

Avocat à la Cour
Spécialiste en Droit Immobilier

Nathalie TARAVEL-HAVARD
Avocat à la Cour

Monsieur Gilles BARDINET
Sté LAMY - Syndic de copropriété
B.P. 34
33025 - BORDEAUX

AMCD/NTH/MPB (18-510)
AFFAIRE : RESIDENCE ROSIER BELLEVUE
Sté LAMY/époux BOYER

V/REF. : ROSIER BELLEVUE
GB/LR/2001

Bordeaux, le 28 mai 2003

Cher Monsieur,

Vous trouverez ci-inclus la copie du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance le 21 mai.

L'article 7 du règlement de copropriété est réputé non écrit comme contraire à l'article alinéa 2 de la Loi du 10/7/65 et en conséquence, la délibération de l'assemblée générale du 19 décembre 2000 ayant interdit aux époux BOYER de vendre leur lot à un non-copropriétaire est annulée.

La difficulté était certaine et le résultat aléatoire vu la position de la jurisprudence et le caractère d'ordre public de l'article 8 alinéa 2 du 10/7/65 mais la motivation retenue par le Tribunal est très succincte et ne répond pas aux points qui méritaient une discussion soit en faveur des époux BOYER, soit en faveur du syndicat des copropriétaires.

Ce n'est absolument pas la catégorie « *très grand luxe* » qui avait un caractère déterminant, bien d'autres éléments, passés totalement sous silence, étaient beaucoup plus importants.

J'ignore si le syndicat des copropriétaires désirera interjeter appel de cette décision.

.../...

25, Rue Vital-Carles 33000 Bordeaux (parking : Saint-Christoly)
☎ 05 56 01 11 08 ~ Fax 05 56 79 05 47 ~ Case 100
Mail : anne-marie.clayssen-doucet@wanadoo.fr

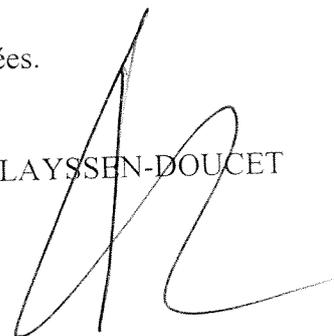
Il serait intéressant de soumettre à la Cour les critiques qui peuvent être faites contre cette décision mais le résultat reste aléatoire.

Je reste à votre disposition pour vous donner toute précision complémentaire que vous souhaiteriez.

J'attends vos instructions.

Veillez agréer, Cher Monsieur, mes salutations distinguées.

A-M CLAYSSSEN-DOUCET

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a cursive 'M' and 'DOUCET' written in a smaller, less stylized hand.

MAITRE A. N. Claysen-Doucet

EXTRAIT DES MINUTES
DU
SECRÉTARIAT-GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
DE BORDEAUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX

A rendu le jugement dont la teneur suit :

6EME CHAMBRE CIVILE
SUR LE FOND

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BORDEAUX
6EME CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 21 Mai 2003

O.P

RG n° 01/03787

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Lors des débats et du délibéré

Monsieur BROEKS, Vice-Président,
Madame LEGRAS, Vice-Présidente,
Monsieur MONPHOUS, Juge,

AFFAIRE :

Greffier : Mademoiselle PASCAL

DÉBATS:

Joseph Max BOYER

à l'audience publique du 12 Février 2003

C/

**SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE LES
ROSIERS DE BELLEVUE**

JUGEMENT:

Contradictoire
en premier ressort
prononcé publiquement par Monsieur BROEKS

DEMANDEURS

Grosse Délivrée

le :

à

Monsieur Joseph Max BOYER né le 15/03/1940 à SAINT ANDRE (ILE DE LA REUNION), de nationalité française,

Madame CHOURAQUI Eveline épouse BOYER née le 05/08/1938 à OUJDA (MAROC), de nationalité française,

demeurant ensemble 17 rue de la Pépinière à TOULOUSE (31200),

représentés par la **SCP GRAVELLIER**, avocats au barreau de BORDEAUX

DEFENDERESSE

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE
LES ROSIERS DE BELLEVUE** représenté par son syndic, la
Sté LAMY, dont le siège social se trouve 5 place de la Comédie à
BORDEAUX (33000), prise en la personne de son représentant
légal domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par **Me Anne-Marie CLAYSSSEN-DOUCET**, avocat
au barreau de BORDEAUX

*

*

*

Exposé du litige

Monsieur Joseph BOYER et Madame Eveline BOYER CHOURAQUI ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Rosiers de Bellevue et demandent au tribunal

- de juger que l'article 7 du règlement de copropriété de la Résidence LES ROSIERS DE BELLEVUE doit être déclaré non écrit comme contraire aux articles 8 alinéa 2 et 9 alinéa 1 de la Loi de 1965.
- de dire que M. et Mme BOYER peuvent aliéner leur lot au profit d'un tiers à la copropriété.
- d'annuler la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 décembre 2000 interdisant à M. et Me BOYER de vendre leur lot à un non copropriétaire comme fondé sur une clause non écrite.
- de condamner le Syndicat à verser à M. et Mme BOYER une somme de 10.000 F sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.
- de le condamner aux entiers dépens.

M. et Mme BOYER exposent qu'ils ont acquis le 12 octobre 1987 un lot n° 69 de la copropriété LES ROSIERS DE BELLEVUE, que ce lot était composé d'une chambre située dans le bâtiment A escalier 1 ainsi que des 10/10.000ème des parties communes de la copropriété.

Ils ajoutent

- que ce lot leur a été vendu sans qu'il leur soit indiqué qu'il était l'accessoire nécessaire d'un appartement et sans que l'achat d'un lot principal leur ait été proposé.
- qu'ils sont restés propriétaires d'un lot principal composé d'une chambre de service et de millièmes des parties communes.
- que l'acte de vente précise qu'il n'existe "aucun obstacle ni restriction d'ordre légal conventionnel ou judiciaire à cette opération".

Ils précisent qu'en septembre 1999, ils ont décidé de vendre leur lot et que le syndic leur a écrit "nous vous prions de noter que votre lot (chambre) ne peut être cédé qu'à un des copropriétaires de la résidence", qu'ils ont sollicité une autorisation de l'assemblée générale qui a été rejetée sur le fondement de l'article 7 du règlement de copropriété.

Ils font plaider

- que l'article 7 du règlement est illégal, dans la mesure où il constitue une limitation conventionnelle à la liberté de disposer d'un des copropriétaires
- que la clause doit être réputée non écrite.
- que toute restriction de la faculté de disposer figurant dans le règlement de copropriété est licite, dès lors qu'elle est justifiée par la destination de l'immeuble.
- que la cession d'une chambre de service qui n'était pas l'accessoire d'un appartement principal ne peut avoir aucune influence sur la destination de l'immeuble.

- que l'atteinte à la destination est retenue dans le cas très particulier de copropriété luxueuse, d'immeuble cossu, dont la valeur serait atteinte par la multiplication du nombre des occupants
- que la résidence LES ROSIERS DE BELLEVUE est un immeuble de standing normal, pourvue d'un grand nombre d'appartements et donc de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Rosiers de Bellevue demande au tribunal

- de déclarer licite l'art. 7 du Règlement de copropriété.
- de déclarer nulle la demande d'autorisation présentée par M. BOYER à l'A.G. du 19 décembre 2000
- de débouter les époux BOYER de toutes leurs demandes,
- de les condamner au paiement d'une somme de 10 000,00 F soit 1 524,49 € sur le fondement de l'art. 700 du nouveau code de procédure civile
- de les condamner aux entiers dépens.

Le syndicat des copropriétaires fait plaider

- que la Résidence « LES ROSIERS DE BELLEVUE » est une résidence de standing dans un magnifique parc, avec concierge, édifiée dans les années 1970, à proximité immédiate du Centre Ville de GRADIGNAN.
- que le règlement de copropriété prévoit que « Les chambres individuelles situées au sous-sol des bâtiments sus-désignés constituent un complément des appartements. Leur nombre étant inférieur à celui des appartements, elles ne pourront faire l'objet des cessions qu'à des copropriétaires de la Résidence « LES ROSIERS DE BELLEVUE ».
- que l'article 13 relatif à la destination des lots et à leur occupation, précise que « les appartements et les chambres individuelles ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et mœurs... »
- qu'au mépris des dispositions de cet article 7, les époux BOYER ont fait l'acquisition en 1987 du seul lot n° 69 comprenant une chambre individuelle
- qu'ils ne peuvent prétendre avoir ignoré, à l'époque, que ce lot était l'accessoire nécessaire d'un appartement.
- que le règlement de copropriété est obligatoirement porté à la connaissance de tout acquéreur et s'impose à lui.

Le syndicat des copropriétaires ajoute

- que tous les appartements de cette résidence sont vastes : les deux tiers ont 5 ou 4 pièces principales et un tiers, en ont 3 minimum.
- que la cession séparée des chambres individuelles au profit de tiers non copropriétaires aurait pour effets :
 - d'augmenter dans des proportions très importantes, le nombre de copropriétaires,

- 07/2001
- de créer une copropriété composée de 2 catégories de copropriétaires différentes, avec pour conséquence de bouleverser l'équilibre et le fonctionnement de cette copropriété gérée sans difficulté depuis l'origine,
 - que les chambres individuelles très exiguës, en sous-sol, disposent pour seule ouverture d'un petit vasistas en verre dormant et ne bénéficiaient d'aucun équipement de confort,

Motifs du jugement

Au vu du règlement (page 4) la copropriété composée de plusieurs bâtiments est divisé en 348 lots. Les chambres individuelles font partie des lots (page 7 et suivantes) et ne constituent donc pas)à elles seules des lots de copropriété.

L'article 7 du règlement de copropriété prévoit: que les chambres individuelles situées au sous -sol des bâtiments sus désignés, constituent un complément des appartements. Leur nombre étant inférieur à celui des appartements, elles ne pourront faire l'objet de cession qu'à des copropriétaires de la résidence ROSIERS BELLEVUE.

L'art. 13 alinéa 1^{er} du règlement relatif à la destination des lots et à leur occupation, précise que « les appartements et les chambres individuelles ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et mœurs... »

Les chambres sont au vu du règlement de copropriété des lots accessoires (« complément des appartements »).

Monsieur et Madame BOYER ont aux termes de leur acte de vente acheté le « lot n° 69 comprenant une chambre individuelle ».

En réalité il apparaît qu'ils n'ont pas fait l'acquisition d'un lot de copropriété mais d'une partie d'un lot ayant fait l'objet d'une « division », contraire aux dispositions de l'article 7 du règlement dont la finalité est d'empêcher les membres de la copropriété de procéder à la division de leurs lots.

Le règlement de copropriété leur est devenu opposable vu l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 : « Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier ».

L'acte notarié constatant la vente mentionne simplement la publication.

Aux termes de l'article 8, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, « 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 ».

Ces dispositions sont d'ordre public (article 43 de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle clause restrictive prévoyant la cession à un autre copropriétaire est licite dès lors qu'elle est justifiée par la destination de l'immeuble.

Il doit être tenu compte concrètement de la qualité de la construction, de l'aménagement des parties privatives et communes, de l'importance des appartements, du nombre et de la dimension des pièces, de l'existence et du nombre des éléments d'équipement commun, de la situation de l'immeuble et de son environnement.

La copropriété est en l'espèce très importante puisque composée de très nombreux lots (348) comprenant 60 chambres.

Monsieur et Madame BOYER font valoir que la plupart des chambres sont louées à des étudiants en raison de la proximité des Facultés. Ils ne sont pas contredits sur ce point.

La volonté affirmée de ne pas voir augmenter dans des proportions très importante le nombre des copropriétaires n'est pas convaincante.

Il n'est pas démontré que la résidence soit de « très grand luxe » même si son environnement est selon le syndicat des copropriétaires « très agréable ».

Il convient en conséquence de faire droit à la demande de Monsieur et Madame BOYER.

Par ces motifs

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

Dit que l'article 7 du règlement de copropriété de la Résidence LES ROSIERS DE BELLEVUE doit être réputé non écrit comme contraire à l'article 8 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965.

Dit en conséquence que M. et Mme BOYER peuvent aliéner leur lot au profit d'un tiers à la copropriété

Annule en conséquence la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 décembre 2000 ayant interdit à M. et Me BOYER de vendre leur lot à un non copropriétaire

Dit n'y avoir lieu à condamnation du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

Rejette la demande du syndicat des copropriétaires présentée sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Rosiers de Bellevue aux entiers dépens.

Le présent jugement a été signé par Monsieur BROEKS, Président, et par Mademoiselle PASCAL, Greffier présent lors du prononcé

Handwritten signature of Pascal, written in cursive.Handwritten signature of Jean-Luc Broeks, written in cursive.