

Date de délivrance des copies par le greffe :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

## TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

POLE CIVIL 2ème chambre section construction

JUGEMENT DU 01 Juillet 2026

DÉCISION N° 26/228

N° RG 24/04813 - N° Portalis DBWQ-W-B7I-P5IG

**DEMANDERESSE :**

représentée par

**DEFENDEUR :**

représenté par Maître .  
barreau de GRASSE, avocats plaidant

2, avocats au

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :** JUGE UNIQUE

Président :

Greffier :

Vu les articles 801 à 805 du code de procédure civile, et sans demande de renvoi devant la formation collégiale.

**DÉBATS :**

Vu la clôture de la procédure avec effet différé au 06 mars 2026 ;

A l'audience publique du 10 Avril 2026,

Après débats, l'affaire a été mise en délibéré, avis a été donné aux parties par le tribunal que le jugement serait prononcé par la mise à disposition au greffe à la date du 25 juin 2026.

Le prononcé du jugement a été reporté au 01 juillet 2026 .

\*\*\*\*\*

## EXPOSE DU LITIGE

Le 20 juin 2024 s'est tenue une assemblée générale lors de laquelle a été rejetée la résolution n° 19 tendant à autoriser faire installer une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

\*\*\*\*\*

Contestant cette décision, \_\_\_\_\_ du 30 septembre 2024, a fait assigner le Syndicat des copropriétaires \_\_\_\_\_ devant la présente juridiction, aux fins d'en obtenir l'annulation et d'être autorisée à procéder aux travaux.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 2 juillet 2025, \_\_\_\_\_ demande au tribunal de :

« ANNULER la résolution n° 19 de l'Assemblée Générale de la Copropriété , \_\_\_\_\_

AUTORISER Madame \_\_\_\_\_ à installer une rampe d'accès aux personnes à mobilité réduite au droit de son local commercial ;

CONDAMNER le Syndicat des Copropriétaires \_\_\_\_\_ à payer à \_\_\_\_\_ une somme de 2.500 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNER le Syndicat des Copropriétaires \_\_\_\_\_ aux entiers dépens. »

\*\*\*\*\*

Dans ses dernières conclusions en défense, notifiées par RPVA le 19 février 2025, **le Syndicat des copropriétaires** \_\_\_\_\_ représenté par son syndic en exercice, demande au tribunal de :

« DEBOUTER Madame \_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

CONDAMNER Madame \_\_\_\_\_ à payer au Syndicat des copropriétaires \_\_\_\_\_ la somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNER Madame \_\_\_\_\_ aux entiers dépens de l'instance. »

\*\*\*\*\*

Conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, il est renvoyé aux écritures précitées pour un exposé complet des moyens présentés à l'appui des prétentions des parties.

Par ordonnance du 8 janvier 2026, la Juge de la mise en état a clôturé l'instruction de l'affaire avec effet différé au 6 mars 2026 et l'a fixée à l'audience de plaidoiries du 10 avril 2026. A l'issue de l'audience, l'affaire a été mise en délibéré au 25 juin 2026, puis prorogée au 01 juillet 2026.

## **MOTIFS**

En vertu de l'article 467 du Code de procédure civile, le présent jugement sera contradictoire, toutes les parties ayant constitué avocat.

### **Sur la demande d'annulation de la résolution n° 19**

La résolution litigieuse avait pour objet d'autoriser Madame \_\_\_\_\_ à faire installer une rampe d'accès en béton devant son local commercial.

Il est indiqué sur le procès-verbal de l'assemblée générale que cette résolution a été rejetée au motif qu'elle n'a pas atteint la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Madame \_\_\_\_\_ soutient que cette résolution aurait dû être adoptée, dès lors qu'elle concerne des travaux d'accessibilité « légers » ne requérant que la majorité simple prévue à l'article 24, laquelle a été atteinte.

Le Syndicat des copropriétaires réplique que l'installation de cette rampe affecterait l'aspect extérieur de l'immeuble, de sorte que les travaux en cause relèvent de l'article 25, b), de la loi de 1965.

Aux termes de l'article 24, d), de la loi du 10 juillet 1965, sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance les décisions concernant « *les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels* ».

L'article 25, b), de la même loi prévoit que sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant « *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* ».

L'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose quant à lui que :

*« Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.*

*Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.*

*L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble. »*

Il résulte de la combinaison de ces textes que les articles 24 et 25 de la loi ne s'appliquent pas aux travaux d'accessibilité PMR réalisés aux frais d'un copropriétaire, lesquels relèvent spécifiquement de l'article 25-2 précité, puisqu'il est constant que c'est bien

\_\_\_\_\_ qui assumait seule les travaux envisagés pour l'aménagement d'un accès aux personnes à mobilité réduite.

En effet, le copropriétaire doit seulement notifier au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. Cette assemblée peut s'opposer à leur réalisation, à la majorité des voix des copropriétaires, mais elle doit motiver ce refus par l'atteinte portée à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels ou par leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

L'installation de la rampe d'accès aux frais de Madame [ ] devait donc uniquement faire l'objet d'un point d'information et non d'une résolution de l'assemblée générale et le refus de l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait être motivé que par l'une des raisons visées à l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce n'est pas le cas en l'espèce, puisque la résolution n°19 a simplement refusé les travaux sans motiver ce vote négatif.

En l'absence de respect des dispositions énoncées à l'article 25-2 de la loi, la demande d'annulation de la résolution n° 19 sera accueillie.

Sur la demande d'autorisation de procéder aux travaux

Madame [ ] sollicite l'autorisation judiciaire de faire installer ladite rampe d'accès, sur le fondement de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Syndicat des copropriétaires réplique qu'il n'y a pas lieu d'autoriser ces travaux, dès lors qu'ils affectent l'aspect extérieur de l'immeuble et qu'une solution alternative, consistant en l'installation d'une rampe d'accès métallique escamotable, a été proposée à la demanderesse.

Aux termes de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire qui le souhaite peut faire installer une rampe d'accès sans l'autorisation de l'assemblée générale. Celle-ci ne peut s'y opposer que par une décision prise à la majorité des voix des copropriétaires, motivée par « l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble », sans considération du motif tiré de l'atteinte à l'esthétique de l'immeuble.

L'article 30 de la même loi dispose en son dernier alinéa que « lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> [de l'article 30] ».

En l'espèce, seules les dispositions de l'article 25-2 susmentionné doivent trouver application. L'article 30 susvisé n'est pas applicable au présent litige.

Le projet présenté par la requérante n'ayant pas été refusé par l'assemblée générale selon une motivation conforme, les dispositions de l'article 10 -3 du décret du 17 mars 1967 doivent en revanche trouver application.

Cet article prévoit qu'« en l'absence d'opposition motivée de l'assemblée générale dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire peut faire réaliser les travaux conformément au descriptif détaillé présenté à l'assemblée générale, à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Ainsi, la réalisation des travaux litigieux ne requiert aucune autorisation judiciaire. Cette demande s'avère donc sans objet et la demanderesse sera invitée à les exécuter « conformément au descriptif détaillé présenté à l'assemblée générale » en date du 20 juin 2024.

#### **Sur les mesures accessoires**

- Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, \_\_\_\_\_ a introduit la présente instance en raison du refus irrégulièrement opposé par le Syndicat des copropriétaires à la réalisation des travaux litigieux.

En conséquence, il convient de condamner le Syndicat des copropriétaires au paiement des entiers dépens.

- Sur les frais irrépétibles

L'article 700 du Code de procédure civile dispose que, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou à la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

Au regard de l'équité et de la teneur de la présente décision, le Syndicat des copropriétaires sera condamné à payer à \_\_\_\_\_ la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

#### **Sur l'exécution provisoire**

Aux termes de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire, à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit.

### **PAR CES MOTIFS :**

Le Tribunal, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

**PRONONCE** l'annulation de la résolution n° 19 de l'assemblée générale des copropriétaires I en date du 20 juin 2024 ;

**CONSTATE** que la demande de \_\_\_\_\_ tendant à être autorisée à faire installer une rampe d'accès est sans objet ;

**CONDAMNE** le Syndicat des copropriétaires \_\_\_\_\_ aux entiers dépens de l'instance ;

**CONDAMNE** le Syndicat des copropriétaires \_\_\_\_\_ à payer à \_\_\_\_\_ la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

**PRECISE** qu'au visa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1995, \_\_\_\_\_ est dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure ;

**DEBOUTE** le Syndicat des copropriétaires \_\_\_\_\_ de sa demande formulée au titre des frais irrépétibles ;

**RAPPELLE** que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit et DIT n'y avoir lieu à l'écarter.

**LA GREFFIERE LA PRESIDENTE**

**Jugement rédigé par \_\_\_\_\_ attachée de Justice**