

Arrêt n° 280 du 26 mars 2020 (18-22.441) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2020:C300280

COPROPRIÉTÉ

Rejet

Demandeur(s) : M. A... X... ; et autres

Défendeur(s) : société 2 DB Communication, société à responsabilité limitée

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 5 juillet 2018), M. et Mme X..., propriétaires de lots à usage commercial loués à la société 2B Communication dans l'immeuble [...] soumis au statut de la copropriété, ont formé tierce-opposition à un arrêt du 5 juin 2012, condamnant, à la demande du syndicat des copropriétaires de cet immeuble (le syndicat), le locataire commercial à procéder à la dépose des panneaux publicitaires et enseignes apposés sur la façade.

Sur le premier moyen et sur le second moyen, pris en sa troisième branche, ci-après annexés

2. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le second moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

3. M. et Mme X... font grief à l'arrêt de dire que l'article 9 g) du règlement de copropriété n'est pas une clause illicite en l'état de la destination de l'immeuble et qu'il n'y a pas lieu à rétractation de l'arrêt rendu le 5 juin 2012, alors :

« 1° que, lorsque le règlement de copropriété stipule que les boutiques situées au rez-de-chaussée de l'immeuble pourront être utilisées à des fins commerciales, pour n'importe quel commerce ou industrie, la clause selon laquelle « il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque » est contraire à la destination de l'immeuble et doit être réputée non écrite ; qu'en jugeant que cette clause ne pouvait être considérée comme illicite en raison de l'atteinte qu'elle porterait atteinte aux droits des propriétaires des locaux commerciaux, au motif inopérant qu'elle correspond parfaitement à la destination de l'immeuble qui est situé dans le

périmètre de protection des remparts de la ville d'Avignon, quand il était constant que l'immeuble pouvait être utilisé à des fins commerciales pour n'importe quel commerce, ce qui impliquait l'installation d'enseignes permettant aux commerçants de se faire remarquer par une clientèle éventuelle, de sorte que la clause du règlement de copropriété prohibant la pose d'enseignes en façade de l'immeuble était contraire à sa destination et devait être réputée non écrite, la cour d'appel a violé les articles 8 et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en jugeant, pour refuser de dire non écrite la clause figurant à l'article 9 g) du règlement de copropriété selon laquelle « il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque », qu'elle ne prohibe pas la pose d'enseignes « bandeaux » placées en imposte au-dessus des vitrines puisqu'il s'agit de surfaces privatives et que seules les enseignes situées sur une partie commune sont soumises à une interdiction, quand cette clause ne comporte aucune distinction selon que les enseignes sont apposées sur une partie privative ou une partie commune et prohibe toute pose d'enseignes en façade, la cour d'appel a violé le principe susvisé. »

Réponse de la Cour

4. Ayant retenu que la clause figurant à l'article 9 g) du règlement de copropriété, selon laquelle « il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque », correspondait à la destination de l'immeuble qui était situé dans le périmètre de protection des remparts de la commune d'Avignon, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que celle-ci ne pouvait être considérée comme illicite au motif qu'elle porterait atteinte aux droits des propriétaires des locaux commerciaux et qu'il n'y avait pas lieu de rétracter l'arrêt rendu le 5 juin 2012.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Schmitt, conseiller référendaire

Avocat général : M. Sturlèse

Avocat(s) : SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois - SCP Spinosi et Sureau