

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



8ème chambre 1ère
section

N° RG :

Portalis

N° MINUTE :

Assignation du :
11 Décembre 2018

**JUGEMENT
rendu le 18 Janvier 2022**

DEMANDERESSE

*représentée par Maître [REDACTED], avocat au barreau
de PARIS, vestiaire*

DÉFENDEUR

**Syndicat des copropriétaires du
représenté par son syndic de copropriété, la société**

*représenté par Maître [REDACTED] avocat au barreau de PARIS,
vestiaire #C1477*

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Claire DECHELETTE, Vice-présidente
Christine BOILLOT, Vice-présidente
Hadrien BERTAUX, Juge

assistés de Christine KERMORVANT, Greffière lors des débats, et de
Lucie RAGOT, Greffière stagiaire lors du prononcé,

**Expéditions
exécutoires
délivrées le:**

DÉBATS

A l'audience du 03 Novembre 2021 tenue en audience publique devant Claire DECHELETTE, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

EXPOSÉ DU LITIGE

La _____ est propriétaire de quatre lots au sein du bâtiment A d'un immeuble en copropriété situé _____ soit : un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble (lot n° 2), désigné comme « arrière-boutique » sur les plans et comme « local commercial » sur l'état descriptif de division; un local défini comme une « remise » (lot n° 3) au rez-de-chaussée et communiquant avec le lot n° 2; un local défini comme « débarras » (lot n° 30) situé au rez-de-chaussée; une chambre de service à l'entresol (lot n° 4).

La gérante de la _____, exerce la profession d'avocat au sein du lot n° 2 et cette société a donné à bail le lot n° 3 occupé par _____, psychothérapeute.

Par courriel du 29 décembre 2017, la _____ a demandé au syndic, la _____, l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires d'une demande d'autorisation d'apposition de deux plaques professionnelles, sur la façade de l'immeuble, l'une relative à l'activité de _____ l'autre à celle de _____.

Par réponse du même jour, le syndic précisait que la prochaine assemblée générale n'aurait lieu qu'en octobre 2018 et demandait à la _____ d'une part, de préciser l'emplacement projeté des plaques professionnelles et, d'autre part, de ne rien poser avant qu'un accord définitif de la copropriété soit obtenu.

Par lettre recommandée avec avis de réception du 4 avril 2018, le syndicat, par l'intermédiaire de son syndic, écrivait à la société _____ qu'il avait constaté sur place que des plaques professionnelles avaient été apposées en façade avant toute autorisation donnée en assemblée, et demandait que ces plaques soient déposées, et qu'une demande d'autorisation d'apposition lui soit adressée par lettre recommandée conformément à la loi, en prévision de l'assemblée générale d'octobre 2018.

Cette demande a fait l'objet d'une résolution n° 20 présentée au vote de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 octobre 2018, intitulée « Entérinement de la demande de la _____ pour la pose de plaques professionnelles », dont le texte est libellé comme suit :

« En date du 29/12/2017, la [redacted] a demandé la pose de deux plaques professionnelles sur la façade de l'immeuble. Nous leur avons demandé d'attendre la décision de l'assemblée générale mais les plaques ont tout de même été posées. L'assemblée générale après en avoir délibéré, entérine la pose des deux plaques professionnelles sur la façade de l'immeuble. »

Cette résolution a été rejetée à la majorité des tantièmes exprimés (soit 663 tantièmes sur 663) en application de l'article 24 de la loi de 1965.

Par ailleurs, la [redacted] a entrepris des travaux tendant à la réouverture d'une porte du lot n°3, porte qui donnait sur la cour de l'immeuble et qui existait avant d'avoir été condamnée par l'ancien propriétaire.

Par lettre du 19 octobre 2017, le syndic a écrit à la [redacted] que ces travaux, qui consistaient en l'ouverture d'une porte sur la façade au rez-de-chaussée pour l'accès à son local, requéraient également une autorisation préalable de l'assemblée générale, mais qu'une telle demande n'avait pas été mise à l'ordre du jour de celle-ci. Celle-ci s'était tenue le 10 octobre 2017; le syndic demandait à la [redacted] de lui transmettre les autorisations obtenues pour exécuter ces travaux.

Par courriel du 24 octobre 2017, la [redacted] répondait qu'en ce qui concerne ce lot n°3 donnant sur la cour, il existait initialement une porte condamnée par l'ancien propriétaire; que chacun de ses trois lots de copropriété, étant distinct des autres, devait faire l'objet d'une ouverture permettant l'entrée et la sortie de l'occupant, qu'elle n'avait fait que restituer à l'identique l'ouverture initiale conformément au plan d'origine et à la configuration initiale des lieux, de sorte qu'aucune autorisation de l'assemblée n'avait à être sollicitée.

Par acte d'huissier délivré le 11 décembre 2018, la [redacted] a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble devant le tribunal de céans, aux fins principalement d'obtenir l'annulation de la résolution n°20 de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 octobre 2018 portant sur la dépose des plaques professionnelles.

Selon résolution n° 4-1 votée lors d'une assemblée générale du 9 octobre 2019 et adoptée à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires ont ratifié les demandes formées par le syndicat des copropriétaires dans le cadre de la présente procédure et habilité, en conséquence, le syndic à engager toutes actions, y compris judiciaires, à l'encontre de la [redacted] et de son locataire afin d'obtenir le retrait des plaques professionnelles posées en façade de l'immeuble, la suppression de l'ouverture en façade du mur situé dans la cour intérieure au rez-de-chaussée permettant l'accès au lot n° 3, ainsi que la remise en état des lieux transformés sans autorisation dans leur état antérieur.

Vu les conclusions responsives n° 3 notifiées par voie électronique le 31 août 2020 et par lesquelles la [redacted] demande au tribunal, au visa de la loi du 10 juillet 1965 (notamment ses articles 8,25 et 42.2) et du décret du 17 mars 1967, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

annuler la résolution n° 20 du procès-verbal du 10 octobre 2018 et débouter par conséquent le syndicat des copropriétaires de sa demande de dépose sous astreinte.

dire et juger que la n'a pas besoin d'être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires pour remettre en état la porte afférente à son lot n° 3 (qui existait) et permettant l'accès à celui-ci, et débouter par conséquent le syndicat de sa demande de dépose de cette porte,

condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer 3.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des entiers dépens, et le débouter de toutes ses demandes plus amples ou contraires.

Vu les conclusions n° 3 notifiées par voie électronique le **17 mars 2020** par lesquelles le syndicat des copropriétaires demande au tribunal, au visa de la loi du 10 juillet 1965 et notamment de son article 25, et du décret du 17 mars 1967, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

rejeter le moyen d'irrecevabilité opposée par la et la débouter de l'ensemble de ses prétentions tendant notamment à l'annulation de la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 10 octobre 2018, et de sa demande tendant à la validation de travaux réalisés de manière illicite ;

recevoir le syndicat des copropriétaires en ses demandes reconventionnelles et en conséquence,

enjoindre à la de retirer les plaques professionnelles posées en façade de l'immeuble, sans autorisation et de manière illicite, sous astreinte de 150 euros par jour de retard commençant à courir sept jours après la signification du jugement à intervenir,

lui enjoindre de supprimer l'ouverture en façade du mur situé dans la cour intérieure au rez-de-chaussée, permettant l'accès au lot n° 3, et de remettre les lieux transformés de manière illicite dans leur état antérieur, le tout sous astreinte de 500 euros par jour de retard commençant à courir sept jours après la signification du jugement à intervenir,

la condamner à payer au syndicat 7.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens avec autorisation donnée à Maître Ariane Sic Sic, avocat, de recouvrer ceux dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision, dans les conditions de l'article 699 du même code.

Vu les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 14 septembre 2020 et l'affaire, appelée à l'audience du 3 novembre 2021 devant le tribunal statuant à juge rapporteur, a été mise en délibéré le 18 janvier 2022, date à laquelle la décision a été rendue.

EXPOSÉ DES MOTIFS

1/ Sur la demande d'annulation de la résolution n°20 votée le 10 octobre 2018

En application de l'article 8, paragraphe I de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le règlement 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; il 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.

Par ailleurs, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que «chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ».

La [redacted] fait valoir que le refus de ratification de l'apposition de plaques professionnelles revêt un caractère abusif.

Le syndicat des copropriétaires répond que seul le lot n° 2 est à destination commerciale, tandis que les autres lots détenus par la [redacted] et, notamment, celui occupé par son locataire (lot n° 3) sont à usage de remise, placard et habitation, de sorte qu'elle ne peut prétendre que la destination commerciale, notamment celle du lot n° 3 à usage de remise et destiné au rangement d'objets, permettrait automatiquement l'apposition en façade de l'immeuble d'une plaque professionnelle. Le syndicat se prévaut en outre d'une clause d'habitation bourgeoise stipulée dans le règlement de copropriété (page 36) qui s'impose aux copropriétaires.

SUR CE

Il est constant que le règlement de copropriété peut comporter des dispositions restrictives et, notamment, limiter ou interdire la pose d'enseignes, lorsque ces limitations sont justifiées par la destination de l'immeuble.

En l'espèce, le règlement de copropriété stipule, s'agissant de l'usage des parties privatives (article 10, page 35 à 37), que :

« Les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés que bourgeoisement (...) il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale ou industrielle, même artisanale, de nature quelconque, non plus que l'exercice d'une profession libérale susceptible de changer la destination des locaux attribués ».

Sur l'apposition de plaques professionnelles, le règlement stipule en page 37 que « l'apposition de panneaux, calicots de publicité sur les différents murs de la propriété est interdite » et que « il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic. »

Le syndicat en déduit que le règlement prohibe l'apposition de plaques commerciales sur la façade de l'immeuble et ce, y compris pour les locaux commerciaux; il considère que la pose de panneaux ou de plaques en façade est expressément prohibée par le règlement de copropriété, qui s'impose à tous.

Toutefois, aucun des lots dont la [redacted] est propriétaire ne revêt la qualification d'appartement, ces lots situés au rez-de-chaussée et, s'agissant du lot n° 4, à l'entresol, étant définis dans le règlement de copropriété comme un « local commercial » pour le lot n°2 et,

s'agissant plus particulièrement du lot n° 3, comme une « remise au rez-de-chaussée, première porte à gauche dans la cour communiquant avec le lot n° 2 ci-dessus... »

Il s'ensuit que l'usage de ces deux lots, l'un expressément de nature commerciale, l'autre pouvant être considéré comme une annexe du premier en raison de la communication prévue entre les deux, ne saurait être affecté, sauf à contredire les termes du règlement et les dispositions susvisées de la loi de 1965, par l'interdiction d'activité commerciale ou libérale stipulée en page 36 de ce document pour les appartements d'habitation. La clause d'habitation bourgeoise, d'interprétation stricte compte tenu de l'atteinte portée à l'usage privatif des lots, ne s'applique qu'aux appartements d'habitation, à l'exclusion de tous locaux d'une autre nature.

Il est constant, par ailleurs, que tout copropriétaire est un droit d'utiliser les parties communes dès lors que cette utilisation est indispensable pour l'usage normal des parties privatives de son lot; que le droit d'exercer régulièrement une activité **professionnelle** ou commerciale dans un lot confère celui d'annoncer cette activité à l'extérieur des parties privatives ; ce droit constitue, en effet, une prolongation nécessaire de l'activité **professionnelle**. Est donc illicite la clause du **règlement de copropriété** qui en prévoirait l'interdiction.

Quand bien même aucune disposition du règlement n'accorde de plein droit la possibilité de poser sur la façade de l'immeuble des enseignes, le règlement ne peut pour autant interdire l'installation d'enseignes lorsque l'immeuble a, en tout ou partie, une destination commerciale. Est, donc, illicite la clause interdisant l'apposition de plaques professionnelles dans un immeuble où l'exercice de professions libérales ou commerciales est autorisée. Toutefois, sont valables les restrictions relatives à l'apposition d'enseignes ou de plaques professionnelles destinées à préserver la destination de l'immeuble, son standing et, plus généralement, à empêcher tout ce qui affecte l'harmonie de l'immeuble, sur ses parties communes ou privatives.

Dans la mesure où le local n° 2 revêt une nature commerciale, la
est fondée, d'une part, à y exercer une activité professionnelle – commerciale et à plus forte raison libérale - sans qu'une autorisation soit requise, d'autre part, à annoncer l'activité professionnelle exercée dans ce local à l'extérieur des parties privatives et, par conséquent, à apposer une plaque professionnelle, notamment sur les parties communes de l'immeuble.

S'agissant par ailleurs du lot n°3 qualifié de « remise » et dans lequel une activité de psychologue est exercée, les clauses du règlement de copropriété ne prévoient pas d'interdiction expresse de changement d'usage des locaux portant cette qualification.

Il s'ensuit que la seule restriction d'usage des remises litigieuses est liée à l'obligation de ne pas causer de troubles de voisinage au préjudice des autres copropriétaires et de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble, conformément aux dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, de telles nuisances n'étant pas établies en l'espèce. En revanche, il n'y a pas lieu de figer l'usage de ces lots, nonobstant leur qualification de « remises » dans l'état descriptif de division, compte tenu de la liberté d'usage et de jouissance reconnue aux propriétaires de lots privatifs.

Il s'ensuit que l'apposition d'une plaque peut également être effectuée sur les parties communes de l'immeuble, concernant cette activité.

Dès lors, aucun des lots dont la [redacted] est propriétaire ne peut se voir refuser, par principe, l'apposition d'une plaque professionnelle destinée à permettre l'identification du professionnel et de son activité.

S'agissant, cependant, des conditions d'apposition d'une plaque professionnelle:

L'article 25 b de loi du 10 juillet 1965 dispose que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci. Une décision de refus peut donner lieu à un recours en annulation pour abus de majorité ou à une demande d'autorisation judiciaire d'effectuer les travaux en application de l'article 30 de la loi.

Il s'ensuit, quand bien même l'immeuble comprend des lots à usage commercial ou professionnel de sorte que des enseignes, plaques professionnelles ou panneaux publicitaires peuvent être apposés sur les parties communes, que cette installation est soumise à l'autorisation préalable de l'assemblée donnée à la majorité de l'article 25 b) de la loi de 1965, à moins que le règlement n'accorde de plein droit la possibilité de poser sur la façade de l'immeuble des enseignes, ce qui n'est pas le cas en l'espèce: même lorsque le règlement reconnaît aux copropriétaires d'un lot à usage commercial le droit à l'installation d'une enseigne sur la façade de l'immeuble, ceci ne dispense pas de solliciter l'autorisation de l'assemblée lorsqu'il entend procéder à la pose de cette enseigne. A plus forte raison en est-il ainsi lorsque le règlement de copropriété ne prévoit pas de clause relative aux plaques professionnelles ou enseignes concernant les activités commerciales exercées.

Il en résulte, en l'espèce, que l'apposition de plaques relatives aux activités d'avocat dans le lot n°2 et de psychologue dans le lot n°3, requiert l'autorisation de l'assemblée générale, dès lors que ces installations ont pour effet d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ce qui est évidemment le cas en l'espèce, les deux plaques étant apposées en façade sur rue près de la porte d'entrée, l'une au-dessus de l'autre, comme le montre une photographie produite par le syndicat.

Le règlement prévoit en page 37 que l'apposition de panneaux sur les différents murs de la propriété est interdite. Si la licéité de cette clause peut être débattue en ce qu'elle restreint l'usage de ses parties privatives par le titulaire d'un local commercial ou professionnel par une interdiction absolue des plaques professionnelles sur les murs de l'immeuble, il reste que l'autorisation préalable de l'assemblée était indispensable, dès lors que l'apposition de ces plaques affecte l'aspect extérieur de l'immeuble, l'accord préalable de l'assemblée générale étant prévu par les dispositions des articles 9 et 25 de la loi de 1965. A ce titre, il sera rappelé que l'assemblée générale est en droit de soumettre une telle autorisation à diverses conditions, en vue d'assurer le respect de la destination de l'immeuble, notamment à ses caractéristiques (emplacement, standing...).

En application de ces dispositions, il appartenait donc à la [redacted] préalablement à l'apposition de ces plaques, de requérir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et, en cas de refus, de solliciter en justice une telle autorisation. Force est de constater que l'installation de ces plaques sur la façade de l'immeuble, côté rue, a été réalisée fin 2017, tandis que l'autorisation n'a été sollicitée qu'en octobre 2018.

Enfin, si l'assemblée reste libre de ratifier - le cas échéant aux conditions qu'il juge opportunes - des travaux irréguliers, le tribunal ne peut prononcer une telle ratification en se substituant à l'assemblée générale, sauf à méconnaître la compétence souveraine de celle-ci prévue par l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, pour toutes décisions concernant la vie de la copropriété.

En conséquence, la [redacted] sera déboutée de sa demande d'annulation de la résolution n° 20 du procès-verbal d'assemblée générale du 10 octobre 2018.

Pour ces mêmes motifs, elle sera condamnée à déposer les plaques professionnelles apposées sans autorisation de l'assemblée générale sur la façade de l'immeuble situé [redacted] s, dans un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement. En revanche, au regard des circonstances et des éléments versés aux débats, il n'y a pas lieu au prononcé d'une astreinte.

2/ Sur la réouverture de la porte sur cour permettant l'accès au lot n° 3

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que la [redacted] a créé, dans le lot n°3 à usage de remise, une porte donnant dans la cour intérieure de l'immeuble afin de pouvoir louer ce lot à un tiers, alors qu'il était précédemment rattaché au lot n° 2 ; qu'elle n'a pas davantage demandé l'autorisation préalable du syndicat, pourtant obligatoire en application de l'article 25 susvisé, quelle que soit la configuration antérieure du lot.

La société [redacted] outient, à l'inverse, que le lot n° 3 comportait antérieurement une porte sur cour, que l'ancien propriétaire avait remplacée par une fenêtre ; que d'ailleurs, le syndicat des copropriétaires n'a jamais justifié d'une autorisation qui aurait alors été donnée à ce propriétaire par l'assemblée générale, malgré une sommation de communiquer adressée par voie électronique le 2 décembre 2019 au syndicat des copropriétaires par la demanderesse et à laquelle le syndicat n'a jamais répondu ; qu'elle n'a fait que procéder à la réouverture de cette porte dans ce lot n°3 en lui assurant ainsi un accès autonome depuis les parties communes, faisant valoir que tout lot autonome doit pouvoir bénéficier d'un tel accès sans passer par un autre lot, et sans qu'une assemblée générale puisse l'en priver; qu'enfin, les portes d'entrée et fenêtres sont mentionnées dans le paragraphe du règlement de copropriété comme des parties privatives dont le propriétaire peut user librement (article 10, page 35 et 36), la seule restriction portant sur la conservation de leurs forme et couleur primitives, ce qui est bien le cas en l'espèce, le syndicat des copropriétaires ne rapportant pas la preuve contraire ; que la concluante avait donc parfaitement le droit de remettre la porte afférente au lot qu'elle a acquis sans demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Selon les termes du règlement de copropriété, le lot n° 3 est décrit ainsi (page 13) : « Remise au rez-de-chaussée, première porte à gauche dans la cour communiquant avec le lot n° 2 ci-dessus. Droit aux water-closets commun dans le bâtiment B avec les lots n° 1,2 et 31. Et les 29/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et les 43/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A ». Par ailleurs, le plan de l'immeuble montre l'existence de cette porte d'entrée, donnant sur la cour.

Il s'ensuit que l'existence d'une porte d'entrée donnant sur la cour figure expressément dans la description du lot n°3 par le règlement de copropriété, cette porte faisant partie de la consistance de ce lot, et ce quand bien même elle a été ensuite supprimée, sans que le syndicat des copropriétaires, au demeurant, justifie d'une autorisation donnée au précédent propriétaire de supprimer cette porte. La _____ pouvait donc, à bon droit, procéder au rétablissement de cet accès sans avoir à requérir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

De surcroît, compte tenu de la nature commerciale de cette remise, la porte d'accès direct à ce local présente une évidente utilité pour l'usage de celui-ci.

Le syndicat des copropriétaires est donc mal fondé à solliciter la suppression de cette porte d'entrée, et ce d'autant moins qu'il ne démontre pas que la réinstallation de cette porte contreviendrait à la destination de l'immeuble, aux droit des autres copropriétaires ou, de plus fort, aux clauses du règlement de copropriété qui l'incluent expressément dans la consistance du lot.

S'agissant enfin d'un lot distinct, nonobstant sa configuration particulière lui permettant de communiquer avec le lot n° 2, ce lot n° 3 devait bénéficier d'un accès direct aux parties communes de l'immeuble, ce qui a d'ailleurs été prévu dans le règlement de copropriété.

Pour l'ensemble de ces motifs, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande tendant à ce qu'ils soit enjoint à la sous astreinte, « de supprimer l'ouverture en façade du mur situé dans la cour intérieure au rez-de-chaussée, permettant l'accès au lot n° 3 et à remettre les lieux transformés de manière illicite dans leur état antérieur », étant rappelé que l'état antérieur de ce lot comportait précisément une porte donnant sur la cour, ainsi que précisé par le règlement de copropriété, que le syndicat des copropriétaires ne justifie pas avoir précédemment autorisé la suppression de cette ouverture, de sorte que la réinstallation d'une telle porte ne constitue pas, en son principe, une transformation et n'avait pas à être soumise à autorisation préalable, qu'enfin le syndicat ne démontre, ni n'allègue que le choix de la porte d'entrée du local – qui aurait pu faire l'objet d'une demande d'autorisation en assemblée – contrevient aux prescriptions du règlement de copropriété sur les parties communes – notamment à l'esthétique et l'harmonie de l'immeuble, le tribunal n'étant en effet pas saisi de ce point précis, mais d'une demande de suppression pure et simple de l'ouverture en façade, laquelle est injustifiée.

3/ Sur les demandes accessoires

La _____, qui succombe partiellement en ses demandes, est condamnée aux dépens.

L'équité justifiant le prononcé de la condamnation, la partie perdante, est condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de **2.000 euros** sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Compte tenu de l'ancienneté du litige, l'exécution provisoire sera ordonnée.

Les parties sont déboutées de leurs demandes plus amples ou contraires.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement prononcé par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Reçoit la _____ en son action ;

Déboute la _____ de sa demande d'annulation de la résolution n° 20 du procès-verbal d'assemblée générale du 10 octobre 2018;

Condamne _____ à déposer les plaques professionnelles apposées sans autorisation de l'assemblée générale sur la façade de l'immeuble situé _____

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé _____ représenté par son syndic en exercice, de sa demande en suppression de l'ouverture en façade du mur situé dans la cour intérieure au rez-de-chaussée, permettant l'accès au lot n° 3;

Condamne la _____ payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé _____ représenté par son syndic en exercice, **2.000 euros** sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la _____ aux entiers dépens, avec autorisation donnée à Maître Ariane Sic Sic, avocat, de recouvrer ceux de ces dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision, par application de l'article 699 du code de procédure civile ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Ordonne l'exécution provisoire.

Fait et jugé à Paris le 18 Janvier 2022

La Greffière

La Présidente