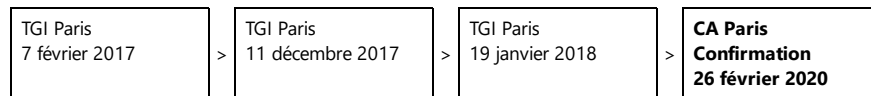


Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 26 février 2020, n° 18/03750

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence : CA Paris, pôle 4 - ch. 2, 26 févr. 2020, n° 18/03750

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 18/03750

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Paris, 19 janvier 2018, N° 16/11789

Dispositif : Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : , président

Avocat(s) : Julien PRIGENT, Nathalie LESENECHAL, Anne DAUMAS, Florian PALMIERI

Cabinet(s) : SCP MELKA - PRIGENT

Parties : Syndicat des copropriétaires 121 RUE CAULAINCOURT 75018 PARIS c/ SCI MEDICALE 121

Texte intégral

Copies exécutoires

FONCIA PARIS RIVE GAUCHE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

[...] agissant elle même en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

..

COUR D'APPEL DE PARIS

Représenté par M^e Z LESENECHAL, avocat
au barreau de PARIS, toque : D2090

Pôle 4 – Chambre 2

ARRÊT DU 26 FÉVRIER 2020

(n° , 12 pages)

Ayant pour avocat plaidant M^e Julien PRIGENT de la SCP MUTELET-PRIGENT
avocat au barreau de PARIS, toque: C2167

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/03750 – N° Portalis 35L7-V-B7C-B5CPG

Décision déferée à la Cour : Jugement du 19 Janvier 2018
-Tribunal de Grande Instance de PARIS – RG n° 16/11789

INTIMÉE

APPELANT

SCI MEDICALE 121

Syndicat des copropriétaires [...]

agissant en la personne de son syndic la société SAS [...]

[...]

Représentée par M^e Florian PALMIERI, avocat au barreau de PARIS, toque : G0343

Ayant pour avocat plaident M^e Anne DAUMAS, avocat au barreau de PARIS, toque: E532

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 10 Décembre 2019, en audience publique, rapport ayant été fait par Madame Z A, conformément aux articles 785, 786 et 907 du CPC, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

M^{me} Muriel PAGE, Conseillère

M^{me} Z A, Conseillère

Greffier, lors des débats : Amédée TOUKO-TOMTA

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

— par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

— signé par Jean-Loup CARRIERE , Président de chambre et par Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier présent lors de la mise à disposition.

FAITS & PROCÉDURE

La société Médicale 121, représentée par son gérant, M. B X, dermatologue, a acquis le 10 décembre 2015, les lots n°6 et n°34 d'un immeuble, soumis au statut de la copropriété, situé au [...], pour y installer un cabinet médical de trois médecins, par extension de son cabinet actuel sis au [...].

L'immeuble dispose de deux portes :

— une première porte extérieure qui permet l'accès de l'immeuble depuis l'extérieur ; elle est dotée d'un digicode dont seule la connaissance du code permet le déverrouillage de cette porte,

— une deuxième porte intérieure qui permet, depuis un sas intérieur, l'accès aux logements et au cabinet médical ; elle est dotée d'un interphone et d'un système d'ouverture à distance de cette porte, par l'occupant concerné.

Le 31 mai 2016, l'assemblée générale du [...] a refusé la désactivation du digicode de la première porte extérieure pendant les horaires d'ouverture du cabinet médical, en votant contre l'adoption de la résolution 7-2 sollicitée par la société Médicale 121:

'Modification des horaires de fonctionnement du digicode sur la porte rue – Art 26. L'assemblée générale après en avoir délibéré, et afin de permettre l'accès de l'immeuble aux patients du cabinet médical du 1^{er} étage, décide la désactivation du code d'entrée de l'immeuble pendant les heures d'ouverture du cabinet médical, soit de 8h à 20h du lundi au samedi inclus.

Le digicode restera actif de 20h à 8h du lundi au samedi, et sans interruption du samedi 20h jusqu'au lundi matin 8h, ainsi que les jours fériés' ;

Le 4 juillet 2016, l'assemblée générale a autorisé l'installation d'un visiophone sur la deuxième porte intérieure en adoptant la résolution 6-1:

' Autorisation à donner à la société Médicale 121 dans l'intérêt du D^r X, d'installer à ses frais exclusifs un visiophone au niveau de la seconde porte d'accès à l'immeuble (porte du sas donnant sur l'escalier) dans les conditions proposées par l'indivision Y, précédente propriétaire du lot n°6 lors de l'AG du 13/10/2015 – Art 25.

L'assemblée générale accepte la pose d'un visiophone à la condition expresse que :

' justification préalable au syndic de la qualification et de l'attestation d'assurance garantissant la responsabilité civile professionnelle de l'entreprise ou des entreprises intervenantes,

' communication préalable au début des travaux d'un dossier technique complet et du descriptif précis des travaux de l'architecte de l'immeuble (via le syndic), lequel sera en outre chargé d'une contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les horaires seront supportés par la société Médicale 121,

' le non respect de l'une de ces conditions rendant caduque l'autorisation donnée par l'assemblée générale',

En revanche, cette même assemblée générale a, de nouveau, refusé la désactivation du digicode de la première porte extérieure pendant les horaires d'ouverture du cabinet médical, en votant contre l'adoption de la résolution 6-2 sollicitée par la société Médicale 121:

'Modification des horaires de fonctionnement du digicode sur la porte rue – Art 26.

L'assemblée générale après en avoir délibéré, et afin de permettre l'accès de l'immeuble aux patients du cabinet médical du 1^{er} étage, décide la désactivation du code d'entrée de l'immeuble pendant les heures d'ouverture du ca-

binet médical, soit de 8h à 20h du lundi au samedi inclus.

Le digicode restera actif de 20h à 8h du lundi au samedi, et sans interruption du samedi 20h jusqu'au lundi matin 8h, ainsi que les jours fériés'.

Par acte du 31 juillet 2016, la société Médicale 121 a assigné le syndicat des copropriétaires du [...], ci après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, devant le tribunal aux fins d'obtenir l'annulation des résolutions n° 7-2 du 31 mai 2016 et 6-2 du 4 juillet 2016, qui, selon les termes précités, ont rejeté sa demande de désactivation du digicode de la première porte extérieure pendant les horaires d'ouverture du cabinet médical, soit de 8h à 20h, du lundi au samedi inclus.

Le 5 janvier 2017, l'assemblée générale a refusé la demande d'autorisation de la société Médicale 121 d'installer un interphone privatif à l'extérieur de l'immeuble, à proximité du digicode, aux frais exclusifs du D^r X, en votant contre l'adoption de la résolution 16 ;

Le 5 juillet 2017, après avoir coté contre la ratification d'un protocole transactionnel entre la société Médicale 121 et le syndicat des copropriétaires, l'assemblée générale a adopté la résolution n°6 par laquelle elle 'refuse la pose d'un interphone aux frais du D^r X au niveau de la porte d'entrée sur rue, tel que prévu au protocole d'accord rédigé par les avocats de M. X et du syndicat des copropriétaires, joint à la convocation. En revanche, elle mandate le conseil syndical pour étudier la pose d'un interphone/visiophone collectif sur rue, aux frais du syndicat des copropriétaires, et dont le fonctionnement et l'entretien serait assuré et réglé par lui'.

Par jugement contradictoire du 19 janvier 2018, le tribunal de grande instance de Paris a :

— annulé les résolutions n° 7-2 de l'assemblée générale du 31 mai 2016 et n° 6-2 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016, de l'immeuble situé [...],

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...], à désactiver le digicode d'accès extérieur, sur rue, à l'immeuble de 8h à 20h du lundi au samedi inclus, à défaut d'installation d'un système d'ouverture à distance permettant au cabinet médical d'offrir l'accès à l'immeuble à sa clientèle, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, passé le délai d'un mois de la signification de la décision, pendant deux mois,

— condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société Médicale 121 la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

— débouté la société Médicale 121 de sa demande de dommages et intérêts,

— débouté les parties du surplus de leurs demandes,

— condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens,

— ordonné l'exécution provisoire.

Le syndicat des copropriétaires du [...] à Paris 18^e a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 16 février 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 27 novembre 2019.

Postérieurement à la clôture, les parties ont adressé des conclusions d'incident de procédure. A l'audience du 10 décembre 2019, le conseiller rapporteur a joint l'incident au fond.

SUR L'INCIDENT DE PROCÉDURE

Vu les dernières conclusions d'incident de procédure, en date du 9 décembre 2019, par lesquelles la société Médicale 121, intimée, invite la cour, au visa des articles 15, 16 et 135 du code de procédure civile, à :

— rejeter comme tardives :

o les conclusions récapitulatives notifiées le 27 novembre 2019 par le syndicat des

copropriétaires du [...],

o les pièces n°31 et 32 notifiées le même jour par le syndicat des copropriétaires ;

Vu les conclusions en réponse à l'incident de procédure, en date du 9 décembre 2019, par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [...], appelant, invite la cour, au visa des articles 15, 16 et 135 du code de procédure civile, à :

— en tant que de besoin, ordonner la révocation de la clôture et un renvoi à une audience de mise en état,

— à titre subsidiaire, débouter la société Médicale 121 de sa demande tendant à voir rejeter comme tardives ses conclusions et pièces notifiées le 27 novembre 2019,

— à titre encore plus subsidiaire, et pour le cas où il serait fait droit à cette demande, rejeter les conclusions et pièces notifiées par la société Médicale 121 le 19 novembre 2019 et les pièces notifiées par la société Médicale le 26 novembre 2019 ;

Aux termes de l'article 15 du code de procédure civile, 'Les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense' ;

Aux termes de l'article 16 du même code, 'Le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même

le principe de la contradiction.

Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ;

Aux termes de l'article 135 du même code, 'Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile' ;

En l'espèce, il ressort de la procédure que la clôture de l'instruction envisagée au 6 novembre 2019 a fait l'objet d'un report au 20 novembre 2019 puis au 27 novembre 2019, l'audience étant fixée au 10 décembre 2019 ;

La société Médicale 121 a produit deux pièces le 26 novembre 2019, soit la veille de la clôture, en sachant que le syndicat des copropriétaires était susceptible de conclure ou de produire d'autres pièces en réponse le lendemain, il y a donc lieu de rejeter sa demande d'écarter les pièces et conclusions produites par le syndicat des copropriétaires le 27 novembre 2019 ;

SUR LE FOND

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 27 novembre 2019 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, appelant, invite la cour, au visa des articles 8, 9 et 26 de la loi du 10 juillet 1965, L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, 1240 du code civil, à :

— infirmer le jugement sauf en ce qu'il a débouté la société Médicale 121 de sa demande de dommages et intérêts ;

à titre principal,

— dire que l'affectation du lot de copropriété n° 6 de l'immeuble sis [...] est contraire à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et au règlement de copropriété du 26 mai 1964,

— dire que les résolutions n° 7.2 de l'assemblée générale du 31 mai 2016 et 6.2 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016, qui ont rejeté la décision de procéder à la désactivation du code de l'entrée de l'immeuble de 8 heures à 20 heures du lundi au samedi, sont régulières,

— dire recevable sa demande tendant à voir condamner la société Médicale 121 à cesser l'affectation du lot n° 6 à un usage exclusivement autre que l'habitation,

— condamner la société Médicale 121, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai d'un

mois courant à compter de la signification de l'arrêt à intervenir à cesser l'affectation du lot n° 6 à un usage exclusivement autre que l'habitation,

à titre subsidiaire,

— dire que l'absence de désactivation du code de l'entrée de l'immeuble ne porte pas atteinte aux droits de la société Médicale 121,

— dire que la désactivation du code de l'entrée de l'immeuble porte atteinte aux droits des copropriétaires et est contraire aux stipulations du règlement de copropriété,

— dire que les résolutions n° 7.2 de l'assemblée générale du 31 mai 2016 et 6.2 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016, qui ont rejeté la décision de procéder à la désactivation du code de l'entrée de l'immeuble de 8 heures à 20 heures du lundi au samedi, sont régulières ;

— dire que la désactivation du code de l'entrée de l'immeuble ne peut être judiciairement ordonnée,

à titre infiniment subsidiaire,

— limiter la désactivation du code d'entrée de l'immeuble de :

o 9 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures à 18 heures, les lundi, mercredi, jeudi, vendredi et samedi ;

o 14 heures à 18 heures le mardi ;

en tout état de cause,

— condamner la société Médicale 121, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, à retirer le dispositif d'ouverture automatique de la seconde porte d'accès à l'immeuble du [...], située à l'intérieur et à rétablir le fonctionnement normal de l'interphone,

— condamner la société Médicale 121 à lui payer la somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

— débouter la société Médicale 121 de toutes demandes contraires,

— condamner la société Médicale 121 aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 6.500 euros par application de l'article 700 du même code ;

Vu les conclusions en date du 19 novembre 2019 par lesquelles la société Médicale 121, intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles 564 du code de procédure civile et 55 du décret du 17 mars 1967, articles 8, 9, 26, 30 al 4 de la loi du 10 juillet 1965, à :

à titre principal,

— déclarer irrecevables les demandes reconventionnelles

du syndicat des copropriétaires

tendant à obtenir la condamnation de la société Médicale 121 :

' sous astreinte de 500 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai d'un mois courant

à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, à cesser l'affectation du lot n°6 à un

usage exclusivement autre que l'habitation ;

' sous astreinte de 500 euros par jour de retard, à retirer le dispositif d'ouverture

automatique de la seconde porte d'accès à l'immeuble du [...], située à l'intérieur,

— confirmer le jugement en ce qu'il a :

— annulé la résolution n°7-2 de l'assemblée générale du 31 mai 2016,

— annulé la résolution n°6-2 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016,

— condamné le syndicat des copropriétaires à procéder, sous astreinte, à la désactivation du digicode d'accès à l'immeuble de 8h à 20h du lundi au samedi inclus,

— débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes, fins et conclusions,

à titre d'appel incident,

— infirmer le jugement en ce qu'il l'a débouté de sa demande de dommages et intérêts,

— condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts,

en tout état de cause,

— condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

— prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Les moyens soutenus par les parties, excepté les demandes du syndicat des copropriétaires relatives à l'affectation du lot n°6, au dispositif d'ouverture de la seconde porte et à des dommages et intérêts, ne font que réitérer sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation,

Il convient seulement de souligner et d'ajouter les points suivants :

Sur la recevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires relative à l'affectation du lot n°6

La société Médicale 121 sollicite, sur le fondement de l'article 564 du code de procédure civile, de déclarer irrecevables la demande du syndicat des copropriétaires relative à la cessation de l'affectation du lot n°6 à un usage exclusivement autre que l'habitation, au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle en appel ;

Le syndicat des copropriétaires oppose que cette demande tend à faire écarter les prétentions de la société Médicale 121 fondées sur le prétendu droit d'exploiter une activité exclusivement professionnelle dans son lot ;

Aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, dans sa version applicable à la date de la déclaration d'appel, 'A peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait' ;

En l'espèce, le litige dont a été saisi le tribunal en première instance concerne le digicode d'accès extérieur et non une demande de cessation d'une affectation du lot n°6 ;

Si la question du digicode nécessite l'analyse du règlement de copropriété relative à l'affectation des lots, la demande de cessation de l'affectation du lot n°6 à un usage exclusivement autre que l'habitation est une nouvelle prétention et il n'y a pas d'élément permettant de considérer qu'elle peut s'analyser pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou

faire juger les questions nées de la survenance ou de la révélation d'un fait au sens de l'article 564 du code de procédure civile ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de condamner la société Médicale 121, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de un mois courant, à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, à cesser l'affectation du lot n° 6 à un usage exclusivement autre que l'habitation ;

Sur la recevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires relative au retrait du dispositif d'ouverture de la seconde porte

La société Médicale 121 sollicite, sur le fondement de l'article 564 du code de procédure civile, de déclarer irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires relative au retrait du dispositif d'ouverture de la seconde porte, au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle en appel ;

Le syndicat des copropriétaires ne répond pas à ce moyen ;

En l'espèce, le litige dont a été saisi le tribunal en première instance concerne la première porte extérieure donnant sur la rue alors que la demande du syndicat des copropriétaires relative à 'la seconde porte' vise une autre porte, la porte intérieure ;

Le système d'ouverture de la première porte extérieure et celui de la deuxième porte intérieure sont indépendants l'un de l'autre et ce quelque soit le mode d'ouverture mis en place ;

La demande de retrait du dispositif d'ouverture de la deuxième porte intérieure est une nouvelle prétention et il n'y a pas d'élément permettant de considérer qu'elle peut s'analyser pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de la survenance ou de la révélation d'un fait au sens de l'article 564 du code de procédure civile ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de condamner la société Médicale 121, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, à retirer le dispositif d'ouverture automatique de la seconde porte d'accès à l'immeuble du [...], [...], située à l'intérieur et à rétablir le fonctionnement normal de l'interphone ;

Sur la résolution 7-2 de l'assemblée générale du 31 mai 2016 et la résolution 6-2 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016

Aux termes de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, 'I. – Un règlement conven-

tionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.....' ;

Aux termes de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date des

assemblées générales des 31 mai et 4 juillet 2016, 'Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant.....c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété....' ;

C'est au copropriétaire se prévalant du caractère abusif d'une décision d'en rapporter la preuve ; il y a en principe abus de majorité ou excès de pouvoir, lorsque la majorité use de ses droits sans profit pour elle-même dans l'intention de nuire ou, à tout le moins, dans un but autre que l'intérêt commun de la copropriété ;

En l'espèce, il convient au préalable de préciser que suite à l'assemblée générale du 5 juillet 2017 antérieure au jugement du 19 janvier 2018 qui avait mandaté le conseil syndical pour étudier la pose d'un interphone collectif sur rue, aux frais du syndicat des copropriétaires, l'assemblée générale du 24 octobre 2019, postérieure audit jugement,

a rejeté la résolution 5, par laquelle la société Médicale 121 sollicitait la pose aux frais de la copropriété d'un vidéophone sur la porte extérieure ;

Le règlement de copropriété de l'immeuble en date du 26 mai 1964 stipule, dans son article 7 relatif à l'usage des parties privatives :

'3-Mode d'occupation: Les locaux à l'exception des boutiques, ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et moeurs, à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale, et notamment de tout commerce de location meublée ; les professions libérales seront admises, cependant il ne pourra être exercé dans l'immeuble deux professions semblables sans l'accord préalable des copropriétaires intéressés' ;

Il en ressort que le règlement de copropriété permet l'exercice d'une profession libérale et il n'est pas contesté que l'activité de la société Médicale 121 consiste en l'exercice d'une profession libérale ;

Le fait que le règlement de copropriété ne conditionne pas l'exercice de la profession libérale, au respect de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation imposant une autorisation d'urbanisme pour le changement d'usage des locaux à usage d'habitation, exclut d'empêcher l'annulation des résolutions litigieuses, au motif que la société Médicale 121 ne justifierait pas d'une telle autorisation ;

D'autre part, l'article 7 du règlement de copropriété, tel qu'il est rédigé, permet l'exercice d'une profession libérale dans un lot de l'immeuble ; il n'impose pas que le lot constitue la résidence de celui qui exerce cette profession, ni même qu'il y soit conservé une destination partielle à usage d'habitation ;

Le cabinet médical en cause relève de l'exercice d'une profession libérale ; le fait que ce cabinet soit susceptible de concentrer l'activité professionnelle de plusieurs médecins ne relève pas de la qualification de commerce de location meublée au sens de l'article 7 du règlement de copropriété ; et le fait que ce cabinet soit susceptible d'accueillir un grand nombre de clients ne constitue pas une utilisation commerciale au sens de ce même article ;

Le digicode, n'étant pas pourvu d'un système d'ouverture

à distance de la première porte extérieure, il empêche les patients d'avoir accès au cabinet médical, et aucune disposition du règlement de copropriété ou des décisions d'assemblées générales produites ne prévoit que l'exercice d'une profession libérale impose de divulguer à chaque patient le code d'accès de cette porte ;

Cette fermeture n'est pas compatible avec l'exercice de l'activité autorisée par le règlement de copropriété et est contraire aux dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Ainsi il y a lieu de considérer qu'en refusant d'accepter la désactivation de ce digicode aux horaires

d'ouverture du cabinet médical, l'assemblée générale empêche l'exercice de l'activité du cabinet médical ; ce refus porte atteinte aux droits de la société Médicale 121 en ce qu'elle est privée du droit d'usage de son lot conformément au règlement de copropriété ; ce refus nuit à ses intérêts puisque l'exercice de la profession libérale repose sur l'activité du cabinet médical ;

L'argument du syndicat des copropriétaires relatif à l'atteinte à la sécurité de l'immeuble, au motif que le Dr X aurait bloqué le système d'interphonie installé sur la deuxième porte intérieure, est inopérant en ce que le présent litige concerne le système d'ouverture de la première porte extérieure, indépendant de celui de la deuxième porte intérieure ;

La société Médicale 121 rapporte la preuve que les résolutions 7-2 et 6-2 prises dans le cadre des assemblées générales susvisées ont été prises dans le but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment du copropriétaire minoritaire et caractérisent un abus de majorité ;

En conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a annulé les résolutions n° 7-2 de l'assemblée générale du 31 mai 2016 et n° 6-2 de l'assemblée générale du 4 juillet 2016, de l'immeuble situé [...] ;

Sur la désactivation du digicode et la demande à titre subsidiaire du syndicat des copropriétaires de la limiter

Le syndicat des copropriétaires sollicite d'infirmier le juge-

ment en ce qu'il a ordonné la désactivation du digicode au motif qu'aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965 ne permet au tribunal de se substituer à la décision de l'assemblée générale qui refuserait de modifier les modalités d'ouverture de l'immeuble ; à titre subsidiaire, il sollicite de restreindre les périodes de désactivation ;

La société Médicale 121 sollicite la confirmation du jugement, en précisant que sa demande tenant à l'installation d'un interphone à l'extérieur de l'immeuble, à ses frais, a été refusée, que l'assemblée générale a ensuite rejeté sa demande de désactivation du digicode pendant ses heures de travaux et que la situation fait obstacle à l'exercice de son activité ;

En l'espèce, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 étant au nombre des dispositions considérées comme impératives par l'article 43 de la même loi, le tribunal peut lorsque, compte-tenu des décisions des assemblées générales, la fermeture totale de l'immeuble n'est pas compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété, imposer des horaires d'ouverture de l'immeuble pour permettre l'exercice de ladite activité ;

Compte-tenu de l'absence d'un système d'ouverture à distance de la première porte, même postérieurement au jugement suite à l'assemblée générale du 24 octobre 2019 précitée, et compte tenu du refus par l'assemblée générale le 5 janvier 2017 d'autoriser la société Médicale 121 à en installer un à ses frais, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à désactiver le digicode d'accès extérieur pendant les horaires d'ouverture du cabinet médical, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, passé le délai d'un mois de la signification de la décision, pendant deux mois ;

Concernant les horaires d'ouverture du cabinet médical, le syndicat des copropriétaires produit un procès-verbal d'huissier du 30 avril 2018, postérieur au jugement critiqué, constatant que sur le site internet abimelec.com, les horaires des consultations du docteur X, [...], sont du lundi au samedi de 9 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures

à 18 heures, excepté le mardi matin ;

La société Médicale 121 produit un procès-verbal de constat d'huissier du 29 novembre 2019 dont il ressort qu'au vu du site internet abimelec.com les horaires de consultation du docteur X,

dermatologue, au cabinet sis [...], sont du lundi au samedi de 8 heures à 20 heures ;

En conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...], à désactiver le digicode d'accès extérieur, sur rue, à l'immeuble de 8 heures à 20 heures du lundi au samedi inclus, à défaut d'installation d'un système d'ouverture à distance permettant au cabinet médical d'offrir l'accès à l'immeuble à sa clientèle, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, passé le délai d'un mois de la signification de la décision, pendant deux mois ;

Sur la demande de dommages et intérêts de la société Médicale 121

La société Médicale 121 sollicite des dommages et intérêts compte tenu de l'opposition manifestement abusive du syndicat des copropriétaires qui a refusé ses solutions amiables et l'a assignée en référé concernant le litige relatif à la deuxième porte intérieure ;

Le syndicat des copropriétaires oppose que son opposition n'est pas fautive et qu'aucun préjudice n'est démontré ;

En application des dispositions de l'article 32-1 du code de procédure civile, l'exercice d'une action en justice ne dégénère en abus que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou s'il s'agit d'une erreur grave équipollente au dol ; l'appréciation inexacte qu'une partie se fait de ses droits n'est pas constitutive en soi d'une faute ;

En l'espèce, le présent litige concernant la première porte extérieure de l'immeuble est sans lien avec la procédure de référé relative à la deuxième porte intérieure et la société Médicale ne rapporte pas la preuve de ce que l'action du syndicat des copropriétaires dans le cadre du présent litige aurait dégénéré en abus ;

Il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il l'a déboute de sa demande de dommages-intérêts ;

Sur la demande de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires sollicite de condamner la société Médicale 121 à lui régler la somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts ; il ne motive pas sa demande dans le corps de ses conclusions ;

La société Médicale 121 n'a pas conclu sur ce point ;

En l'espèce, nonobstant l'absence de fondement juridique de la demande du syndicat des copropriétaires, compte tenu du sens de la décision rendue, il y a lieu de le débouter de cette demande ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile .

Le syndicat des copropriétaires, partie perdante, doit être condamné aux dépens d'appel ainsi qu'à payer à la société Médicale 121 la somme supplémentaire de 3.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de

procédure civile formulée par le syndicat des copropriétaires ;

Sur la demande relative à l'exécution provisoire

L'arrêt n'étant pas susceptible d'une voie ordinaire de recours est exécutoire de droit ; la demande tenant à rappeler que l'exécution provisoire est de droit est donc sans objet et doit être rejetée ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Rejette la demande de la société Médicale 121 d'écarter des débats les conclusions récapitulatives et les pièces n°31 et n°32, notifiées le 27 novembre 2019 par le syndicat des copropriétaires du [...],

Déclare irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires du [...] de condamner la société Médicale 121, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de un mois courant, à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, à cesser l'affectation du lot n° 6 à un usage exclusivement autre que l'habitation ;

Déclare irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires du [...] de condamner la société Médicale 121, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, à retirer le dispositif d'ouverture automatique de la seconde porte d'accès à l'immeuble du [...], Paris, située à l'intérieur et à rétablir le fonctionnement normal de l'interphone ;

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Déboute le syndicat des copropriétaires du [...] de sa demande de dommages et intérêts ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...] aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer à la société Médicale 121 la somme supplémentaire de 3.000 euros par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

.