

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS**



8ème chambre 3ème  
section

N° RG :  
10/

N° MINUTE : 12

**JUGEMENT  
rendu le 30 Mai 2012**

Assignation du :  
05 Juillet 2010

**DEMANDERESSE**

**S.C.I.**

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

**DÉFENDEURS**

**Syndicat des copropriétaires AVENUE DAUMESNIL,  
représenté par son syndic, le Cabinet**

représenté par Me Gaëlle DADEZ, de la SELARL L.I.G.L, avocat au  
barreau de PARIS, avocat plaissant, vestiaire #P0217

**Monsieur G**  
avenue Daumesnil 75012 PARIS  
défaillant

**Madame S**  
avenue Daumesnil 75012 PARIS  
défaillant

**Expéditions  
exécutoires  
délivrées le:**

31 mai 2012

## COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles L.311-10 du Code de l'Organisation Judiciaire et 801 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

M. Philippe JAVELAS, Vice-Président, statuant en juge unique  
Greffier, lors des débats : M. Jacques FOUGERON

## DÉBATS

A l'audience du 17 Février 2012  
tenue en audience publique

## JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile

Réputé contradictoire  
en premier ressort

Signé par M. Philippe JAVELAS, Vice-Président et par Jacques FOUGERON, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

## EXPOSE DU LITIGE

Vu l'assignation délivrée le 5 juillet 2010 au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis avenue Daumesnil à Paris (75012) et à M. G ; exerçant sous l'enseigne et Mme S , aux fins de leur rendre la décision commune et opposable, à la requête de la société civile immobilière ; ci-après SCI ;

Vu les dernières conclusions de la SCI , notifiées par voie électronique le 30 janvier 2012 ;

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis avenue Daumesnil à Paris (75012), notifiées par voie électronique le 30 janvier 2012 ;

La SCI est propriétaire des lots n° 1 et 19 dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et sis avenue Daumesnil à Paris (75012).

Le syndic de l'immeuble est la société

Le lot n°1, situé au rez-de-chaussée, consiste en une boutique et une arrière-boutique avec porte donnant sur la cour et le lot n°19, situé au sous-sol, en une cave.

Ces lots font l'objet d'un bail commercial consenti à M. G et à Mme S , depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006 jusqu'en juin 2015.

Les preneurs exercent actuellement un commerce de vente de vêtements pour enfants.

Le 3 mai 2010, l'assemblée générale des copropriétaires a voté une résolution n° 21, portant modification du règlement de copropriété et concernant l'interdiction d'installer un commerce de type restauration, traiteur et commerce de bouche.

Lors de l'assemblée générale du 17 septembre 2010, le syndicat des copropriétaires a rejeté une résolution annulant la résolution n° 21 de l'assemblée générale du 3 mai 2010.

Par acte d'huissier de justice du 5 juillet 2010, la SCI a fait assigner le syndicat des copropriétaires en annulation de cette résolution aux motifs que cette résolution aurait dû être adoptée à l'unanimité et non selon les règles de la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'elle porte atteinte aux conditions de jouissance de ses lots par la SCI.

Le syndicat défendeur conclut au débouté de la demanderesse.

### **EXPOSE DES MOTIFS**

#### **I) Sur la demande d'annulation de la résolution n° 21 de l'assemblée générale du 3 mai 2010**

La SCI conteste la résolution n°21 de l'assemblée générale du 3 mai 2010, ainsi libellée :

*“ Modification du règlement de copropriété concernant l'interdiction d'installer un commerce type restauration, traiteur et commerce de bouche (conditions de majorité de l'article 26).*

*Les copropriétaires, après en avoir délibéré, décident de procéder à la modification du règlement de copropriété concernant l'interdiction d'installer un commerce de type restauration, traiteur et commerce de bouche”.*

La société demanderesse fait valoir que cette résolution ne pouvait être valablement adoptée qu'à l'unanimité des copropriétaires, dans la mesure où elle a pour effet de modifier la destination de l'immeuble en ajoutant une stipulation relative à l'interdiction d'exercer une activité de restauration dans le local commercial du rez-de-chaussée.

Le syndicat défendeur objecte que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, qui a valeur contractuelle, prévoient des restrictions à l'usage commercial du lot n°1 et que l'on ne peut exercer dans ce lot une activité de restauration, l'état descriptif de division prévoyant que ledit lot est à usage de quincaillerie et d'article de ménage, et le règlement de copropriété qu'il est à usage de boutique.

*Sur ce :*

La modification du règlement de copropriété peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires, représentant au moins les deux tiers des copropriétaires. Cependant, l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Il en résulte qu'une décision modifiant le règlement de copropriété requiert l'unanimité des copropriétaires chaque fois qu'elle emporte modification de la destination de l'immeuble, notamment en interdisant l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

En l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble sis à l'avenue Daumesnil à Paris (75012), établi le 29 octobre 1957, caractérise le lot n°1 par un usage de boutique en le définissant comme une "*boutique sur rue avec arrière-boutique*" (p.8).

Le syndicat défendeur fait valoir, en premier lieu, que la mention "*boutique*" aurait pour effet d'interdire l'activité de restauration dans ledit lot, le terme de boutique impliquant une activité de vente au détail, sans activité de transformation ou de service.

Cependant, le terme "*boutique*", dans son acception générale et habituelle, telle qu'elle résulte de la définition qu'en donnent les dictionnaires les plus usuels, est synonyme de magasin ou de commerce et se trouve employé dans ce sens par la pratique, notamment en matière de baux commerciaux.

Il ne peut, dès lors, être utilement soutenu par le syndicat des copropriétaires que la mention "*boutique*" aurait pour conséquence d'interdire, dans le lot litigieux, la pratique d'une activité particulière, telle que celle de la restauration.

Le syndicat défendeur fait valoir, en deuxième lieu, que l'état descriptif de division de l'immeuble interdit toute activité de restauration dans le lot n°1, dans la mesure où il définit ce lot comme étant à usage de quincaillerie.

Toutefois, les mentions d'un état descriptif de division n'ont aucune valeur contractuelle, s'agissant d'un document technique, établi pour les besoins de la publicité foncière, qui n'a pas pour objet de définir les droits et obligations des copropriétaires sur leur lot ou les uns envers les autres ou envers le syndicat des copropriétaires. Il n'en va différemment que dans l'hypothèse dans laquelle, en l'absence de règlement de copropriété, l'état descriptif de division constitue le seul document de référence définissant la nature et la destination de chaque lot.

Le syndicat défendeur allègue, en troisième et dernier lieu, qu'aucune activité commerciale ne peut être exercée dans le lot n°19, constitué d'une cave et déjà relié au lot n°1, par un large escalier intérieur au local.

Cependant, dans un immeuble à usage mixte d'habitation et commercial, une cave peut être transformée en annexe d'un local commercial, le changement d'affectation d'un local accessoire, tel une cave, étant possible, dès lors qu'il est conforme à la destination de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Il s'ensuit que, contrairement à ce que soutient le syndicat défendeur, aucune clause du règlement de copropriété n'interdit l'exercice d'une activité commerciale et notamment de restauration dans les lots propriété de la SCI

Le changement de la nature de l'activité - de la vente de vêtement à la restauration - dans les lots susvisés autorisant l'activité du commerce n'implique pas en lui-même une modification de la destination de

l'immeuble et peut s'effectuer librement, dès lors qu'il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

En conséquence, la résolution querellée, en ce qu'elle modifiait le règlement de copropriété en ses stipulations relatives à la destination de l'immeuble par rajout d'une stipulation relative à l'interdiction d'exercer une activité de restauration dans le lot n°1, ne pouvait être valablement adoptée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

L'unanimité requise n'ayant pas été obtenue, la résolution sera annulée, sans même qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens soulevés par la société demanderesse au soutien de sa demande.

### **II) Sur la demande de dommages et intérêts formée par la SCI**

La société demanderesse sollicite, de ce chef, le paiement de la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts.

La demanderesse n'établissant pas que l'adoption de la résolution litigieuse lui a causé un préjudice autre que celui qui sera réparé par son annulation, la demande de dommages et intérêts sera rejetée.

### **III) Sur les demandes accessoires**

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la demanderesse les frais irrépétibles non compris dans les dépens qu'elle a été contrainte d'exposer dans le cadre de la présente instance pour faire valoir ses droits.

Il lui sera, en conséquence, alloué une indemnité de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le syndicat défendeur, qui succombe, sera, en outre, condamné aux entiers dépens.

Enfin, l'exécution provisoire, qui est compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée.

## **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal,

Annule la résolution n° 21 de l'assemblée générale de l'immeuble sis avenue Daumesnil à Paris (75012), du 3 mai 2010 ;

Déboute la SCI de sa demande de dommages et intérêts ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis avenue Daumesnil à Paris (75012) aux entiers dépens ;

Admet Mme Philomène Conrad, avocat en ayant fait la demande, au bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

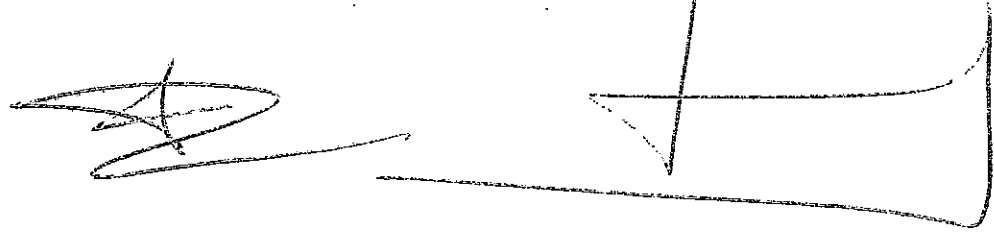
Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis avenue Daumesnil à Paris (75012) à payer à la SCI la somme de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Fait et jugé à Paris le 30 Mai 2012

Le Greffier

Le Président

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left, under 'Le Greffier', is a complex, scribbled mark. The signature on the right, under 'Le Président', is a more structured signature consisting of a horizontal line, a vertical line, and a curved line that loops back to the right.