Assignation prapree par Xavier de Lipski

SELARL ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice Associés
589, Terrasses de l'Arche - 92000 NANTERRE
14, Terrasse Bellini - 92800 PUTEAUX LA DÉFENSE
5, rue du Mont Valérien - 92150 SURESNES
3, Av. de la Division Leclerc - 92160 ANTONY
6, rue du Bois Sauvage - 91000 EVRY
Tél. : 01 45 06 01 56

EXPÉDITION

PIECE 24

ASSIGNATION
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

des passages ont été copiés-collés directement depuis des mails, sans même harmoniser la police de caractères

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

ET LE QUATORZE NOVEMBRE

À LA DEMANDE DE :

Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE
de nationalité française
née le 15/01/1960 à Téhéran (Iran)
demeurant 10 avenue Champaubert
75015 PARIS

ayant pour avocat : Maître Xavier de LIPSKI
Avocat au Barreau de Meaux
Demeurant 25 boulevard Jean Rose
77100 Meaux
qui se constitue sur les présentes et ses suirtes
E- mail : xde.lipski@yahoo.fr
TEl : 06 82 35 92 67 TEL : 01 60 44 21 34

J'AI HUISSIER SOUSSIGNÉ :

La SELARL ATLAS JUSTICE, Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Nanterre, titulaire d'un office à PUTEAUX LA DÉFENSE (92800), 14 Terrasse Bellini et son bureau annexe à ANTONY (92160), 3 Av. de la Division Leclerc, d'un office à NANTERRE (92000), 589 Terrasses de l'Arche et d'un office à SURESNES (92150), 5, rue du Mont Valérien, l'un d'eux soussigné,

DONNÉ ASSIGNATION À :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L ENSEMBLE IMMOBILIER LE VILLAGE SUISSE
Dont le siège social est situé 78 avenue de Suffren 75015 PARIS
Pris en la personne de son Président domicilié en cette qualité audit siège social

Représenté par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GESTION IMMOBILIERE (CEGESTIM)
SARL au capital social de 22.867, 00 euros
immatriculée sous le numéro B 417 805 009 au RCS du Tribunal de Commerce de NANTERRE
dont le siège social est situé au 6 Cours FERDINAND DE LESSEPS
92500 RUEIL MALMAISON pris en la personne de son gérant, domicilié en cette qualité audit siège social
Es qualités du Syndic du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L ENSEMBLE IMMOBILIER LE VILLAGE SUISSE

Dont le siège social est situé 78 avenue de Suffren 75015 PARIS
Pris en la personne de son Président domicilié en cette qualité audit siège social

OU ÉTANT ET PARLANT
COMME IL EST DIT CI-APRÈS

D'AVOIR À COMPARAÎTRE :

Par-devant le Tribunal judiciaire de PARIS 8 ème Chambre Civile 1 ère section , siégeant en la salle ordinaire de ses audiences au Palais de Justice de PARIS Parvis du Tribunal 75017

A L'AUDIENCE DU LUNDI 09/01/2023 à 10H05 salle prise de date DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS 8 ème CHAMBRE CIVILE 1 ère section AU PALAIS DE JUSTICE DE PARIS PARVIS DU TRIBUNAL 75017 PARIS

ET L' INFORME :

Qu'un procès lui est intenté pour les raisons exposées ci-après.

TRÈS IMPORTANT

Que dans un délai de QUINZE JOURS, à compter de la date du présent acte, conformément aux articles 54, 56, 752 et 763 du Code de procédure civile, ils sont tenus de constituer avocat pour être représentés par-devant ce tribunal.

Qu'à défaut, ils s'exposent à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

Il est, par ailleurs, rappelé les articles de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 reproduits ci-après :

Article 5

Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.
Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie.

Article 5-1

Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la cour d'appel de Paris quand ils ont postulé devant l'un

des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la cour d'appel de Versailles quand ils ont postulé devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable.

Il est encore rappelé les dispositions du Code de procédure civile suivantes :

Article 640

Lorsqu'un acte ou une formalité doit être accompli avant l'expiration d'un délai, celui-ci a pour origine la date de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir.

Article 641

Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. À défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours.

Article 642

Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 642-1

Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées.

Article 643

Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;

2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger.

Il est enfin indiqué aux défendeurs, en application des articles 56 et 752 du Code de procédure civile :

Que, le demandeur ne consent pas à ce que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L. 212-5-1 du Code de l'organisation judiciaire.

Que les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon le bordereau de pièces communiquées.

PLAISE AU TRIBUNAL

Issue de l'article 4 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, l'article 750-1 du Code de procédure civile dispose que, devant le Tribunal judiciaire, « *à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire.* »

Il ressort de cette disposition que pour un certain nombre de litiges, les parties ont l'obligation de recourir à un mode de résolution amiable des différends.
Sont visées :
Les demandes qui tendent au paiement d'une somme inférieure à 5.000 euros
Les demandes relatives à un conflit de voisinage *(actions visées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du COJ)*

En application de l'article 750-1 du Code de procédure civile, préalablement à la saisine du Tribunal de céans, Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE a tenté de résoudre amiablement le litige en demandant directement au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier le Village Suisse et à la société CEGESTIM mandataire de gestion de cette copropriété de procéder à la convocation d'une assemblée générale spéciale avec l'inscription à l'ordre du jour de la questions suivante :
Résolution visant autorisation donnée pour l'affectation de la réserve (lot 8021) en surface commerciale à l'exception des activités de restauration, traiteur, commerces d'alimentation et épicerie.

Aucune démarche amiable auprès du syndicat des copropriétaires et du mandataire de gestion n' a abouti.

De plus, l'affaire concernée n'est pas visée par l'obligation de résoudre amiablement le litige par une médiation.

I-RAPPEL DES FAITS

Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE est copropriétaire des lots 8021 et 8053 au sein de la copropriété de l'ensemble immobilier Le Village Suisse située au 78 avenue de Suffren 75015 PARIS

En premier lieu, le lot 8053 a été dès le début affecté selon le règlement de copropriété à une activité de surface commerciale dans le but d'exposer et de vendre des tableaux et des objets d'art.

En deuxième lieu, le lot 8021, qui selon le règlement de copropriété intérieur du Village Suisse était considéré comme une réserve, a été affecté de fait depuis 2008 à une activité de surface commerciale . Cette affectation de fait du lot 8021 à une activité de surface commerciale n'a jamais fait d'objection par le syndicat des copropriétaires du village

Mais Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE a arrêtée cette activité de galerie d'art et elle souhaite faire modifier l'affectation du lot 8021 concernant la réserve afin de créer une association culturelle et l'organiser en espace culturel pour des cours de musique, de théâtre ou y installer un club de jazz.

Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE a présenté sa demande de changement d'affectation du lot 8021 au syndicat des copropriétaires de la façon suivante :

« Je soussignée Madame NOOSHIN GALE copropriétaire des lot 8021 et 8053 au sein de la copropriété sis 78 avenue de Suffren à PARIS 15€ dont vous êtes le syndic en exercice, sollicite par la présente la convocation d'une assemblée générale spéciale avec inscription à l'ordre du jour des questions suivantes :

1- ***AFFECTATION DU LOT 8021*** *Il est rappelé qu'aux termes du règlemede copropriété le lot 8021 correspond à "dans le bâtiment V au premier sous-sol : une réserve n° 21"*

RESOLUTION *: AUTORISATION DONNEE POUR L'AFFECTATION DE LA RESERVE EN SURFACE COMMERCIALE A L'EXCEPTION DES ACTIVITES DE RESTAURATION, TRAITEUR, COMMERCES D'ALIMENTATION, EPICERIE.*

2. MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

RESOLUTION *: AUTORISATION DONNEE POUR MODIFIER LE REGLEMENT DE COPROPRIETE SUITE AU CHANGEMENT D'AFFECTATION DU LOT 8021.*
Le règlement de copropriété stipule :

*« **Désignation et division de l'immeuble : b) Boutiques V** 2. Situées, ainsi que **leurs réserves, en avant** des bâtiments B et C au niveau du rez-de-chaussée ainsi que des 1er et 2e sous-sols. Les boutiques comprennent : - hors emprise au deuxième sous-sol : 19 locaux de réserves - au premier sous-sol : 18 boutiques, 10 vitrines et 3 locaux de réserves - au rez-de-chaussée : 30 boutiques*

Sa rédaction sera modifiée de la façon suivante :

« Désignation et division de l'immeuble : b) Boutiques V *2. Situées ainsi que **leurs réserves**, **en avant** des bâtiments B et C au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que des 1er et 2 sous-sols. Les boutiques comprennent : - hors emprise au deuxième sous-sol : 19 locaux de réserves - au premier sous-sol : 18 boutiques, 10 vitrines et 2 locaux de **réserves et un local à usage commercial (lot 8021) à l'exception des activités de RESTAURATION, TRAITEUR, COMMERCES D'ALIMENTATION, EPICERIE.** - au rez-de-chaussée : 30 boutiques »*

Le lot 8021 permet d'aménager cette réserve en club de jazz puisque ce local présente les caractéristiques suivantes :

aa un sous sol deja developpe depuis 2008..
b) la hauteur sous plafond presque 2.9m
c) un espace de presque 200m2...
d) idéal pour des activités de danse, musique car aucune résidence au-dessus
e) l' espace est déjà en partie insonorisé, puisque entièrement en béton, même le sol du RDC
f) l' autorisation accordée, la transformation pourrait être effectuée en moins de 6 semaines .

C'est dans ces circonstances que Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE saisit le Tribunal Judiciaire de Paris Meaux pour les raisons suivantes.
-autoriser l'affectation du lot 8021 en surface commerciale à l'exception des activités de restauration, traiteur, commerces d'alimentation et épicerie
-autoriser la modification du règlement de copropriété à la suite du changement d'affectation du lot 8021

II.DISCUSSION

II.1 Le changement d'affectation ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble et aux drois de coropriétaires

L'article 8 alinéa 1er de la loi de 1965 indique que le règlement de copropriété détermine la destination des parties privatives et des parties communes ainsi que les conditions de leur jouissance et l'alinéa 2 indique que le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles justifiés par la destination de l'immeuble telle que définie aux actes par ses caractères ou sa situation.

En l'espèce, le règlement intérieur de l'ensemble immobilier le Village Suisse indique :

« Article 1 USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des exploitants a le droit de jouir comme bon lui semble de ses parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie de l'ensemble. »

Madame GALE propose de créer une association culturelle dans le domaine de l'art qui présente de nombreux avantages.

En premier lieu, cette association aura pour activité des cours de musique, des cours de théâtre, des cours de danse et d'aménager un club de jazz. Il s'agit d'un espace culturel haut de gamme qui a pour objet l'expression des arts suivants : musique, danse théâtre, concerts. Cette activité est donc en harmonie avec l'ensemble de la copropriété.

En deuxième lieu, l'activité de cette association aura pour effet de créer des évènements importants dans le domaine culturel et dans le domaine artistique qui entraineront des retombées dynamiques sur l'ensemble des autres commerces du Village Suisse.

En troisième lieu, l'activité de cette association aura pour effet la création d'emplois au sein de l'association ou en lien avec l'association.

En quatrième lieu, l'association permettra d'utiliser un espace qui est resté inactif et de le rentabiliser.

En quatrième lieu, il s'agit d'un espace utilisé de fait comme surface commerciale depuis 2008 qui n'a entrainé aucune objection du syndic et qui n'a dérangé personne.

En cinquième lieu, cette association n'aura aucune interférence avec les activités du village suisse, puisque le changement d affectation ne vise que le sous sol

En sixième lieu, l'espace qui recevra cette association est en partie insonorisé.

En septième lieu, il n'y a aucune habitation au dessus et le rez de chaussée restera tel quel et il continuera à respecter le règlement intérieur.

En huitième lieu, l'activité de jazz de cette association commencera à partir de 21 heures c'est à dire à une heure où les autres commerces sont déjà fermés.

En neuvième lieu, l'espace concerné présente des caractéristiques tout à fait adaptées à l'activité de l'association que veut créer Madame GALE. :

a) un sous sol deja developpé depuis 2008..
b) la hauteur sous plafond est presque 2.9m
c) un espace de presque 200m2...
d)un espace idéal pour des activités de danse, musique car aucune résidence au-dessus
e) l' espace est déjà en partie insonorisé, puisque entièrement en béton, même le sol du RDC
f) l' autorisation accordée, la transformation pourrait être effectuée en moins de 6 semaines .

Par conséquent le Tribunal décidera :

-autoriser l'affectation du lot 8021 en surface commerciale à l'exception des activités de restauration, traiteur, commerces d'alimentation et épicerie

-autoriser la modification du règlement de copropriété à la suite du changement d'affectation du lot 8021 1

AFFECTATION DU LOT 8021 *Il est rappelé qu'aux termes du règlemede copropriété le lot 8021 correspond à "dans le bâtiment V au premier sous-sol : une réserve n° 21"*

*« **RESOLUTION** : AUTORISATION DONNEE POUR L'AFFECTATION DE LA RESERVE EN SURFACE COMMERCIALE A L'EXCEPTION DES ACTIVITES DE RESTAURATION, TRAITEUR, COMMERCES D'ALIMENTATION, EPICERIE.*

2. MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

RESOLUTION *AUTORISATION DONNEE POUR MODIFIER LE REGLEMENT DE COPROPRIETE SUITE AU CHANGEMENT D'AFFECTATION DU LOT 8021.*

La rédaction du règlement de copriété sera modifiée de la façon suivante

« Désignation et division de l'immeuble : ***b) Boutiques V*** *2. Situées, ainsi que* ***leurs réserves, en av****ant des bâtiments B et C au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que des 1er et 2 sous-sols. Les boutiques comprennent : - hors emprise au deuxième sous-sol : 19 locaux de réserves - au premier sous-sol : 18 boutiques. 10 vitrines et 2 locaux de* ***réserves et un local à usage commercial (lot 8021) à l'exception des activités de RESTAURATION, TRAITEUR, COMMERCES D'ALIMENTATION, EPICERIE.*** *- au rez-de-chaussée : 30 boutiques »*

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :
Vu les pièces versées aux débats

Il est demandé au Tribunal Judiciaire de PARIS

- AUTORISER l'affectation du lot 8021 en surface commerciale à l'exception des activités de restauration, traiteur, commerces d'alimentation et épicerie

-AUTORISER la modification du règlement de copropriété à la suite du changement d'affectation du lot 8021

-ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir

-CONDAMNER le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Village Suisse représenté par la Compagnie Européenne de Gestion immobilière (CEGESTIM) es qualités du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Village Suisse , au paiement de la somme de 1.200 Euros à Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE conformément à l'article 700 du CPC et aux entiers dépens

Sous toutes réserves

Meaux 20/10//2022

Xavier de LIPSKI
Avocat à la Cour

BORDEREAU DE PIECES COMMUNIQUEES

1-Mails de Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE

2- Copie du règlement de copropriété

3- Photos de l'espace

4- Plan de la galerie

5- Procès verbal concernant le vote des projets de résolutions de l'assemblée des copropriétaires VILLAGE SUISSE ANTIQUAIRES »

Meaux le 20/10/2022

Xavier de LIPSKI
Avocat à la Cour

ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

SELARL ATLAS JUSTICE

14, Terrasse Bellini
92800 PUTEAUX – LA DEFENSE

589, Terrasses de L'Arche
92000 NANTERRE

5, Rue du Mont Valérien
92150 SURESNES

3, Avenue de la Division Leclerc
92160 ANTONY

6, Rue du Bois Sauvage
91000 EVRY

Dossier suivi à l'étude de SURESNES
Téléphone : 01.45.06.49.64
suresnes@atlas-justice.fr

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
MD:368769
SAD/GC

COUT DE L'ACTE	
Emolument	36,18
SCT	7,67
H.T.	43,85
Tva 20%	8,77
Timbres	2,20
Coût de l'acte	54,82

COMMISSAIRES DE JUSTICE

MD:368769 Acte : 537790

SIGNIFICATION DE L'ACTE A PERSONNE MORALE

le quatorze Novembre deux-mille-vingt-deux
une ASSIGNATION DEVANT LE TJ DE PARIS

Pour **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE VILLAGE SUISSE 78 RUE DE SUFFREN 75015 PARIS, représenté par son syndic la Compagnie Européenne de Gestion Immobilière (CEGESTIM) 6 cours Ferdinand de Lesseps 92500 RUEIL MALMAISON.**

Cet acte a été signifié par clerc assermenté, parlant à Mme WISNIEWSKI Salomé, employée chez CEGESTIM, ainsi déclaré(e), qui a déclaré être habilité(e) à recevoir la copie.

La lettre prévue à l'article 658 du Code de Procédure Civile, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle l'acte a été remis a été adressée dans le délai légal.

Ladite lettre contient en outre une copie de l'acte de signification et mon cachet est apposé sur l'enveloppe.

Le présent acte n'est pas soumis à la taxe fiscale.

Le présent acte comporte, 7 feuilles sur la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par le Commissaire de Justice.

- Frédéric DEBU -

ATLAS JUSTICE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice