

Université du Sud Toulon-Var
Faculté de droit- I.E.J.
Année universitaire 2011-2012

Examen de DROIT PATRIMONIAL

Cas pratique :

La SCI IMMO est propriétaire des lots n° 55 à 60 correspondant à un Hôtel situé dans la Copropriété l'immeuble "Le Goéland" 1 Boulevard de Livingston à DIJON (21) représentant 2 510 millièmes de Copropriété sur 10 000 millièmes.

Cet immeuble "Le Goéland" est divisé en deux parties : une partie à usage de commerce et autres services dans laquelle se trouve l'Hôtel appartenant à la SCI et une seconde partie en surélévation sur 6 étages à usage d'habitation.

La SCI a décidé de transformer, à ses frais, son hôtel en locaux commerciaux (boutiques), son projet ayant pour conséquences de modifier les façades extérieures de l'immeuble, de créer une ouverture dans la galerie (hall de circulation), de créer une vitrine, de mettre en place une baie vitrée au-dessus de l'escalier commun desservant les lots d'habitation.

Le gérant de la SCI copropriétaire a sollicité l'autorisation des copropriétaires d'effectuer les travaux qui modifient les parties communes de l'immeuble et s'est donc adressé au Syndic afin qu'il inscrive cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou pour qu'il réunisse une assemblée générale pour délibérer sur cette question.

L'Assemblée générale des Copropriétaires s'est réunie le 29 juin 2012.

- "19 Copropriétaires étaient présents ou représentés soit 5 742 / 10 000
- 29 Copropriétaires étaient absents soit 4 258 / 10 000

La résolution suivante a été soumise au vote :

« L'Assemblée accepte le principe de la transformation de l'hôtel en boutiques commerciales desservies pour le premier étage par une galerie privée et donne son accord pour la création d'une ouverture dans la galerie commune pour accéder à la galerie privée ».

- Votes POUR : 3 512 / 10 000 (dont la SCI)
- Votes CONTRE: 2 087 / 10 000 (mention des opposants)
- Abstentions : 143 / 10 000 (noms des abstentions) "

Question 1 : 2 points

A quelle majorité l'assemblée doit-elle délibérer ?

Question 2 :

A votre avis, la SCI a-t-elle obtenu l'autorisation de l'assemblée ?

3 points

Si non, un ^{autre} vote est-il encore possible ? **2 points**

Le PV de l'assemblée du 29 juin 2012 a été notifié à la SCI IMMO le 3 septembre 2012.

Question 3 : **5 points**

Que peut faire la SCI ? (justifier votre réponse)

Question 4 : **4 points**

Dans l'hypothèse d'une procédure judiciaire, le défendeur à l'action de la SCI pourrait-il opposer le fait que la SCI a voté la résolution et sur quel fondement ?

En cours d'instance, le Syndicat des copropriétaires est destinataire d'une injonction administrative d'effectuer des travaux de ravalement de son immeuble.

Le règlement de copropriété (article 12) prévoit que les copropriétaires de locaux commerciaux du rez-de-chaussée sont dispensés de participer aux frais de ravalement.

La SCI IMMO entend se prévaloir de cette clause et vous expose que cela est parfaitement logique car les commerces du rez-de-chaussée n'ont quasiment pas de surface à faire ravalier, compte tenu de leurs vitrines.

Question 5 : **4 points**

Pensez-vous que l'article 12 du règlement de copropriété est valable ?
