

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

EXTRAIT DES MINUTES
du greffe

■
8ème chambre 3ème
section

N° RG :

N° MINUTE :

S

**JUGEMENT
rendu le 15 Janvier 2016**

Assignation du :
31 Août 2015

DEMANDEUR

Monsieur

représenté par _____, avocat au barreau de PARIS, avocat
postulant, _____ et Me Emmanuelle LEFEVRE, avocate au
barreau de VERSAILLES, avocat plaidant, vestiaire: 381

DÉFENDERESSES

Syndicat de copropriétaires
représenté par

représentée par Me Valérie ROSANO, avocat au barreau de PARIS,
avocat plaidant/postulant, vestiaire #A0727

S.C.I.

représentée par Me Djamel ZOUAOUI, avocat au barreau de PARIS,
avocat plaidant/postulant, vestiaire #A0671

Expéditions
exécutoires
délivrées le: 22 JAN 2016

représentée par Me Benjamin CHABERNAUD, avocat au barreau de
PARIS, avocat plaident/postulant, vestiaire #E0448

S.A.R.L.

représentée par Me Marc-robert HOFFMANN NABOT, avocat au
barreau de PARIS, avocat plaident/postulant, vestiaire #C1364

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS

Dominique GILLES, Vice-Président
Gaële FRANÇOIS-HARY, Vice-présidente
Yasmina BELKAID, Juge

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU PRONONCÉ

Dominique GILLES, Vice-Président
Gaële FRANÇOIS-HARY, Vice-présidente
Bénédicte ROYER, Juge

assistés de Sidney LIGNON, GREFFIER,

DÉBATS

A l'audience du 25 Novembre 2015 tenue en audience publique devant
Dominique GILLES, 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

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Vu l'assignation à jour fixe dûment autorisée délivrée le 31 août 2015
pour l'audience du 25 novembre 2015 par M. _____ au syndicat des
copropriétaires de l'immeuble sis _____

Vu les conclusions de M. _____ notifiées par la voie électronique en
date du 25 novembre 2015 et oralement soutenues à l'audience le 25
novembre 2015, date à laquelle l'affaire a été plaidée devant le magistrat
rapporteur sans opposition des parties,

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires notifiées par la voie électronique en date du 25 novembre 2015 et oralement soutenues à l'audience,

Vu les conclusions de la société notifiées par la voie électronique en date du 25 novembre 2015 et oralement soutenues à l'audience,

Vu les conclusions de la société notifiées par la voie électronique en date du 24 novembre 2015 et oralement soutenues à l'audience,

Vu les conclusions de la société notifiées par la voie électronique en date du 25 novembre 2015 et oralement soutenues à l'audience,

Vu l'article 455 du code de procédure civile,

MOTIFS DE LA DÉCISION

Au printemps 2014, la société qui venait de prendre à bail commercial des locaux appartenant à la société situés au de l'immeuble en copropriété du a fait installer une nouvelle climatisation à air. M. est propriétaire d'un appartement formé de la réunion d'un lot situé au 2ème étage et d'un lot au 3ème étage. considère que cette installation a eu lieu en partie commune, à la différence des autres parties qui estiment que ce fut dans des parties privatives. Il avait été prévu dans un premier temps d'évacuer l'air dans la courette sanitaire sur laquelle donne en partie le logement de L'assemblée générale n'avait pas été sollicitée pour autoriser cette installation.

Le syndic a sollicité M. le 8 avril 2015 pour que celui-ci laisse accéder par son lot aux fins que le local commercial puisse être doté d'une gaine de refoulement. Le conseil de M. faisait valoir auprès du syndic le 14 avril 2015 que ces travaux devaient être préalablement autorisés par l'assemblée générale. Lors de l'assemblée générale convoquée pour le 11 mai 2015, une autorisation à donner à la société était portée à l'ordre du jour au point n°13, afin que celle-ci puisse réaliser des travaux relatifs à l'installation d'une gaine d'extraction de la climatisation en toiture.

M. demande l'annulation de cette résolution n°13, le retrait de l'installation litigieuse, la remise des lieux en l'état antérieur, à peine d'astreinte à charge des société , outre des dommages et intérêts pour préjudice de jouissance et autres préjudices.

Sur la nullité de la résolution n°13

M. fait valoir que le procès verbal de l'assemblée générale indique à tort que la résolution a été adoptée à l'issue d'un second vote à la majorité de l'article 24, par application des dispositions de l'article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 alors que nul second vote n'aurait eu lieu.

Le syndicat des copropriétaires affirme que le second vote a bien eu lieu immédiatement, comme prévu à l'article 25-1 ci-dessus. Le syndicat des copropriétaires se prévaut des énonciations du procès verbal et d'un

courriel de M. _____ qui explique avoir changé de position lors du second vote.

Le syndic considère également que la résolution est valable pour avoir été régulièrement voté comme le procès verbal le mentionne. La _____ adopte la même position.

Sur ce :

Le procès verbal litigieux est notamment signé de M. _____ président de séance, de M. _____ représentant la société ST 98, scrutateur, et de M. _____ également scrutateur.

Il mentionne que le résultat du vote selon la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 a obtenu 432 tantièmes sur 1014 tantièmes, ce qui correspond à 1 vote pour (celui de M. _____) et à 5 votes contre en l'absence de toute abstention. Le procès verbal mentionne qu'il a été procédé à un second vote en application de l'article 25-1. Pour ce vote il est indiqué que M. _____ représentant 74 tantièmes s'est abstenu, le total des voix exprimées des présents ou représentés comptant 828 tantièmes ; le vote d'un seul copropriétaire pour 432 tantièmes a donc emporté la décision selon ce document.

M. _____ par courriel du 24 juillet 2015 écrit au syndic qu'il s'est bien abstenu lors du deuxième vote de la résolution n°13. Mais dans un autre courriel du 28 août 2015, il explique à Me conseil de M. _____ et représentant celui-ci à l'assemblée litigieuse qu'il n'y a eu qu'un seul vote et qu'après avoir voté contre, il a décidé de se rétracter et de s'abstenir sur ce vote en fin de séance.

M. _____ par courriel a exposé au représentant du syndic par courriel du 31 juillet 2015 que la résolution avait été rejetée à l'unanimité y compris par la société _____ qu'il n'y a pas eu de second vote et qu'il demandait la rectification.

M. _____ indique par courriel qu'il a signé le procès verbal sans relire sans relire et qu'il n'a pas été procédé en deux votes et que la délibération avait été rejetée.

Nul ne voit comment la seule influence du conseil de M. _____ présent lors de cette délibération contestée, aurait pu entraîner les explications contraires aux énonciations du procès verbal de 4 sur 6 des copropriétaires présents ou représentés.

Les souvenirs parfois divergeants des copropriétaires s'expliquent au contraire par la confusion de la procédure de vote.

Le procès verbal doit donc être écarté en présence de la preuve qu'il n'y a pas de second vote, mais, au contraire, changement d'avis de _____ sans que les autres copropriétaires en aient été tenus au courant durant l'assemblée, et modification consécutive du résultat de la délibération en vue de la rédaction du procès verbal conforme seulement en apparence.

Dans ces conditions la délibération n°13 sera annulée.

La délibération ayant été prise irrégulièrement, il ne peut y avoir d'abus de majorité.

Sur le trouble anormal de voisinage

Le rapport de l'architecte _____ amiablement sollicité par _____ ont le rapport a été soumis à la contradiction des parties sans que lui soit opposé de sérieuse contestation, rapproché du constat d'huissier du 16 avril 2015, documents comportant des photographies, et rapproché également du rapport de l'inspecteur de salubrité de la préfecture de police de Paris établissent que l'installation du nouveau climatiseur effectuée par la société _____ cause un trouble anormal de voisinage caractérisé par des émissions sonores comprises essentiellement entre 2 à 3 fois les émergences admises dans la pièce côté cour. L'air apporté dans la courette est en outre d'une forte chaleur et se trouve constituée d'un air vicié provenant de l'évent de l'appareil.

Sur le caractère privatif ou commun des locaux dans lesquels sont installés la climatisation litigieuse

M. _____ échoue à rapporter la preuve de ce que l'installation serait installée dans une partie commune. Le règlement de copropriété fait présumer en son article 3 que la fenêtre de toit transformé en évent constitue une partie privative du lot occupé par la société _____, dont ce locataire a la jouissance exclusive, sans que la preuve de combles paries commune soit rapportée _____ comme existant en-dessous de cette fenêtre de toit.

L'installation apparaît donc située en partie privative.

Dès lors la demande aux fins de retrait de l'installation, de libération d'une telle prétendue partie commune doit être rejetée, et de remise en l'état antérieur doit être écartée.

Sur les dommages et intérêts

M. _____ demande 1500 € par mois pendant 15 mois pour le préjudice de jouissance exposant que l'installation a "prétendument" été mise hors service en juillet 2015.

La _____ considère que la preuve de la valeur locative de référence n'est pas rapportée, en particulier pas celle de la superficie de l'appartement. Compte tenu de la durée d'ouverture du magasin à l'été 2014 et de la mise hors service de l'installation la société _____ estime que la somme réclamée ne pourrait être supérieure à 356 €.

Force est de reconnaître que les éléments de preuve apportés par _____ ne permettent pas de lui allouer une somme supérieure à titre de dommages et intérêts, à charge de la seule société _____ qui est responsable des conséquences de l'installation nuisible, étant observé que la société _____ n'apparaît pas avoir commandé l'installation litigieuse ni autorisé celle-ci dans des conditions fautives.

_____ demande 10 000€ contre le Syndicat des Copropriétaires du _____ représenté par son syndic, la société _____ et la société _____

Compte tenu de ce qui précède, le syndicat des copropriétaires ne saurait en l'espèce être déclaré fautif pour son abstention à agir pour empêcher les sociétés défenderesses d'installer les climatisations litigieuses ni pour les contraindre à remettre les lieux dans leur état antérieur après la réalisation des travaux illicites, ni pour avoir obligé M. à agir en justice.

Nulle faute n'apparaît davantage caractérisée contre le syndic qui a porté la demande de travaux complémentaire affectant les parties communes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, et dont la faute personnelle n'est pas prouvée dans le vote de la délibération litigieuse en dépit de la rédaction erronée du procès verbal.

La demande de dommages et intérêts complémentaire sera donc rejetée.

Sur les autres demandes

La demande reconventionnelle de la société en suppression de caillebotis jardinières et autres éléments encombrants ne se rattache pas à la demande principale par un lien suffisant pour rendre celle-ci recevable au sens de l'article 70 du code de procédure civile.

Elle sera écartée ainsi que l'a demandé oralement M. à l'audience.

Le syndicat des copropriétaires sera condamné aux dépens.

Il versera 5000€ d'indemnité de procédure au demandeur, en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les sociétés ne recevront aucune indemnité de procédure, par mesure d'équité.

L'exécution provisoire sera allouée tel que prévu au dispositif.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant par décision contradictoire rendue en premier ressort :

Annule la résolution n°13 de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 mai 2015,

Dit que la preuve de ce que l'installation litigieuse est effectuée en partie commune n'est pas rapportée,

Déboute en conséquence M. de sa demande aux fins de retirer l'installation de climatisation illicite dans les combles de leurs locaux et sur la toiture partie commune de la partie arrière ainsi que les grilles ajourées en toiture et à remettre les lieux en leur état antérieur par la pose notamment des châssis vitrés retirés illégalement,

Condamne la société à payer à M. la somme de 356€ en compensation du trouble anormal de voisinage subi jusqu'à fin juillet 2015,

Décision du 15 Janvier 2016
8ème chambre 3ème section
N° RG :

Déboute de la demande de dommages et intérêts complémentaire à hauteur de 10 000€ dirigée contre la société et la société

Déclare irrecevable la demande reconventionnelle de la société dirigée contre M.

Dit que M. sera dispensé de contribution financière à la dépense commune née de la présente procédure en application de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965,

Condamne le syndicat des copropriétaires aux dépens,

Condamne le syndicat des copropriétaires à payer à M. la somme de 5000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit n'y avoir lieu à indemnité de procédure en vertu de l'article 700 du code de procédure civile, au bénéfice des autres parties

Ordonne l'exécution provisoire,

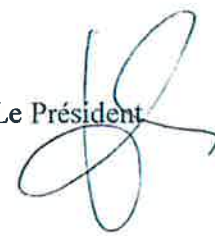
Dit que les avocats qui en ont fait la demande pourront recouvrer contre le syndicat des copropriétaires ceux des dépens dont ils auraient fait l'avance sans avoir reçu provision, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande.

Fait et jugé à Paris le 15 Janvier 2016.

Le Greffier

Le Président



REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à
délivrer à
Aux fins de la République
ont requis.
et délivrée
Instance de Paris
p/ le greffier en chef



