

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE MARSEILLE

TROISIEME CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT N° 391
du 16 Novembre 2010

Enrôlement n° : 08/10031

AFFAIRE : M. Et Mme (Me Philippe CARLINI)
C/ le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier le
(Me Christian BAILLON-PASSE)

Rapport oral préalablement fait

DÉBATS : A l'audience Publique du 21 Septembre 2010

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats

Président : Madame Caroline BIANCONI, Juge

Greffier : Mademoiselle Taklite BENMAMAS, Greffier

A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au : 16 Novembre 2010

PRONONCE : Par mise à disposition au greffe le 16 Novembre 2010

Par Madame Caroline BIANCONI, Juge

Assisté de Mademoiselle Taklite BENMAMAS, Greffier

NATURE DU JUGEMENT

contradictoire et en premier ressort

NOM DES PARTIES

DEMANDEURS

Monsieur _____, demeurant _____

représenté par Me Philippe CARLINI, de la SCP CARLINI ET ASSOCIES,
avocat au barreau de MARSEILLE

Madame _____, demeurant _____

représentée par par Me Philippe CARLINI, de la SCP CARLINI ET
ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE

C O N T R E

DEFENDEUR

le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier le _____
à _____, représenté
par son syndic en exercice le _____ dont le siège
social est _____

représentée par Me Christian BAILLON-PASSE, avocat au barreau de
MARSEILLE

EXPOSE DU LITIGE :

Vu les articles 455 et 653 du Code de procédure Civile ;

Vu l'assignation délivrée le 27 août 2008 par Monsieur et Madame _____ à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier " _____ " pris en la personne de son syndic en exercice le Cabinet _____ ;

Vu les conclusions d'intervention de la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité dite HALDE, autorité administrative indépendante, à l'audience du 21 septembre 2010 en date du 17 septembre 2010 ;

Vu les conclusions du demandeur en réplique avec demande de rabat de l'ordonnance de clôture en date du 16 septembre 2010 ;

Vu les conclusions en défense récapitulatives 2 en date du 20 septembre 2010 avec réponse aux conclusions demandant le rabat de l'ordonnance de clôture ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 15 décembre 2009 et la fixation en plaidoiries de l'affaire le 21 septembre 2010 ;

Vu la loi du 30 décembre 2004 portant création de la HALDE ;

Attendu qu'il convient dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'autoriser la HALDE à présenter des observations à l'audience et d'ordonner en conséquence le rabat de l'ordonnance de clôture, d'accueillir les conclusions du 16 septembre 2010 du demandeur à l'action, de clôturer de nouveau l'affaire à la date du 21 septembre 2010 et d'autoriser le syndicat des copropriétaires à former des observations par note en délibéré ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 21 septembre 2010 ;

MOTIFS :

Sur l'annulation de la résolution n°2 votée par l'assemblée générale du 30 juin 2008 :

Attendu que Monsieur et Madame _____ sollicitent l'annulation de la résolution n°2 votée lors de l'assemblée générale de la copropriété du 30 juin 2008 ;

Que le syndicat des copropriétaires s'oppose à cette demande d'annulation de résolution au motif que la décision d'automatiser le portail et sa fermeture a été prise aux majorités requises et conformément au droit positif en vigueur ;

Que pour solliciter cette annulation, Monsieur et Madame _____ font valoir à l'appui de leur demande que le vote des modalités de fermeture 24 heures sur 24 de la copropriété par la mise en place d'un portail automatisé placé à l'entrée de la résidence _____ et dont l'ouverture se fera par bips, badges de proximité

et interphone GSM constitue une entrave à l'exercice de sa profession de kinésithérapeute ;

Que la mise en place de ce portail depuis le 4 décembre 2008 empêche en effet ses patients de pouvoir se rendre librement à son cabinet, notamment ses patients handicapés lesquels ne peuvent réintégrer leur véhicule après avoir appelé à l'interphone avant que le portail ne se ferme ;

Qu'ainsi, la fermeture de ce portail automatique 24 heures sur 24 contrevient à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui stipule " Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant e)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. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante." ;

Que le respect de ce règlement de copropriété s'impose au syndicat et que tout copropriétaire peut obtenir la cessation d'infraction à ce règlement même sans preuve d'un préjudice alors même que ce système est incompatible avec l'exercice normal de son activité car il est relié à une ligne téléphonique de telle sorte qu'il est interrompu dans les soins, qu'il dispense pour ouvrir le portail à ses patients, ou que ses patients ne parviennent pas à le joindre par téléphone pour solliciter l'ouverture du portail, la ligne étant mobilisée pour des prises de rendez-vous ;

Mais attendu que Monsieur ne conteste pas travailler sans secrétariat ; qu'il accepte ainsi le principe d'être dérangé dans les soins de ses patients par la prise de ses rendez vous et que la fermeture du portail ne fait que l'interrompre un peu plus sans que celui-ci ne puisse soutenir ne plus pouvoir exercer son activité au sens de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965;

Que Monsieur et Madame invoquent également à l'appui de leur demande les dispositions de l'article L 111-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation faisant valoir que cette installation ne permet pas un accès normal aux personnes à mobilité réduite ou circulant en fauteuil roulant,

Mais attendu que l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable en l'espèce, cet article étant inséré dans les dispositions du code de la construction et de l'habitation consacrées aux établissements recevant du public et que les règles de l'aménagement de le voirie pour l'accessibilité des personnes handicapées ne s'appliquent pas s'agissant de voies non ouvertes à la circulation publique ;

Qu'en application de ce même article, un cabinet de kinésithérapie n'a pas pour effet de modifier la nature d'immeuble de copropriété ;

Qu'en conséquence, Monsieur et Madame ne peuvent solliciter l'application de l'article L 111- 7 du Code de la construction et de l'habitation pour obtenir l'annulation de la résolution n°2 votée par l'assemblée générale du 30 juin 2008 ;

Qu'en conséquence, il convient de débouter Monsieur et Madame de leur demande en annulation de la résolution n°2 votée par l'assemblée générale du 30 juin 2008 et de leurs autres demandes tel qu'il sera dit au dispositif de la présente décision.

Monsieur et Madame , succombant à l'instance seront condamnés à supporter les entiers dépens de la procédure et à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1000 Euros au titre de l'article 700 du CPC .

La nature de l'affaire commande d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant par décision mise à disposition au Greffe contradictoire et en premier ressort,

ORDONNE le rabat de l'ordonnance de clôture du 15 décembre 2009 et prononce la clôture de l'affaire au 21 septembre 2010;

Vu les observations de la HALDE , Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité de son intervention à l'audience du 21 septembre 2010 ;

DEBOUTE Monsieur et Madame de leur demande en annulation de la résolution n°2 votée par l'assemblée générale du 30 juin 2008 ;

CONDAMNE Monsieur et Madame à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier " pris en la personne de son syndic en exercice le Cabinet la somme de 1000 Euros au titre de l'article 700 du CPC ;

CONDAMNE Monsieur et Madame à supporter les entiers dépens de la procédure.

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision ;

AUTORISE leur distraction au profit de Maître BAILLON - PASSE.

AINSI JUGE ET PRONONCE EN PAR DECISION MISE A DISPOSITION AU GREFFE DE LA TROISIEME CHAMBRE CIVILE AU PALAIS DE JUSTICE DE MARSEILLE LE 16 NOVEMBRE 2010 ;

LE GREFFIER



LE PRESIDENT

