TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Copie exécutoire délivrée le :
à Me CARUS

Copie certifiée conforme délivrée le :
à Me FOLCH

■

8ème chambre
3ème section

N° RG 23/15837
N° Portalis 352J-W-B7H-C3NAD

N° MINUTE :

Assignation du :
4 décembre 2023

JUGEMENT
rendu le 10 septembre 2026
DEMANDEUR

Monsieur [Y] [N]
[Adresse 1]
[Adresse 1]

représenté par Maître Véronique FOLCH, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #D0960

DÉFENDEUR

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2], représenté par son syndic, la S.A. Cabinet LOISELET PERE FILS ET DAIGREMONT
[Adresse 3]
[Adresse 3]

représenté par Maître Anne CARUS de la SELARL RSDA, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #P0572

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Marie-Charlotte DREUX, première vice-présidente adjointe
Madame Valérie AVENEL, vice-présidente
Madame Océane CHEUNG, juge

assistées de Madame Justine EDIN, greffière

Décision du 10 septembre 2026
8ème chambre 3ème section
N° RG 23/15837 - N° Portalis 352J-W-B7H-C3NAD

DÉBATS

A l'audience du 29 mai 2026 tenue en audience publique devant Madame Océane CHEUNG, 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.

Avis a été donné aux avocats que le jugement serait rendu le 10 septembre 2026.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
En premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

M. [Y] [N] est propriétaire du lot n°1 (boutique au rez-de-chaussée) au sein de l'immeuble sis [Adresse 2], soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le 31 août 2021, le lot n°1 a été donné à bail à la SAS Brasao Alésia ayant pour directeur général M. [K] et exerçant une activité de restauration rapide, laquelle a effectué des travaux affectant les parties communes sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Lors de l'assemblée générale du 28 septembre 2022, il a été demandé à M. [N] et à sa locataire de présenter une solution pour remédier aux désordres constatés du fait de ces travaux, sous peine d'engager une action en justice à l'encontre de M. [N].

Par exploit du 16 janvier 2023, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] a fait délivrer assignation en référé d'heure à heure, à. M. [N] et à la SAS Brasao Alésia aux fins de cessation sous astreinte des travaux sur les parties communes et de désignation d'un expert judiciaire.

Par ordonnance du 13 février 2023, M. [U] [F] a été désigné en qualité d'expert judiciaire, puis remplacé, par ordonnance du 17 mars 2023, par M. [E] [Q].

Suivant acte du 20 octobre 2023, le syndicat des copropriétaires a fait assigner M. [N] et la SAS Brasao Alesia aux fins de remise en état des parties communes, de cessation de l'activité de restauration exercée par la SAS Brasao Alesia et de résiliation du bail. La procédure est enregistrée sous le RG n°23/13989.

L'assemblée générale du 28 septembre 2023 a rejeté les résolutions inscrites à l'ordre du jour sur demande de M. [N], à savoir l'autorisation de faire procéder à des travaux d'électricité (résolution n°15), et l'autorisation de régulariser les travaux d'installation d'extraction de cuisine professionnelle et les travaux de raccordement (résolution n°16).
Décision du 10 septembre 2026
8ème chambre 3ème section
N° RG 23/15837 - N° Portalis 352J-W-B7H-C3NAD

C'est dans ces conditions que M. [N] a fait délivrer assignation, par exploit de commissaire de justice en date du 4 décembre 2023, au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], aux fins d'annulation des résolutions n°15 et n°16 de l'assemblée du 28 septembre 2023, et d'autorisation judiciaire de travaux à faire procéder par sa locataire à des travaux de mise aux normes électriques.

Par ordonnance du 17 janvier 2025, le juge de la mise en état a rejeté la demande de sursis à statuer du syndicat des copropriétaires dans l'attente de la décision à intervenir dans la cadre de la procédure RG n°23/13989 pendante devant la 8ème chambre 2ème section.

PRETENTIONS DES PARTIES

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 17 juin 2025, M. [N] demande au tribunal, au visa des articles 8, 9, 10-1 alinéa 2, 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L.145-51 du code de commerce, de :

" Déclarer M.[N] recevable et bien fondé en ses demandes, y faisant droit ;

Prononcer l'annulation de la résolution n°15 de l'assemblée général du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] du 28 septembre 2023, en ce qu'elle a été rejetée ;

Ce faisant,
Autoriser M. [N] à faire procéder par son locataire et aux frais de ce dernier, conformément à sa demande, aux travaux de mise aux normes électriques telles que préconisées par ENEDIS dans son courrier du 16 février 2023 à actualiser selon les normes en vigueur au jour de la décision à intervenir ;

Prononcer l'annulation de la résolution n°16 de l'assemblée général du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] du 28 septembre 2023, en ce qu'elle a été rejetée ;

Débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de toutes ses demandes fins et conclusions ;

Condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à payer à M. [N] la somme de 3 600 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le condamner également aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Folch avocat aux offres de droit conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Dispenser M. [N] de toute participation au paiement des condamnations qui seraient prononcées à l'encontre du syndicat des copropriétaires au titre des dépens, article 700 du code de procédure civile ;

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir. ".

*
Décision du 10 septembre 2026
8ème chambre 3ème section
N° RG 23/15837 - N° Portalis 352J-W-B7H-C3NAD

Dans ses dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 9 avril 2025, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] demande au tribunal, au visa des articles 8, 10-1, 17, 25 et 30 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, de l'article 1253 du code civil, et de l'article 32-1 du code de procédure civile, de :

" Juger que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] est recevable et bien fondé en toutes ses demandes ;

Débouter M. [N] de toutes ses demandes ;

Condamner M. [N] à une amende civile d'un montant de 3 000 euros ;

Condamner M. [N] à verser au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens. ".

*

Il est fait expressément référence aux pièces du dossier et aux écritures déposées et visées ci-dessus pour un plus ample exposé des faits, de la cause et des prétentions des parties.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 17 septembre 2025 et l'affaire fixée pour plaidoiries à l'audience du 29 mai 2026, date à laquelle la décision a été mise en délibéré au 10 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

1 - Sur la demande d'annulation des résolutions n°15 et 16 de l'assemblée du 28 septembre 2023

- Sur la résolution n°15

La résolution n°15 est ainsi rédigée :

" DEMANDE DE MONSIEUR [Y] [N] A AUTORISER SON LOCATAIRE LA SAS BRASAO ALESIA A PROCEDER AUX TRAVAUX DE MISE AUX NORMES ELECTRIQUES (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)
15EME DECISION

A la demande de Monsieur [N] : autoriser mon locataire la SAS BRASAO ALESIA, en son représentant légal M. [K], à faire procéder aux travaux d'électricité pour la mise aux normes à ses propres frais exclusifs et selon le courrier d'Enedis du 16/02/2023 et le plan de montage en annexe joint.

(...)

Le copropriétaire sera responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.
Il aura également l'obligation de supporter, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé. "

*

M. [N] soutient que le rejet de la résolution n°15 constitue un abus de majorité, en ce que les travaux ont pour objet la mise aux normes de l'installation électrique de son lot, indispensable pour l'activité de restauration de sa locataire, cette activité n'étant pas interdite par le règlement de copropriété ; que le refus opposé par l'assemblée générale est contraire à l'intérêt général de la copropriété car la mise aux normes électriques est nécessaire pour des raisons de sécurité ; et que la décision a été prise dans le seul but d'empêcher l'exécution de ses obligations en tant que bailleur et l'exercice de

l'activité de son locataire.

Le syndicat des copropriétaires conclut à l'absence d'abus de majorité, en faisant valoir que les travaux soumis au vote consistent en réalité en l'installation d'un système électrique triphasé permettant de délivrer une puissance supérieure pour les besoins d'une cuisine professionnelle ; que ces travaux affectent les parties communes de l'immeuble et portent atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble ; et que l'activité de restauration est contraire au règlement de copropriété car celle-ci génère des nuisances.

Sur ce,

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que " les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ".

Il sera rappelé que le tribunal n'a pas à apprécier l'opportunité des décisions prises par l'assemblée générale, qui ne peuvent être annulées qu'en présence d'une inobservation des formalités prescrites pour la réunion et la tenue des assemblées, d'une violation des règles de fonctionnement des assemblées, d'un excès de pouvoir ou d'un abus de droit ou de majorité dans la prise des décisions.

Il appartient au copropriétaire demandant l'annulation d'une décision pour abus de majorité de démontrer que celle-ci a été adoptée sans motif valable, dans un but autre que la préservation de l'intérêt collectif de l'ensemble des copropriétaires, qu'elle rompt l'égalité entre les copropriétaires ou qu'elle a été prise avec l'intention de nuire ou de porter préjudice à certains. L'abus de majorité doit être distingué de la simple opposition d'intérêts que révèle nécessairement tout système de vote majoritaire.

Par ailleurs, il est de principe que l'assemblée générale est souveraine et n'a pas à motiver ses décisions de refus dans le procès-verbal, lequel n'est pas un compte-rendu des débats, dès lors que le syndicat est en mesure de justifier a posteriori de motifs sérieux et légitimes en contre preuve de l'abus allégué, en explicitant et en développant les motifs de refus de l'assemblée générale.

L'article 9 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose 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. "

Il est constant que tout copropriétaire peut en principe affecter librement son lot à l'activité de son choix à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble. Le changement d'affectation d'un lot est donc toujours possible dès lors que la nouvelle affectation n'est pas expressément prohibée par le règlement de copropriété, qu'elle est conforme à la destination de l'immeuble et qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

L'article 25 de la même loi précise que : " Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions
concernant :

b) 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 ".

En l'espèce, il ressort de l'examen des pièces versées aux débats, notamment du courrier d'Enedis du 16 février 2023 et du plan de montage annexé, lesquels ont été joints à la convocation de l'assemblée générale du 28 septembre 2023, que les travaux portent sur la modification de l'alimentation électrique existante par passage d'un système monophasé à un système triphasé, impliquant notamment la dépose du point de livraison monophasé existant situé dans la cave commune, l'ajout d'un distributeur dans le placard technique de l'entrée, le cheminement de câbles sous fourreau dans

des coffrages existants puis en apparent dans la cour commune, ainsi que l'agrandissement d'un percement existant.

Le syndicat des copropriétaires ne saurait utilement soutenir que ces travaux affectent les parties communes pour justifier de son refus, dès lors que l'article 25 b) susvisé impose la soumission de ce type de travaux à l'autorisation préalable de l'assemblée générale et que c'est précisément pour cette raison que M. [N] a sollicité l'inscription à l'ordre du jour de sa demande d'autorisation. Le syndicat ne démontre pas davantage que les travaux projetés porteraient atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble comme il le prétend.

Toutefois, le tribunal relève que si M. [N] décrit ces travaux dans les termes de la résolution litigieuse comme étant des travaux de mise aux normes électriques, il ressort des documents techniques susmentionnés qu'ils consistent en réalité en des travaux préparatoires nécessaires à une opération de raccordement électrique avec changement d'un système monophasé à un système triphasé. Aucun élément ne permet d'établir qu'il s'agit de travaux de mise aux normes électriques à effectuer pour des raisons de sécurité.

Ainsi, contrairement à ce que M. [N] affirme, le refus des copropriétaires ne saurait être considéré comme contraire à l'intérêt général de la copropriété, aucune explication n'étant fournie s'agissant de la conformité de l'installation électrique actuelle ou future.

Il en résulte qu'il existe une discordance entre les termes de la résolution n°15 et la nature des travaux tels que décrits dans les documents techniques joints à celle-ci, de sorte que les copropriétaires ne disposaient pas d'informations suffisamment précises pour voter en faveur des travaux litigieux en toute connaissance de cause.

Ensuite, s'agissant de l'activité de restauration qu'exerce la SAS Brasao Alesia, il convient de rappeler qu'il est de jurisprudence constante que la clause d'un règlement de copropriété ne stipulant d'autre réserve que celle relative à l'interdiction des nuisances sonores ou olfactives n'interdit pas, en elle-même, d'exploiter un restaurant. En revanche, si l'activité litigieuse génère effectivement des nuisances sonores ou olfactives prohibées par le règlement, elle peut être interdite.

Il ressort du règlement de copropriété que la destination de l'immeuble est mixte et que le lot n°1 est décrit comme une boutique comprenant un magasin et une arrière-boutique (p.19). L'activité de restauration n'est donc pas, a priori, contraire au règlement de copropriété, lequel n'interdit que " les établissements, installations ou appareils dangereux ou insalubres ou de nature à incommoder par le bruit ou par l'odeur les personnes habitant l'immeuble " (p.26).

Cependant, le syndicat des copropriétaires produit aux débats un constat de commissaire de justice du 5 janvier 2023 ainsi qu'une attestation établie par des copropriétaires antérieurement à l'assemblée générale du 28 septembre 2023, faisant état de nuisances olfactives, sonores et vibratoires imputées à l'activité exploitée dans les lieux, liées notamment aux odeurs de cuisine flottant dans la cour de l'immeuble, et aux bruits générés par les équipements de cuisine et le compresseur de climatisation.

Si les travaux dont l'autorisation a été sollicitée ne sont pas décrits comme étant en lien direct avec l'activité de restauration, M. [N] précise toutefois que ces travaux sont indispensables pour l'activité de restauration de sa locataire. Ainsi, les copropriétaires ont pu légitimement craindre des nuisances générées par cette activité, lorsqu'ils se prononçaient sur la résolution litigieuse, sans que cela ne constitue un abus de majorité.

Enfin, M. [N] ne rapporte aucune preuve d'une intention de nuire à son égard ou à l'égard de sa locataire.

Dans ces conditions, aucun abus de majorité n'étant caractérisé, il y a lieu de rejeter la demande d'annulation de la résolution n°15.

- Sur la résolution n°16

La résolution n°16 est rédigée en ces termes :

" A LA DEMANDE DE MONSIEUR [N] COPROPRIETAIRE AUTORISATION DE REGULARISATION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'EXTRACTION DE CUISINE PROFESSIONNELLE ET LES TRAVAUX DE RACCORDEMENT (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

16EME DÉCISION

Décision du 10 septembre 2026
8ème chambre 3ème section
N° RG 23/15837 - N° Portalis 352J-W-B7H-C3NAD

A la demande de Monsieur [N] copropriétaire du lot n°1, selon courrier reçu du 30 juin 2023 joint :

Autorisation de régularisation des travaux d'installation d'extraction de cuisine professionnelle et les travaux de raccordement effectués aux frais de la SAS BRASAO ALESIA selon l'étude de conformité du 25 novembre 2022 et le dossier de rénovation du 1er décembre 2022. (...)"

*

M. [N] soutient que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires constitue un abus de majorité et un détournement de pouvoir, en ce que les travaux entrepris par sa locataire dont il demande la régularisation ne sont contraires ni à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires ; qu'ils sont indispensables à l'exercice de l'activité de sa locataire ; et que le syndicat des copropriétaires s'oppose en réalité à l'installation d'un restaurant au sein de l'immeuble alors que ce type d'activité n'est pas interdit par le règlement de copropriété. Il conteste l'existence de nuisances ainsi que toute atteinte à l'esthétique ou à l'harmonie de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires reprend les moyens exposés ci-dessus.

En l'espèce, la résolution n°16 porte sur la régularisation des travaux d'installation d'extraction et de raccordement déjà effectués par la SAS Brasao Alesia sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Comme jugé plus haut, l'activité de restauration n'est pas en soi une activité interdite par le règlement de copropriété. Toutefois, bien que M. [N] conteste la réalité des nuisances, il résulte de ce qui précède que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires est justifié par le souci d'éviter des nuisances atteignant l'ensemble de la copropriété, et non par des préoccupations étrangères aux intérêts de la copropriété.

S'agissant de l'atteinte alléguée à l'harmonie générale de l'immeuble, à l'examen des pièces versées aux débats, notamment des photographies, il apparaît qu'un conduit d'extraction extérieur en tôles d'acier, d'un diamètre de 400mm, a été installé courant le long de la façade sur cour, ainsi qu'une tourelle d'extraction en toiture de l'immeuble. Au regard de ces caractéristiques techniques et de leur visibilité depuis les parties communes, les copropriétaires pouvaient légitimement tenir compte de cet impact esthétique lors du vote.

En outre, il ressort de l'étude de conformité du 25 novembre 2022, invoquée dans la résolution litigieuse, que l'installation d'extraction réalisée ne pouvait être regardée comme étant entièrement conforme. Ce document technique relève notamment l'absence d'installation d'amenée d'air neuf, émet plusieurs réserves et préconise la réalisation de travaux complémentaires pour permettre la délivrance d'un certificat de conformité. Dans ces conditions, les copropriétaires ont pu refuser, sans commettre d'abus de majorité, de voter en faveur de la régularisation des travaux déjà réalisés.

Dans ces conditions, il n'est pas démontré que la résolution rejetée serait contraire à l'intérêt collectif des copropriétaires, ou révélerait une intention de nuire à l'égard de M. [N] ou de sa locataire, ou procèderait d'une rupture d'égalité.
Décision du 10 septembre 2026

Par conséquent, en l'absence de toute irrégularité ou de tout abus de majorité, il y a lieu de rejeter cette demande.

2 - Sur la demande d'autorisation judiciaire des travaux

M. [N] demande, sur le fondement de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, l'autorisation judiciaire de faire procéder aux travaux de mise aux normes électriques, en faisant valoir qu'ils constituent des travaux d'amélioration bénéficiant au local commercial, et remplissent toutes les conditions requises par ces dispositions. Il conteste que ces travaux aient déjà été réalisés.

Le syndicat des copropriétaires s'y oppose, en soutenant que ces travaux sont dépourvus d'intérêt dès lors que la régularisation des travaux d'installation d'extraction de cuisine professionnelle et de raccordement a été refusée, et qu'ils ne constituent pas des travaux d'embellissement.

Sur ce,

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 dispose notamment que " Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) 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 ; "

Aux termes de l'article 30 alinéa 4 de cette même loi, dans sa version applicable au litige :

" Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée. "

Dès lors qu'elle est contraire à la volonté exprimée par l'assemblée générale, l'autorisation judiciaire de travaux est soumise à des conditions strictes, ainsi spécialement :

- les travaux doivent être conformes à la destination de l'immeuble,
- il doit s'agir de travaux d'amélioration,
- les travaux ne doivent pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, notamment en ce qui concerne l'esthétique de l'immeuble.

Il est constant que l'amélioration ne doit pas nécessairement profiter à tous les copropriétaires et peut ne bénéficier qu'au seul copropriétaire qui sollicite l'autorisation d'effectuer les travaux.

Le tribunal ne peut refuser d'autoriser des travaux que s'ils sont contraires à la destination de l'immeuble ou s'ils portent atteinte aux droits des autres copropriétaires. Toutefois, les travaux contraires à l'intérêt collectif doivent être refusés. Il en est de même de ceux qui affectent l'harmonie de l'immeuble et son esthétique.

En l'espèce, il ressort de l'examen des pièces versées au dossier que les travaux sollicités n'ont pas encore été réalisés.

Contrairement à ce que soutient le syndicat des copropriétaires, les dispositions susvisées visent des travaux

d'amélioration et non des travaux d'embellissement. Ce moyen est inopérant.

De même, cette demande d'autorisation judiciaire doit s'apprécier indépendamment du refus de régularisation des travaux d'installation d'extraction opposé par le syndicat des copropriétaires, ce refus étant sans incidence sur l'examen de cette demande, laquelle porte sur des travaux distincts.

Cependant, comme il a été précédemment exposé, les travaux
" préconisés par Enedis dans son courrier du 16 février 2023 " ne constituent pas des travaux de mise aux normes électriques dont M. [N] sollicite l'autorisation judiciaire, mais des travaux préparatoires nécessaires à une opération de raccordement électrique permettant le changement d'une alimentation monophasée à une alimentation triphasée.

Aucun autre élément portant sur des travaux de mise aux normes électriques n'est produit par le demandeur, de sorte que le tribunal n'est pas mis en mesure d'apprécier la nature exacte des travaux dont l'autorisation est sollicitée.

Dans ces conditions, M. [N] ne démontre pas que les travaux dont l'autorisation judiciaire est sollicitée constituent des travaux d'amélioration justifiant l'application de l'article 30 précité.

Par conséquent, il y a lieu de rejeter cette demande.

3 - Sur la demande de condamnation à une amende civile

Le syndicat des copropriétaires demande également le prononcé d'une amende civile.

Il est à rappeler que seul le tribunal peut décider de la mise en œuvre de l'article 32-1 du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires n'ayant en effet aucun intérêt au prononcé à l'encontre de la demanderesse d'une amende civile au profit du Trésor public.

En vertu du principe " nul ne plaide par procureur ", le syndicat des copropriétaires sera donc déclaré irrecevable en sa demande tendant au prononcé d'une amende civile.

4 - Sur les demandes accessoires

- Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

M. [N], partie perdant le procès, sera condamné au paiement des entiers dépens de l'instance.

- Sur les frais non compris dans les dépens

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

Tenu aux dépens, M. [N] sera condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3 500 euros au titre des frais irrépétibles. Il sera en conséquence débouté de sa demande à ce titre.

- Sur les frais communs de procédure

L'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose notamment que " le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige ".

Au regard de l'issue du litige, M. [N] sera débouté de sa demande de dispense de toute participation à la dépense commune des frais de procédure.

- Sur l'exécution provisoire

Aux termes des articles 514 et suivants du code de procédure civile, dans leur rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 et applicable aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, au regard de la nature des condamnations prononcées et de la particulière ancienneté du litige, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort,

DECLARE le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] irrecevable en sa demande tendant au prononcé d'une amende civile ;

DEBOUTE M. [Y] [N] de l'ensemble de ses demandes ;

CONDAMNE M. [Y] [N] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] une somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. [Y] [N] aux dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes.

Fait et jugé à Paris le 10 septembre 2026.

La greffière La présidente