NO RG

PIECE 26

CONCLUSIONS EN REPLIQUE DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

conclusions preparees par xavier de lipski, sans arguments juridiques.

POUR

Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE
de nationalité française
demeurant 10 avenue Champauberet
75015 PARIS

quasi identique a la Piece 24

ayant pour avocat : Maître Xavier de LIPSKI
Avocat au Barreau de Meaux
Demeurant 25 boulevard Jean Rose
77100 Meaux

CONTRE :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Village suisse
dont le siège social est situé au 78 avenue de Suffren
75015 PARIS
représenté par son syndic la société CEGESTIM
sarl au capital de 22. 867, 00 euros
dont le siège social est 6-8 cours Ferdinand de Lesseps
92500 RUEIL MALMAISON/

ayant pour avocat : SELARL BJA
prise en la personne de Maitre Benjamin JAMI
Avocat au Barreau de PARIS
2 rue Louis David
75016 PARIS
TEL : 01 84 25 34 35
Toque E 1811:

337

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.

338

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 (pièce N3)

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.(pièceN3)

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 (pièce N1)

« 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-. 1***AFFECTATION DU LOT 8021*** *Il est rappelé qu'aux termes du règlement de 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
pièceN2)

« 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 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 :

339

*« 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 r**éserves 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 : (pièceN3)

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.
-rejeter les conclusions et les moyens de défense de la partie adverse
-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 Sur le refus de la demande en assemblée générale

L'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 impose à un copropriétaire qui conteste une décision d'assemblée générale des copropriétaires d'agir dans un délai de deux mois.

Cependant plusieurs motifs de droit permettent d'en limiter la portée dans le cas présent.

A-Madame RAZZAGHI KHAMSI n'a pas pu prendre connaissance de cette décision dans le délai de 15 jours à la suite de sa notification et elle n'a pas recu la notification de la décision de l'assemblée générale à son domicile (pièces N5 et N6)

B-Abus de majorité

La notion d'abus de majorité est utilisée lorsqu'une décision a été prise alors qu'elle est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elle a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels de copropriétaires majoritaires ou au détriment des copropriétaires minoritaires (Civ. 3e, 17 décembre 2014, n° 13-25.134).

340

En l'espèce, Madame RAZZAGHI -KHAMSI indique qu'elle subit comme d'autres copropriétaires les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires qui veulent maintenir l'activité traditionnelle du village suisse de commerces d'art et d'antiquites exclusivement.

C- Décision inopérante

Si une assemblée prive un copropriétaire de son droit de jouissance d'une partie de son lot, sa décision a pu être jugée inopérante (CA Paris, 29 mai 2008). La cour d'appel de Paris a pu admettre que si l'assemblée intervient hors de son champ de compétence, elle prend une décision inopérante qui ne peut pas faire courir le délai de l'article 42 (CA Paris, 17 avril 1996. Il en résulte que si la décision est jugée inopérante, le copropriétaire peut agir au-delà du délai de deux mois car la décision ne peut pas faire courir le délai de deux mois de l'article 42 (CA Paris, 17 avril 1996).

En l'espèce, l'assemblée générale des copropriétaires du village suisse intervient directement sur le droit de jouissance de son lot par Madame RAZZAGHI -KHAMSI en limitant son droit de jouissance sur son lot personnel à une activité de galerie de tableaux. En l'espèce, l'assemblée générale des copropriétaires ne s'est jamais opposée à l'utilisation de la réserve située au sous sol comme un espace de commerce. Elle ne peut pas s'opposer à l'utilisation de la réserve à une utilisation artistique.

II.2 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. »

A-Madame GALE propose de créer une association culturelle dans le domaine de l'art qui présente des caractéristiques similaires avec l'activité traditionnelle du village suisse. (pièceN7)

L'activité de Jazz est à partir de 20h , il n'y a aucune interference avec les activites du village suisse. L'activité de jazz de cette association commencera à partir de 20 heures c'est à dire à une heure où les autres commerces sont déjà fermés.

La question du bruit et des autres éléments qui y sont liés est une règle à respecter comme toutes les activités de cette nature qui se déroulent au cœur du village suisse et au coeur de

Paris. Cette unité est totalement isolée du résidentiel , puisque nous pouvions voir le jardin au - dessus de la galerie contrairement à des activités similaires au cœur de Paris , avec du résidentiel au - dessus .

Selon la loi, l'unité devra être conçue et insonorisée, ce que notre client respectera sans aucun doute. L'espace qui recevra cette association est en partie insonorisé

L'activité proposée est destinée au sous-sol et elle ne concerne pas la boutique existante au RDC.

Le rez-de-chaussée continuera à adhérer pleinement à l'activité de village suisse et il n'y a donc aucune raison pour qu'un tel développement créateur d'emplois, d'activités artistiques et de divertissements et de revenus soit stoppé, en raison des vues rigides et déraisonnables du règlement de la copropriété.

Cette demande d'aménagement est pour le sous-sol uniquement, et ces activités seront à nouveau exercées lorsque le village suisse et ses activités seront fermés, à partir de 20h00.

Par conséquent, la demande de changement d'usage du sous sol , n'a pas d'effet négatif sur les activités du Village suisse, car notre cliente a expliqué à plusieurs reprises qu'elle continuera, à adhérer aux activités du yillage suisse, avec le rez-de-chaussée..

B-Le sous sol , qui a un espace d'environ 180m2 est laissé sans utilisation d'aucune activité, et pourtant cet espace a été développé depuis 2008, sans aucune objection du Village Suisse. (pièceN7)

Notre cliente a à plusieurs reprises essayé de raisonner l'ensemble des copropriétaires .Mais l'obstacle est de convaincre près de 100 commerçants, et même si 99 d'entre eux sont d'accord, il suffit d'une personne pour ne pas être.d'accord pour que cette affaire de changement d'usage soit stoppée, une fois de plus.

Ce changement d'affectation devra être décidé par Monsieur le Juge, comme également cela est expliqué dans notre assignation, à moins d'une explication plausible des avocats du village suisse,. pour empêcher notre cliente créer des emplois, et également d'avoir la pleine utilisation du sous sol qui affecte en aucun cas les activites et le cadre du village suisse.

D-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.

E-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. L'activité de cette association aura pour effet la création d'emplois au sein de l'association ou en lien avec l'association.

342

F-L'association permettra d'utiliser un espace qui est resté inactif et de le rentabiliser.

G-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.

H-Il n'y a aucune habitation au dessus et le rez de chaussée restera tel quel et il continuera à respecter le règlement intérieur. (pièceN7)

I 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

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 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 »

PAR CES MOTIFS

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

Il est demandé au Tribunal Judiciaire de PARIS

-REJETER l'intégralité des conclusions et des moyens de défense de la partie adverse

DECIDER que la résolution par l'assemblée des copropriétaires de l'ensemble immobilier le VILLAGE SUISSE en date du 14 septembre 2021 rejetant la demande de changement d'affectation du lot 8021 est inopérante à l'égard de Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE propriétaire du lot 8021

- 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 , au paiement de la somme de 3000 Euros à Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE conformément à l'article 700 du CPC et aux entiers dépens

Sous toutes réserves

Meaux 2/06//2023

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- Vote des projets de résolution par l'assemblée des copropriétaires de l'ensemble immobilier le VILLAGE SUISSE en date du 14 septembre 2021

345

6- Lettre de Maitre de LIPSKI en date du 24 janvier 2022

Meaux le 2/06/2023

Xavier de LIPSKI
Avocat à la Cour