

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

8ème chambre 1ère
section

N° RG :
11/

N° MINUTE : 1

**JUGEMENT
rendu le 10 Juillet 2012**

Assignation du :
30 Juin 2011

DEMANDERESSE

S.C.I. _____

représentée par Me Philomène CONRAD, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire #D1958

DÉFENDEUR

**Syndicat des copropriétaires RUE GAY LUSSAC 75005 PARIS,
représenté par son syndic, le CABINET _____, SA**

représenté par Me Josiane KRIEF-CHLOUS, avocat au barreau de
PARIS, avocat plaidant, vestiaire #D311

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Alain PALAU, Vice Président
Pascale BRUSTON, Vice-Président
Antoinette LE GALL, Juge

assistés de Anne BOUTTIER, adjoint administratif faisant fonction de
greffier lors des débats, et de Clémentine PIAT, greffier, lors du
prononcé

**Expéditions
exécutaires
délivrées le:**

11 JUL 2012

DÉBATS

A l'audience du 21 Mai 2012 tenue en audience publique devant Monsieur PALAU, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seul l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

La SCI _____ a acquis, le 13 juillet 2006, auprès de Monsieur _____ les lots numéros 5 et 46 d'un immeuble situé rue Gay Lussac à Paris 5^{ème}.

Cet immeuble est composé, au rez de chaussée, de trois boutiques dont l'une à usage de café brasserie restaurant.

Le lot numéro 5 est défini au règlement de copropriété comme, au rez de chaussée, un local commercial consistant en une boutique avec une trappe d'accès en sous-sol desservant une cave et WC.

Il est loué, depuis le 1^{er} octobre 2006, à la société _____ qui y exploite sous l'enseigne _____ fonds de commerce de prêt à porter.

Le lot était auparavant exploité par la société _____ qui avait une activité orientée sur la photographie mais qui avait demandé à son bailleur l'autorisation d'étendre son activité à la vente à emporter alimentaire.

Elle avait conclu les 3 et 21 mars 2006 avec Monsieur _____ une promesse de vente des lots numéros 5 et 47 qu'elle a cédée à la SCI _____ le 6 avril 2006.

Une assemblée du Syndicat des copropriétaires tenue le 14 juin 2006- à laquelle assistait Monsieur _____ - a voté, immédiatement après la résolution numéro 8, la résolution suivante :

''Location du local commercial (lot n°5) :

Décision à prendre concernant les modalités de location du petit local dont le propriétaire est Monsieur _____.

Les copropriétaires décident à l'unanimité, y compris Monsieur _____, que le règlement de copropriété doit être respecté en particulier concernant la détermination du domaine d'activité à réaliser dans le petit local (lot n°5) mis en vente par Monsieur _____ propriétaire.

L'assemblée vote, à l'unanimité y compris Monsieur _____, l'interdiction d'exercer par les futurs acquéreurs tout commerce de bouche (à savoir épicerie, sandwicherie, traiteur, restauration et restauration rapide sur place ou à emporter).

Aussi, les copropriétaires demandent à Monsieur _____ d'informer rapidement le futur acquéreur de cette décision et du respect à suivre en ce qui concerne l'activité qui pourrait être exercée dans ce petit local commercial.

Par ailleurs, les copropriétaires souhaitent que les futurs acquéreurs soumettent à l'autorisation du syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire d'une assemblée générale, la signature du futur bail qui pourrait être consenti à tout futur locataire''.

La SCI _____ disposait d'un pouvoir remis par Monsieur _____ mais n'a pas assisté à l'assemblée.

Par jugement du 8 juillet 2008, ce Tribunal, saisi par la SCI

a déclaré irrecevable sa demande d'annulation de la résolution précitée et rejeté ses demandes indemnitaires. Le Tribunal a jugé que la société ne pouvait solliciter l'annulation d'une résolution adoptée alors qu'elle n'était pas propriétaire. Il a également, en ce qui concerne les demandes indemnitaires, jugé que la société ne rapportait pas la preuve de manœuvres frauduleuses imputables au Syndicat ou à Monsieur

La société a souhaité céder son bail à la société qui développerait dans les lieux une activité de " " et de " " sous réserve de pouvoir procéder à des travaux intérieurs et d'aménagement de la façade.

Par lettre du 6 avril 2011, la société a demandé au syndic de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale du Syndicat le projet de résolution suivant :

" Les copropriétaires, après en avoir délibéré et après avoir constaté que la 9^{ème} résolution de l'assemblée du 14 juin 2008 qui vise uniquement les futurs acquéreurs ne peut et ne doit s'appliquer à la SCI , bénéficiaire en vertu d'un acte authentique de substitution du 6 avril 2006 d'une promesse synallagmatique de vente de Monsieur signée les 3 et 21 mars 2006 et réitérée sous forme authentique le 13 juillet 2006, et donc déjà engagée lors de l'assemblée du 14 juin 2006, autorisent la SCI et son locataire la société à effectuer les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble décrits dans le projet de devanture selon plan...".

La résolution numéro 8 soumise à l'assemblée générale réunie le 9 mai 2011 est ainsi rédigée :

"Demande d'autorisation de travaux en façade.

"Maître Conrad, avocate représentant la SCI ... expose son interprétation de la neuvième décision de l'assemblée du 14 juin 2006.

Or les copropriétaires contestent cette interprétation et considèrent donc comme applicable à la SCI cette ancienne décision.

Par conséquent, l'assemblée juge contraire au règlement de copropriété et aux décisions antérieures l'installation d'un commerce de bouche dans l'immeuble et vote, par principe, sur la résolution mise à l'ordre du jour concernant la demande d'autorisation de travaux en façade".

Le projet a été rejeté.

Par acte du 30 juin 2011, la SCI a fait assigner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé rue Gay Lussac.

Dans ses dernières conclusions en vue de l'audience du 19 mars 2012, la SCI demande que la résolution adoptée le 14 juin 2006 soit déclarée non écrite, de nul effet et inopposable à elle-même.

Elle demande qu'il soit jugé que la position des copropriétaires affirmée lors de l'examen de la résolution numéro 8 de l'assemblée du 9 mai 2011 est abusive.

La SCI demande qu'il soit jugé, en conséquence, qu'elle peut librement louer la boutique dont elle est propriétaire à un commerce de bouche sans qu'il soit nécessaire d'obtenir préalablement l'accord de l'assemblée générale.

Elle sollicite, en conséquence, l'annulation de la résolution précitée adoptée le 9 mai 2011.

Elle sollicite le paiement d'une somme de 4.000 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et le prononcé de l'exécution provisoire.

La SCI reproche au Syndicat de vouloir interdire tout commerce de bouche dans son seul lot créant une rupture d'égalité entre les propriétaires des lots commerciaux. Elle souligne que les propriétaires des autres locaux commerciaux peuvent les exploiter librement y

compris celui du lot numéro 1 qui exploite un fonds de commerce de café-brasserie et qu'aucune indemnité ne lui a été proposée en contrepartie de cette discrimination. Elle estime que le Syndicat n'a pas à "décider" du respect du règlement de copropriété, celui-ci s'imposant, et que si le règlement prévoit l'interdiction des commerces de bouche, ceux-ci doivent être interdits dans tout l'immeuble et non dans un seul lot. Elle fait enfin valoir que le vote est inutile sauf à modifier le règlement de copropriété, aucun copropriétaire n'ayant le droit de causer des nuisances dans l'immeuble.

Elle conteste le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée le 8 juillet 2008. Elle indique que ce jugement a uniquement déclaré irrecevable sa demande d'annulation de la résolution votée le 14 juin 2006 au motif qu'elle n'était pas, alors, propriétaire des lots mais ne s'est pas prononcé sur ses autres moyens. Elle affirme qu'il n'y a pas identité d'objet- la demande alors formée tendant à l'annulation d'une résolution et la demande actuelle tendant à voir déclarées non écrites les résolutions de 2006 et 2011 sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965. Elle ajoute qu'il n'y a pas davantage identité de cause et se prévaut d'un arrêt de la cour d'appel de Paris.

Elle déclare enfin qu'à l'ordre du jour de cette assemblée du 14 juin 2006, aucun point ne la concernait particulièrement ce qui justifie son absence.

Elle estime que la seule question est de savoir si l'interdiction d'exercer un commerce de bouche dans le lot 5 lui est opposable.

Elle soutient que cette résolution modifie le règlement de copropriété en restreignant les droits des copropriétaires. Elle affirme que cette restriction n'est pas justifiée, l'immeuble étant à usage commercial et d'habitation, se situant à un grand carrefour avec des commerces et arrêts de bus –soit un environnement bruyant-et comportant une boutique à usage de café brasserie.

Elle déclare que la décision est illicite au regard de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui ne permet pas de s'opposer par avance à l'installation d'un commerce dont rien ne permet d'affirmer qu'il va porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et du règlement de copropriété et fait valoir que le Tribunal peut, en application de l'article 43 de la loi, écarter une clause du règlement de copropriété contraire à la loi. Elle demande que la modification du règlement de copropriété du 14 juin 2006 soit déclarée illicite au regard de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété. Elle demande que soit jugée "abusive la position des copropriétaires".

Elle affirme n'avoir jamais accepté l'interdiction d'un commerce de bouche, son désistement de l'appel interjeté à l'encontre du jugement précité étant sans incidence et l'acte d'acquisition ne valant que pour l'achat du lot ce qui empêche de considérer qu'elle a accepté cette restriction indiquée dans l'acte de vente.

La société soutient que cette décision ne lui est pas opposable car non publiée. Elle souligne que le règlement de copropriété n'a pas été modifié et conteste avoir adhéré "aux obligations qui" résultent des actes non publiés le modifiant. Elle rappelle que le procès-verbal de l'assemblée du 14 juin 2006 ne prétend pas que le règlement de copropriété a été modifié et en conclut que la décision n'a pas la valeur d'une modification du règlement de copropriété publiée.

Elle demande que son caractère non écrit soit reconnu, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'appliquant pas compte tenu de la violation des règles d'ordre public de la loi et excipe de divers arrêts jugeant que le délai prévu par l'article 42 alinéa 2 de la loi ne s'appliquait pas aux actions relatives aux clauses réputées non écrites. Elle estime que "ce n'est donc pas parce que la résolution adoptée en 2006 est définitive qu'elle est réputée écrite et effective".

Elle indique qu'elle a, pour les motifs précités, fait porter à l'ordre du

jour de l'assemblée du 9 mai 2006 une résolution "opportuniste" permettant d'installer la société - Elle fait valoir que la résolution adoptée le 9 mai 2011 est également abusive. Elle souligne que le locataire actuel est au bord du dépôt de bilan.

Elle conteste le bien fondé des résolutions. Elle relève que l'interdiction vise toute épicerie et ne voit pas comment la vente de yogourts serait de nature à causer des troubles de jouissance. Elle réfute que l'activité proposée et le projet de devanture soient contraires à la destination de l'immeuble. Elle déclare que la documentation qu'elle produit démontre la possibilité d'installer son commerce dans les lieux.

Dans ses dernières écritures en vue de l'audience du 21 mai 2012, le Syndicat des copropriétaires conclut à l'irrecevabilité des demandes d'annulation et au rejet de toutes les demandes.

Il réclame le paiement d'une somme de 5.000 Euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le SDC invoque l'autorité de la chose jugée le 8 juillet 2008. Il souligne que la SCI a elle-même rédigé la résolution soumise à l'assemblée du 9 mai 2011. Il soutient que le futur acquéreur visé à la résolution de 2006 ne pouvait être que la société et que cette ancienne décision s'applique et continue à s'appliquer jusqu'à ce qu'il y ait non un nouveau locataire mais un nouveau propriétaire du lot numéro 5. Il en conclut que la société est irrecevable à contester les résolutions votées en 2006 et 2011.

Il rappelle qu'au jour de la résolution querellée, le jugement avait autorité de la chose jugée. Il souligne qu'il n'a pas "modifié le règlement de copropriété resté tel qu'il était c'est à dire avec les seules limites que même la SCI reconnaît être admissibles". Enfin, il relève que les clauses litigieuses restent en vigueur tant qu'elles n'ont pas été annulées.

Subsidiairement, le Syndicat observe que la société s'est désistée de son appel et soutient qu'elle savait, depuis le 16 juin 2006, qu'aucun commerce de bouche ne pouvait être exercé dans le lot qu'elle a acquis. Il se prévaut de la mention, dans l'acte authentique, aux termes de laquelle elle avait pris connaissance "des documents susvisés" et déclaré en faire son affaire personnelle. Il en infère qu'elle a accepté cette restriction et qu'elle ne peut désormais agir.

Plus subsidiairement, le SDC fait valoir que l'affectation actuelle du lot n'empêche pas son exploitation.

A titre infiniment subsidiaire, il invoque la situation et la destination de l'immeuble et la clause du règlement de copropriété interdisant de causer des troubles de jouissance. Il soutient qu'il n'y a pas eu modification des prohibitions déjà contenues dans le règlement de copropriété mais interprétation de celui-ci en fonction de l'évolution des moeurs et du mode de vie. Il déclare que tous les commerces visés engendrent des nuisances et estime nécessaire l'adaptation opérée afin de préserver les règles contractuelles de sécurité et de tranquillité des occupants.

Il indique que l'immeuble est de standing et que le local concerné est à l'entrée même de l'immeuble, à droite de la porte cochère. Il fait valoir que l'exploitation de ce type de commerce dans le local ainsi configuré ne peut que générer des désordres. Il invoque des bruits liés à la livraison de produits. Il réfute toute inégalité entre les copropriétaires, la superficie de la brasserie étant de 90 m² hors terrasse et celle du lot 5 de 16 m², la brasserie existant avant la copropriété et étant techniquement équipée. Il affirme qu'un commerce de bouche ne peut être installé techniquement dans le lot 5.

La clôture est intervenue le 21 mai 2012.

Sur l'autorité de la chose jugée

Attendu, d'une part, que le jugement du 8 juillet 2008 a statué sur une demande d'annulation de la résolution adoptée le 14 juin 2006 et sur des demandes indemnitaires alors que la SCI demande, dans la présente procédure, qu'il soit jugé qu'elle peut louer son lot à un commerce de bouche et que soit annulée la résolution votée le 9 mai 2011 ; que l'objet et la cause des demandes sont donc différents ;

Attendu, d'autre part, que le Tribunal n'a pas, alors, examiné au fond la demande de la SCI fondée sur la nullité de la résolution prise le 14 juin 2006, sa demande étant irrecevable dans la mesure où elle n'était pas propriétaire lors de l'assemblée générale du 14 juin 2006 ; Attendu, dès lors, que l'autorité de la chose jugée le 8 juillet 2008 ne peut être utilement opposée à la demande de la société

Sur l'acceptation par la société de l'interdiction votée le 14 juin 2006

Attendu que cette résolution interdit expressément tout commerce de bouche et contient le souhait des copropriétaires que soit soumis à leur autorisation tout nouveau bail ;

Attendu qu'elle précise, en préambule, que le règlement de copropriété doit être respecté ;

Mais attendu que le règlement de copropriété n'interdit pas expressément l'exploitation d'un commerce de bouche dans le lot concerné ou dans l'immeuble ;

Attendu qu'il contient une clause interdisant de nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants de l'immeuble ou de leur causer une gêne ou un trouble "par le bruit, la trépidation, l'odeur, la malpropreté ou tout autre cause" ;

Mais attendu que tout commerce de bouche ne génère pas, par nature, les troubles précités ; que l'interdiction générale et a priori d'un commerce de bouche- quel qu'il soit- ne peut être la simple application de cette clause ;

Attendu que cette résolution limite donc le type de commerces pouvant être exploités dans le lot acquis ultérieurement par la SCI ; qu'elle ne constitue pas une interprétation du règlement de copropriété mais qu'elle modifie celui-ci ;

Attendu que cette résolution n'a pas été publiée ;

Attendu que l'article 4 du décret du 17 mars 1967 dispose que le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés s'imposent à l'acquéreur même en l'absence de publication s'il est expressément constaté dans son acte d'acquisition qu'il en a eu "connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent" ;

Attendu que l'acte du 13 juillet 2006 énonce que la SCI a eu connaissance du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 juin 2006 et qu'elle a déclaré en faire son affaire personnelle ;

Attendu que "faire son affaire personnelle" d'une résolution signifie que l'acquéreur, informé de celle-ci, ne critiquera pas son vendeur ; que cette expression ne signifie nullement adhérer aux obligations résultant de la décision ; que la mention précitée ne contient ainsi aucune renonciation à contester un état de fait ; que la société n'a donc pas "adhéré aux obligations qui résultent" de la résolution votée le 14 juin 2006 ; que celle-ci ne lui est pas opposable ;

Sur le fond

Attendu qu'aux termes de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, toutes clauses contraires aux articles, notamment, 6 à 37 de la loi

sont réputées non écrites ; qu'une résolution restreignant les activités autorisées dans l'immeuble et donc modifiant les clauses du règlement de copropriété peut également être déclarée, sur le fondement de cet article, non écrite ; que l'absence de modification formelle du règlement de copropriété ne permet pas au Syndicat d'échapper à cette sanction si la résolution adoptée est contraire aux articles susvisés

Attendu qu'en application de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, seules des restrictions justifiées par la destination de l'immeuble "telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation" peuvent être opposées à la société ;

Attendu qu'il a été rappelé ci-avant que l'exercice d'un commerce de bouche, quel qu'il soit, ne génère, par nature, les nuisances prohibées par le règlement de copropriété ; que celui-ci ne permet donc pas de s'opposer par avance à l'exploitation de ce commerce ;

Attendu que le règlement de copropriété n'interdit pas un tel commerce ; qu'une brasserie est exploitée dans un lot de l'immeuble ; que l'exploitation d'un commerce de bouche n'est donc pas contraire à la destination de l'immeuble ; que le standing de celui-ci et sa situation, à l'angle de la rue Gay - Lussac et du boulevard Saint-Michel soit dans un quartier animé ne justifient pas cette restriction ; que la superficie, réduite, du local de la société ne justifie pas davantage l'atteinte générale portée aux droits du propriétaire du lot ;

Attendu que la résolution adoptée le 14 juin 2006 est donc non écrite en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ; que, pour les mêmes motifs, les copropriétaires ne pouvaient s'opposer, le 9 juin 2011, à l'installation d'un commerce de bouche dans le lot numéro 5 ;

Attendu que la société peut donc louer son lot à un commerce de bouche sans devoir obtenir préalablement l'accord de l'assemblée ;

Attendu que la résolution numéro 8 qui a rejeté "par principe" la demande d'autorisation de travaux sera, conformément à la demande, annulée ;

Attendu que l'exécution provisoire des chefs ci-dessus est justifiée par l'ancienneté des faits ;

Attendu que le Syndicat devra payer à la société la somme de 2.500 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

Par jugement contradictoire, en premier ressort, publiquement par mise à disposition au greffe,

Déclare recevables les demandes.

Déclare non écrite la résolution numéro 9 adoptée par l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé rue Gay Lussac tenue le 14 juin 2006.

Dit que la SCI peut louer sa boutique à un commerce de bouche sans qu'il lui soit nécessaire d'obtenir préalablement l'accord du Syndicat des copropriétaires.

Annule la résolution numéro 8 de l'assemblée réunie le 9 mai 2011.

Ordonne l'exécution provisoire de ces chefs.

Condamne le Syndicat précité à payer à la société la

somme de 2.500 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Rejette les autres demandes.

Condamne le Syndicat des copropriétaires aux dépens.

Autorise Maître Conrad à recouvrer directement à son encontre les dépens qu'elle a exposés sans avoir reçu provision.

Fait et jugé à Paris le 10 Juillet 2012

Le Greffier



Le Président

