêchant les copropriétaires d'exprimer en conscience leur voix au cours d'un réel second vote, le syndicat de la SCI [redacted] a agi en violation du droit de vote de chacun des copropriétaires.

L'article 17-1 au décret du 17 mars 1967 résultant du décret du 2 juillet 2020 dispose 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.

Or, l'absence de deuxième vote effectif ne constitue pas une irrégularité formelle du procès-verbal ou de la feuille de présence, de sorte que cet article ne saurait recevoir application.

En conséquence, il sera fait droit à la demande d'annulation des résolutions n°6 et n°18 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 27 novembre 2020, formulée par les époux [redacted] et par M. [redacted].

**5/ <u>Sur les demandes annexes</u>**

C'est à bon droit que M. et Mme [redacted] ainsi que M. [redacted] ont diligenté cette procédure, il y a lieu de leur allouer une somme globale de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et de rejeter la demande du syndicat de la SCI [redacted] présentée sur le même fondement.

Par ailleurs, cette dernière succombant en ses prétentions, sera condamnée aux dépens, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Enfin, la nature de la décision justifie de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement.



Tribunal judiciaire d'Orléans

## PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

**Déclare** M. [redacted], M. [redacted] et son épouse [redacted] née [redacted] recevables et bien fondés en leurs demandes,

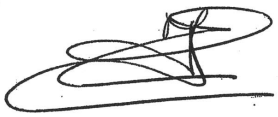
**Annule** les résolutions n°6 et 18 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 27 novembre 2020,

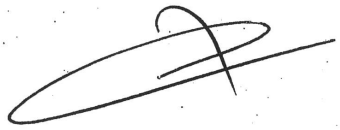
**Condamne** le syndicat des copropriétaires de la SCI [redacted] sis [redacted] et [redacted] Quai Madeleine à Orléans (45000) à verser ensemble aux époux [redacted] et à M. [redacted] la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 de procédure civile,

**Ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement,

**Condamne** le syndicat des copropriétaires de la SCI [redacted] aux entiers dépens, lesquels seront recouvrés par Me Ladislas WEDRYCHOWSKI de la SCP WEDRYCHOWSKI et Associés, conformément à l'art. 699 du code de procédure civile.

Le président | Le greffier





En conséquence,
La République Française mande et ordonne
à tous huissiers de Justice, sur ce requis,
de mettre ladite décision à exécution
Aux procureurs généraux, et aux procureurs de la République
près les tribunaux judiciaire d'y tenir la main.
A tous les commandants et officiers de la force publique
d'y prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente grosse, certifiée conforme à la
minute de ladite décision, a été signée et délivrée
par Nous, greffier soussigné