

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE MEAUX**

1ERE CHAMBRE

Extrait des Minutes du Secrétariat-Greffier
du Tribunal de Grande Instance
de Meaux (Seine et Marne)

Date de l'ordonnance de
clôture : 01 Juillet 2011

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Minute n°

R.G. :

JUGEMENT DU VINGT OCTOBRE DEUX MIL ONZE

PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

représentée par [REDACTED] avocat au barreau de
MEAUX, avocat constitué, [REDACTED] avocat au barreau de
PARIS, avocat plaçant

DEFENDEURS :

L'ASSOCIATION SYNDICAT LIBRE [REDACTED] A

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

représentée par la [REDACTED] S, avocats au barreau de
MEAUX, avocats constitués et plaçant

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] S, avocats au barreau de
MEAUX, avocats constitués et plaçant

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

représentée par la [REDACTED] S, avocats au barreau de
MEAUX, avocats constitués et plaçant

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats et du délibéré

[REDACTED], Vice-Présidente
Statuant comme Juge Unique

DEBATS

A l'audience publique du 15 Septembre 2011,

GREFFIER :

[REDACTED] Greffier

JUGEMENT

contradictoire, mis à disposition du public par le greffe le jour du
délibéré. [REDACTED], Président, ayant signé la minute avec Madame
[REDACTED] Greffier ;

LE TRIBUNAL

EXPOSE DU LITIGE

[REDACTED] est propriétaire d'une maison
située [REDACTED] S, dans un lotissement régi par
un cahier des charges établi par un notaire en 1980.

Une Association Syndicale Libre (ASL), [REDACTED]
[REDACTED], a été constituée pour contrôler le respect du
cahier des charges et gérer le lotissement.

Monsieur et Madame [REDACTED] sont propriétaires, dans ce
lotissement, d'une maison, [REDACTED] s, mitoyenne de
celle de Madame [REDACTED]

Par assignation en date du 12 août 2009, Madame [REDACTED] a
fait citer devant le Tribunal de grande instance de Meaux l'ASL [REDACTED]
[REDACTED] IS aux fins
de voir ordonner à l'ASL de se mettre en conformité avec la nouvelle
legislation, d'annuler une délibération d'assemblée générale; et de
condamner Monsieur et Madame à entretenir leur pavillon.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 1^{er} juillet 2011.

Par conclusions responsives et récapitulatives n°4 signifiées le 4
mars 2011, [REDACTED] demande au Tribunal de :
- constater que l'ASL est en infraction avec les dispositions de
l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et de son décret d'application du 3 mai
2006 faute de s'être conformée et régulièrement publiés et de
désignation d'un syndicat pour l'administrer ;

- ordonner par conséquent à l'ASL de se mettre en conformité avec les dispositions sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter du jugement ;
- dire que l'absence de mise en conformité de l'ASL rend nul et irrégulier le procès-verbal d'assemblée générale du 5 juin 2009 ;
- à tout le moins, constater la violation des règles de formalisme et de fond du cahier des charges ;
- annuler la délibération qui donne à Monsieur [REDACTED] un accord de principe pour le projet d'agrandissement de son pavillon ;
- interdire à Monsieur et Madame [REDACTED] de procéder à tous travaux d'agrandissement de leur pavillon, nonobstant l'obtention d'un permis de construire ;
- assortir cette interdiction d'une pénalité de 50.000 € par infraction constatée ;
- par ailleurs, faire injonction à Monsieur et Madame [REDACTED] de procéder aux travaux d'entretien extérieur de leur pavillon sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter du jugement à savoir :
 - le remplacement de leurs gouttières,
 - l'entretien de leur jardin et le retrait des objets encombrants (échelles, canoë, tuyau d'évacuation d'un climatiseur ou d'une chaudière, amas de bois séché etc) qui le jonchent ou sont adossés à la façade du pavillon,
 - la peinture de leurs fenêtres et de leurs rebords qui s'écaillent ;
- ordonner l'exécution provisoire ;
- débouter les époux [REDACTED] et l'ASL de leur demande reconventionnelle de dommages-intérêts pour procédure abusive ;
- condamner in solidum Monsieur et Madame [REDACTED] et l'ASL "[REDACTED]" à lui payer la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- dire qu'elle sera exonérée de sa quote-part de charges des frais de justice ;
- condamner in solidum Monsieur et Madame [REDACTED] et l'ASL aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître [REDACTED] avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Madame [REDACTED] fait valoir en premier lieu que la délibération donnant à Monsieur [REDACTED] un accord de principe pour son projet d'agrandissement est nulle en raison de la non conformité de l'ASL avec l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. Elle expose à ce titre que les nouveaux textes imposent que les ASL soient dotées de statuts ; que l'ASL "[REDACTED]" entretient une confusion entre cahier des charges et statuts alors qu'il s'agit de deux choses bien distinctes ; qu'à défaut de statuts, l'ASL "[REDACTED]" n'est pas valablement constituée ; qu'en outre les statuts doivent être publiés et faire l'objet d'une déclaration en préfecture ; que cette formalité n'a pu être respectée, contrairement à ce qu'indique les défendeurs, puisque l'ASL n'est dotée que d'un cahier des charges ; que de plus, les statuts comprennent des mentions obligatoires ; qu'à supposer que les statuts se confondent avec le cahier des charges, l'ASL "[REDACTED]" s'affranchit des règles de fonctionnement prévues dans l'ordonnance de 2004 ; que désormais une ASL ne doit plus être représentée par un président mais par un syndicat composé de membres désignés par l'assemblée générale ; qu'en l'espèce le cahier des charges a prévu une direction monocéphale par un seul président et n'a pas été mis en conformité avec les nouveaux textes ;

qu'enfin, les règles démocratiques prévues par l'ordonnance de 2004 ne sont pas respectées ; que l'ASL " [redacted] " n'est pas administrée par un syndicat ; que la délibération contestée donne déjà un accord de principe et réserve au seul président la possibilité de valider les plans définitifs, ce qui confirme le pouvoir discrétionnaire du président ; que le bureau ne se confond pas avec le syndicat de sorte qu'il n'est pas la composition collégiale voulue par le législateur pour administrer les ASL ; qu'il importe peu que Madame [redacted] ait participé à la délibération sur la désignation du nouveau bureau en 2010 ; qu'en l'espèce, le président de l'ASL ne pouvait valablement autoriser par un simple écrit de lui seul le projet de surélévation des époux [redacted]. Elle rappelle que les statuts de l'ASL auraient dû être mis en conformité dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret d'application, ce qui n'a pas été fait, ce qui rend irrégulière toute décision prise par l'ASL, puisqu'elle n'est pas dotée de la capacité juridique ; que la nullité est de droit.

Elle prétend en deuxième lieu que la délibération est nulle pour violation du formalisme prévu par le cahier des charges. Elle indique que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des deux tiers des voix des présents et représentés ; qu'en l'espèce la délibération ne précise pas le nombre de voix exprimées ; que cette absence de précision constitue un vice de forme entraînant la nullité de la délibération ; que plus encore, la décision prise devait être votée à la majorité des deux tiers de la totalité des propriétaires qu'ils soient présents, représentés ou absents, après avis favorable de l'architecte, d'après l'article 44 du cahier des charges ; que l'avis de l'architecte n'a même pas été évoqué ; qu'il ne s'agissait pas pour Monsieur [redacted] d'une simple demande de renseignements ; que le fait que cette question n'était pas inscrite à l'ordre du jour ne fait qu'aggraver les manquements de l'ASL.

Elle fait valoir en troisième lieu que la délibération donnant un accord de principe à Monsieur [redacted] est nulle pour violation des interdictions prévues au cahier des charges. Elle explique que d'après le cahier des charges, toute extension doit respecter l'harmonie de l'ensemble immobilier et que le projet de Monsieur [redacted] avait pour conséquence de rompre cette harmonie puisque les deux pavillons (celui de Madame [redacted] et celui des époux [redacted]) sont mitoyens, identiques et symétriques. Elle ajoute que le projet risquait de porter atteinte à la solidité de sa propre maison.

Concernant l'obligation d'entretien, Madame [redacted] rappelle que cette obligation est prévue aux articles 11 et 18 du cahier des charges et concerne l'entretien extérieur des pavillons et des jardins ; que les époux [redacted] ont reconnu le défaut d'entretien ; que les problèmes de santé de Madame [redacted] sont indifférents ; qu'il est contradictoire de vouloir faire des travaux d'agrandissement et ne pas pouvoir effectuer les menus travaux d'entretien.

Madame [redacted] S ajoute, en réponse à la demande reconventionnelle, que son action ne vise qu'à faire respecter le cahier des charges et les règles de fonctionnement qui doivent régir une ASL, qu'elle n'a aucune intention dolosive, qu'elle n'avait pas d'autres choix que d'introduire la présente instance dans la mesure où la notification du procès-verbal faisait mention d'un délai de deux mois pour contester devant le tribunal.

Par conclusions récapitulatives n°2 signifiées le 6 mai 2011, l'ASL [REDACTED] et Monsieur et Madame [REDACTED] demandent au Tribunal de :

- débouter [REDACTED] de ses demandes ;
- condamner Madame [REDACTED] à payer à Monsieur et Madame [REDACTED] la somme de 2.000 € et à l'ASL la somme de 2.000 € pour procédure abusive ;
- condamner Madame [REDACTED] à payer à Monsieur et Madame [REDACTED] la somme de 3.000 € et à l'ASL la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- condamner Madame [REDACTED] aux dépens dont distraction au profit de la [REDACTED] conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire.

Concernant la demande d'annulation de la délibération, ils font valoir en premier lieu que l'ASL [REDACTED] a des statuts conformes aux dispositions législatives. Ils expliquent que l'ASL a été dotée de statuts dès sa création ; qu'il n'existe aucune disposition légale exigeant la rédaction distincte des statuts et du cahier des charges ; que bien que rédigés avant l'ordonnance de 2004, les statuts de l'ASL sont en conformité avec la nouvelle législation ; qu'ils contiennent les mentions obligatoires ; que la création de l'ASL a été déclarée à la préfecture et publiée ; que le régime de fonctionnement prévu par l'ordonnance n'est pas impératif ; que les règles de fonctionnement sont déterminées librement par les statuts ; que le syndicat n'existe et ne remplit ses fonctions que par l'intermédiaire d'un bureau élu par l'assemblée générale ; que l'approbation de la mise en conformité des statuts par la préfecture n'est pas prévue pour les ASL. Ils estiment en tout état de cause, pour le cas où les statuts seraient jugés non conformes, que cette non-conformité n'entraîne pas la nullité de la délibération du 15 mai 2009 ; qu'aucune sanction n'est prévue ; et que les anciens statuts s'appliquent jusqu'à la mise en conformité.

En deuxième lieu, ils soutiennent qu'il n'y a pas eu de violation du formalisme attaché au vote. Ils exposent que la règle de vote de l'article 44 ne s'applique pas s'agissant d'une surélévation d'une partie existante d'une maison ; qu'il n'était de toute façon pas demandé à l'assemblée de se prononcer sur un projet définitif ; que l'ASL pouvait donner son avis puisque le cahier des charges n'interdit pas ce type d'extension ; qu'il n'y avait pas lieu en l'état de soumettre le projet au vote ni de demander l'avis de l'architecte ; que ces formalités seront scrupuleusement respectées lorsque les époux [REDACTED] auront un projet concret et abouti sur le plan administratif technique.

En troisième lieu, ils font valoir qu'il n'y a pas eu méconnaissance des dispositions du cahier des charges relatives aux constructions ; que le projet d'extension ne saurait porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble et compromettre la solidité de la maison de Madame [REDACTED].

Concernant l'obligation d'entretien, les défendeurs invoquent essentiellement les problèmes de santé de Madame [REDACTED] ayant obligée à rester alitée. Ils affirment avoir tout de même réalisé un certain nombre de travaux d'entretien ; que l'écaillage de la peinture

ne cause aucun préjudice à Madame [REDACTED] ; que la peinture de cette dernière s'écaille également ; qu'ils réalisent les travaux au fur et à mesure du temps dont ils disposent et de leurs moyens financiers.

Sur leurs demandes reconventionnelles de dommages-intérêts pour procédure abusive, ils font valoir que Madame [REDACTED] avait connaissance de ce que les statuts et le cahier des charges étaient en conformité avec les dispositions législatives et qu'aucun projet concret d'agrandissement n'existe réellement ; qu'elle connaissait également l'état de santé de Madame [REDACTED] ; que par son action hasardeuse, elle cherche à nuire à ses voisins et à l'ASL ; qu'elle aurait pu privilégier des voies extrajudiciaires dans la mesure les actions en nullité contre les décisions des assemblées générales d'ASL, se prescrivent par cinq ans ; que Madame [REDACTED] est aujourd'hui traitée pour dépression tant elle se sent épiée par sa voisine.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I - Sur l'existence de statuts conformes à la législation et régulièrement publiés

Il résulte de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires notamment que :

- les associations syndicales de propriétaires sont libres, autorisées ou constituées d'office (art. 2),
- les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit (art. 7 al. 1),
- les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement, comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations (art. 7 al. 2),
- la déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement du siège de l'association ; un extrait des statuts est publié au journal officiel dans un délai d'un mois et toute modification des statuts doit être publiée dans les trois mois (art. 8),
- l'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts ; le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association (art.9),
- les associations syndicales constituées en vertu des lois des 12 et 20 août 1790, 14 floréal an XI, 16 septembre 1807, 21 juin 1865 et 8 avril 1898 sont régies par les dispositions de la présente ordonnance (art.60 al. 1),
- toutefois leurs statuts en vigueur à la date de publication de l'ordonnance demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions de celle-ci ; cette mise en conformité doit intervenir

dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret d'application ; elle est approuvée par un acte de l'autorité administrative ; à défaut et après mise en demeure adressée au président de l'association et restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois mois, l'autorité administrative procède d'office aux modifications statutaires nécessaires (art. 60 al. 2),

- les modalités de réunion et de délibération de l'assemblée des propriétaires seront fixées par décret en conseil d'Etat.

Par ailleurs, il résulte de l'article 3 du décret du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, invoqué par la demanderesse, que "outre ce qui est mentionné à l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut ainsi que de sa dissolution".

Ainsi la plupart des dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et du décret de 3 mai 2006 concernent les associations syndicales autorisées et les associations syndicales constituées d'office, et non les associations syndicales libres.

En l'espèce, les défendeurs produisent un acte notarié de 1980 intitulé "cahier des charges" ayant pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le groupe d'habitations créé par la société Wimpey France sous la dénomination [REDACTED] (art. 2). L'article 34 indique qu'une l'association syndicale libre est créée et sera régie par la loi du 21 juin 1865 et le décret du 18 décembre 1927 et les statuts suivants. Suivent ensuite des articles relatifs notamment à la dénomination, l'objet, le siège et la durée de l'association syndicale, ainsi que les règles de fonctionnement de celle-ci : assemblées générales (pouvoirs, composition, convocation, quorum, voix, majorité, tenue des assemblées, délibérations), président (nomination, révocation, attributions), du secrétaire-trésorier (nomination, révocation, attributions), puis des dispositions sur les frais et charges, leur répartition et leur recouvrement.

Il en résulte que l'acte notarié de 1980 comporte la dénomination de l'association syndicale libre (article 35 de l'acte), son objet (article 36), son siège (article 37), ses règles de fonctionnement (articles 39 à 45), ses modalités de financement (articles 51 et 52) et le mode de recouvrement des cotisations (articles 48 III al.3 et 53), conformément aux dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et notamment son article 7, étant précisé que la liste des immeubles compris dans son périmètre se trouve dans la partie "cahier des charges" proprement dite (article 8).

Ainsi, en dépit de la désignation "cahier des charges" à laquelle il ne faut pas s'arrêter, l'ASL [REDACTED] est bien dotée de statuts conformes à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 qui la régit désormais. Il importe peu que le cahier des charges et les statuts figurent dans le même acte.

De même, les statuts de l'association fixent les modalités de représentation à l'égard des tiers (article 48 de l'acte : le président représente l'ASL vis-à-vis des tiers) et les modalités de modification de son statut et de sa dissolution (article 44 sur les règles de majorité pour les décisions d'assemblée générale), conformément aux dispositions de l'article 3 du décret du 3 mai 2006. Concernant les modalités de distraction des immeubles, le notaire rédacteur consulté explique que ce point n'est pas abordé car aucune distraction n'est possible en dehors des rétrocessions des voiries à la commune (article 48 III al. 2).

En outre, les défendeurs justifient avoir déclaré cet acte à la préfecture de Seine et Marne et fait publier cet acte au recueil des actes administratifs en 1982, et avoir déclaré une modification 2010 à la sous-préfecture de Torcy en vue de sa publication au journal officiel.

Enfin, il est inexact d'affirmer qu'une ASL ne doit plus désormais être représentée par un président mais par un syndicat, puisque d'après l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, le syndicat ne fait qu'administrer l'ASL. Rien n'empêche dès lors que ce soit le président qui représente l'ASL, rien n'étant imposé sur ce point par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Mais Madame [REDACTED] fait valoir à juste titre que les statuts de l'ASL "[REDACTED]" ne prévoient pas l'existence d'un syndicat composé de membres élus parmi les membres de l'association comme cela est prévu par l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. Les seuls organes de fonctionnement de l'ASL prévus par les statuts sont en effet l'assemblée générale, le président et le secrétaire-trésorier et son adjoint.

L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ne précise pas le nombre de membre devant composer le syndicat. Or il n'est pas contesté qu'en l'espèce, les propriétaires élisent un "bureau" composé d'un président, d'un trésorier, d'un secrétaire, et éventuellement d'un vice-président. Ce "bureau" n'est pas mentionné dans les statuts mais les modalités de désignation et de révocation de chacun de ses membres et leurs attributions sont prévues.

Ainsi, il pourrait être considéré qu'en dépit de l'appellation "bureau" et de l'absence de référence à ce groupe d'élus dans les statuts, le "bureau" tel qu'il fonctionne à l'ASL "[REDACTED]" correspond au syndicat prévu par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. Pour autant, l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 dispose que le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association. Or le trésorier et le secrétaire ne sont pas, d'après les statuts, associés aux décisions du président qui ne délibère avec personne.

En conséquence, le syndicat avec pouvoir de délibération tel qu'il est prévu par l'article 9 de l'ordonnance de 2004 n'existe pas dans les statuts de l'ASL "[REDACTED]".

L'ASL "[REDACTED]" doit alors modifier ses statuts afin de les mettre en conformité avec l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et déterminer en conséquence quelles décisions relèvent de l'assemblée générale et lesquelles relèvent du syndicat, quitte à revoir les attributions de son président.

Il y a donc lieu d'ordonner à l'ASL de mettre ses statuts en conformité avec l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relatif au syndicat, et ce dans un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement, puis passé ce délai sous astreinte de 50 € par jour de retard pendant trois mois.

En revanche, il convient de rejeter la demande de Madame [REDACTED] tendant à voir annuler le procès-verbal d'assemblée générale du 5 juin 2009 au motif de l'absence de mise en conformité avec l'ordonnance de 2004. En effet, l'absence de conformité des statuts avec la législation n'a aucune incidence sur la validité des décisions d'assemblée générale et ne prive pas l'ASI de sa capacité juridique.

II - Sur la violation des règles de vote et de fond du cahier des charges

Madame [REDACTED] conteste la délibération donnant un accord de principe à Monsieur [REDACTED] pour l'agrandissement de son pavillon résultant du compte rendu d'assemblée générale du 5 juin 2009. Elle fait valoir que cette délibération est nulle car la question n'avait pas été inscrite à l'ordre du jour, que les règles de la majorité n'ont pas été respectées, que l'avis de l'architecte n'a pas été demandé ni même mentionné, que l'harmonie de l'ensemble n'est pas respectée et que la construction risque de compromettre la solidité de sa maison.

Le compte rendu de l'assemblée générale du 15 mai 2009, rédigé le 5 juin 2009, comprend quatre parties : rapport du président, approbation des comptes 2008, approbation du budget prévisionnel 2009, et questions diverses. Il résulte de ce document que seule deux questions ont été soumises au vote de l'assemblée : l'approbation des comptes 2008 et l'approbation du budget prévisionnel 2009. Le rapport du président est un exposé sur divers problèmes ou événements et n'est donc pas soumis au vote. Les questions diverses consistent à lire les courriers de divers propriétaires et à y apporter, le cas échéant, une réponse informelle. C'est ainsi que le courrier de Madame [REDACTED] a été lu. Elle s'y plaint du mauvais entretien de la maison mitoyenne, rappelle les dispositions du cahier des charges sur l'entretien des constructions et l'utilisation du gaz, indique que tout propriétaire peut invoquer l'application de toute règle du cahier des charges contre tout propriétaire défaillant, et rappelle les heures d'utilisation des tondeuses et autres objets bruyants. C'est ainsi également que la lettre de Monsieur [REDACTED] a été lue. Le compte rendu mentionne alors : "*Mr [REDACTED] présente un plan de projet d'agrandissement de sa maison, par élévation du toit. Un accord de principe lui est donné, sous réserve de plan définitif, de l'accord écrit de l'association, et de l'obtention du permis de construire.*"

S'agissant d'un accord de principe donné dans le cadre des questions diverses, il n'y a pas lieu de considérer qu'il s'agit d'une délibération soumise au vote de l'assemblée. C'est pourquoi, cette question n'était pas mise à l'ordre du jour, les règles de la majorité n'ont pas été appliquées puisqu'il n'y a pas eu de vote, et l'avis de l'architecte n'a pas été sollicité car il ne s'agit pas d'un projet abouti. L'accord écrit de l'association auquel il est fait référence est non pas l'accord du président mais le vote de l'assemblée générale. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de s'interroger sur le respect de l'harmonie de l'ensemble ni le

risque d'atteinte à la solidité de la maison mitoyenne, puisqu'il ne s'agit pas d'un projet définitif et abouti et que l'architecte devra se prononcer sur ces questions lorsque son avis sera sollicité.

Dès lors, il n'y a pas lieu d'annuler cette "délibération" qui n'en est pas une.

Il convient également de rejeter la demande de Madame [REDACTED] tendant à interdire à Monsieur et Madame [REDACTED] S de procéder à tous travaux d'agrandissement de leur pavillon, cette interdiction étant inutile puisqu'en l'absence de demande précise de leur part, ils n'ont pas été autorisés par l'assemblée à réaliser de tels travaux.

III - Sur l'obligation d'entretien

L'article 11 du cahier des charges stipule : "*Les [propriétaires] des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur, à cet effet d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs.*"

Madame [REDACTED] produit un procès-verbal de constat d'huissier en date du 2 avril 2010 qui montre que la peinture de la maison des époux [REDACTED] S s'écaille, notamment sur le pourtour des fenêtres, et qu'il existe une dégradation en bordure du toit.

Monsieur et Madame [REDACTED] S reconnaissent avoir rencontré des difficultés pour entretenir régulièrement leur maison, notamment les graves problèmes de santé de Madame [REDACTED] S et en justifient. Ils font valoir qu'ils ont néanmoins fait certains travaux et que depuis la naissance de leur dernier enfant en 2009, ils ont pu reprendre progressivement l'entretien de leur maison.

Ils versent aux débats des photographies qui sont postérieures au constat d'huissier (communiquées le 2 juin 2010) puisqu'elles montrent les travaux de peinture de leur maison.

Par ailleurs, Madame [REDACTED] E ne justifie pas de ce que Monsieur et Madame [REDACTED] S auraient des gouttières fuyardes.

Enfin, s'agissant du jardin, Monsieur et Madame [REDACTED] S versent des photographies démontrant que leur jardin est entretenu et qu'ils ont débarrassé les objets qui dérangeaient visiblement Madame [REDACTED] E sauf l'amas de bois séché, mais le Tribunal n'estime pas devoir leur reprocher de stocker du bois dans leur jardin.

Il convient donc de rejeter la demande de Madame [REDACTED]

IV - Sur les demandes reconventionnelles de dommages-intérêts pour procédure abusive

Une action ne peut être considérée comme abusive que si elle est au minimum mal fondée en totalité et suppose ensuite la preuve d'un abus du droit d'agir en justice.

Dans la mesure où il a été partiellement fait droit aux demandes de Madame [REDACTED], son action vis-à-vis de l'ASL ne peut être considérée comme abusive.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que lorsqu'elle a assigné les époux [REDACTED] l'obligation d'entretien n'était pas respectée, de sorte la procédure ne peut pas non plus être considérée comme abusive à leur égard.

Il convient donc de rejeter les demandes de dommages-intérêts.

V - Sur les demandes accessoires

L'ASL "[REDACTED]", succombant au présent litige, sera condamnée aux dépens, dont distraction au profit de Maître [REDACTED], avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'exonérer Madame [REDACTED] de sa quote-part de charge des frais de justice, cette dispense n'étant prévue ni par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ni par les statuts de l'ASL.

L'équité commande de laisser à chacune des parties la charge de ses propres frais irrépétibles. Les demandes respectives des parties au titre de l'article 700 du Code de procédure civile seront donc rejetées.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire n'est pas nécessaire en l'espèce.

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe le jour de son délibéré, en premier ressort,

Ordonne à l'Association Syndicale Libre [REDACTED] de mettre ses statuts en conformité avec l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relatif au syndicat, et ce dans un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement, puis passé ce délai sous astreinte de 50 € par jour de retard pendant trois mois ;

Rejette la demande de Madame [REDACTED] tendant à voir annuler le procès-verbal d'assemblée générale du 5 juin 2009 au motif de l'absence de mise en conformité avec l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ;

Rejette la demande de Madame [REDACTED] tendant à voir annuler la "délibération" de l'assemblée générale du 15 mai 2009 donnant à Monsieur [REDACTED] un accord de principe sur le projet d'agrandissement de sa maison ;

Rejette la demande de Madame [REDACTED] tendant à voir interdire à Monsieur et Madame [REDACTED] de procéder aux travaux d'agrandissement ;

Rejette la demande de Madame [REDACTED] tendant à faire injonction à Monsieur et Madame [REDACTED] de procéder aux travaux d'entretien de leur pavillon ;

Rejette les demandes reconventionnelles de dommages-intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Rejette les demandes respectives des parties au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne l'Association Syndicale Libre [REDACTED] aux dépens, dont distraction au profit de Maître [REDACTED], avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Rejette la demande de Madame [REDACTED] que en exonération de sa quote-part de charges des frais de justice ;

Le Greffier

La Présidente

En conséquence,
La République Française commande et ordonne :
A tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main ;
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
POUR GROSSE CERTIFIÉE conforme délivrée par nous,
Greffier en chef du Tribunal de Grand Instance de Meaux,
soussigné :

