Texte intégral

nac : 61B

updatedByCass : 2023-07-09

Solution : Autre

idCass : 64a50ca1b8594705dbfcca5

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE NANCY

Première Chambre Civile

ARRÊT N° /2023 DU 03 JUILLET 2023

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 22/00527 - N° Portalis DBVR-V-B7G-E54P

Décision déferée à la Cour : jugement du tribunal judiciaire de NANCY,

R.G.n° 17/0187, en date du 19 janvier 2022,

APPELANTE :

S.A.R.L. SORANA, prise en la personne de son représentant légal, pour ce domicilié au siège social, sis
[Adresse 4] - [Localité 5]

Représentée par Me Clarisse MOUTON de la SELARL LEINSTER WISNIEWSKI MOUTON
LAGARRIGUE, avocat au barreau de NANCY

INTIMÉS :

Monsieur [C] [D]

né le 10 juillet 1983 à [Localité 5] (54)

domicilié [Adresse 2] - [Localité 5]

Représenté par Me Frédéric BARBAUT de la SELARL MAITRE FREDERIC BARBAUT, avocat au
barreau de NANCY

S.C.I. LES PORTES D'OR, prise en la personne de son représentant légal, pour ce domicilié au siège
social, sis [Adresse 3] - [Localité 5]

Représentée par Me Sandrine BOUDET, avocat au barreau de NANCY

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09
Mai 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Nathalie
CUNIN-WEBER, Présidente, chargée du rapport, et Madame Mélina BUQUANT, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Céline PERRIN ;

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Nathalie CUNIN-WEBER, Président de Chambre,

Madame Mélina BUQUANT, Conseiller,

Madame Marie HIRIBARREN, Conseiller,

selon ordonnance de Monsieur le Premier Président en date du 17 avril 2023 ;

A l'issue des débats, le Président a annoncé que l'arrêt serait rendu par mise à disposition au greffe le 03 Juillet 2023, en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Copie exécutoire délivrée le à

Copie délivrée le à

ARRÊT : contradictoire, rendu par mise à disposition publique au greffe le 03 Juillet 2023, par Monsieur CHAOUCH, Greffier, conformément à l'article 450 alinéa 2 du Code de Procédure Civile ;

signé par Madame CUNIN-WEBER, Président, et par Monsieur CHAOUCH, Greffier;

FAITS ET PROCÉDURE :

En mai 1981, la société civile immobilière Les Portes d'Or (ci-après, la SCI Les Portes d'Or) a acheté différents locaux à usage de bureaux au sein d'une copropriété sise [Adresse 1] à [Localité 5].

L'un des lots appartenant à la SCI Les Portes d'Or se situait au premier étage du même bâtiment.

Suivant acte notarié en date du 7 août 1981, la société à responsabilité limitée Société Radiophonique Nancéienne Sorana, devenue la S.A.R.L. Sorana, a acquis divers lots au sein de la même copropriété, dont notamment un lot n°16 portant sur un pavillon situé dans la cour, au rez-de-chaussée du bâtiment C, et les 13 millièmes des parties communes générales.

Suivant acte notarié du 29 mars 1991, il a été procédé à une modification de l'état descriptif de division de ladite copropriété.

Le lot n°16 a été subdivisé en deux lots, n°259 et n°260 au sein d'un bâtiment E. Le lot n°259 a été décrit comme portant sur une petite construction à usage de bureau sise au rez-de-chaussée, au fond, à droite de

la fontaine, entre la partie nord du bâtiment A et le parking n°4. Le lot n°260 a été décrit comme portant sur le toit-terrasse servant de couverture au lot précédent, d'une superficie de 15 m².

En janvier 1993, Maître [R] [K], locataire de la SCI Les Portes d'Or, d'un fonds situé en surplomb du lot n°260, a installé des unités extérieures de climatiseurs sur ce lot et échangé sur la question de cette pose avec Monsieur [J], représentant de la S.A.R.L. Sorana.

Suivant acte sous seing privé du 13 janvier 2011, la S.A.R.L. Sorana a donné en location à bail commercial à la société Sushi 54 des locaux en sa possession situés au sein de la copropriété, dont le lot n°259.

En mai 2014, la SCI Les Portes d'Or a donné à bail professionnel au docteur [C] [D] certains de ses locaux au sein de la copropriété situés en surplomb du lot n°260.

En fin d'année 2014, ce dernier a procédé au remplacement des unités de ventilations situées sur le lot n°260.

Des infiltrations ont été constatées dans les locaux exploités par la société Sushi 54 au mois de janvier 2016.

Par courriers en date des 11 janvier et 28 janvier 2016, la S.A.R.L. Sorana a informé Monsieur [D] de ces infiltrations et lui a demandé d'y remédier en déposant les unités de climatisation.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 24 novembre 2016, la S.A.R.L. Sorana a mis en demeure la SCI Les Portes d'Or afin de procéder à la dépose des dites unités de climatisation.

Par actes d'huissier en date du 10 mai 2017, la S.A.R.L. Sorana a assigné la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [C] [D] devant le tribunal de grande instance de Nancy aux fins de retrait sous astreinte des climatiseurs et aux fins d'indemnisation.

Par jugement contradictoire du 19 janvier 2022, le tribunal judiciaire de Nancy a :

- déclaré recevable l'action engagée par la S.A.R.L. Sorana,

- déclaré irrecevable car prescrite la demande d'annulation de l'état descriptif de division du 29 mars 1991 formée par la SCI Les Portes d'Or,
- déclaré recevable la SCI pour le surplus de ses demandes,
- déclaré recevable Monsieur [D] en ses demandes reconventionnelles,
- débouté la S.A.R.L. Sorana de sa demande tendant au retrait de huit climatiseurs et à la remise en état du lot n°260 de la copropriété sise [Adresse 1] à [Localité 5],
- débouté la S.A.R.L. Sorana de sa demande en dommages et intérêts pour trouble manifestement illicite constitutif d'une voie de fait,
- débouté la S.A.R.L. Sorana de sa demande en dommages et intérêts pour trouble de jouissance et pour son préjudice matériel,
- débouté la SCI Les Portes d'Or de sa demande reconventionnelle tendant à la remise en conformité avec le règlement de copropriété du lot n°230,
- débouté la SCI Les Portes d'Or de sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive,
- débouté Monsieur [D] de sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive,
- débouté la S.A.R.L. Sorana de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté la SCI Les Portes d'Or de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté Monsieur [D] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné chaque partie aux dépens qu'elle a exposés au titre de la présente instance,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Pour statuer ainsi, le tribunal a relevé que si une clause compromissoire avait été insérée légalement au moment de sa rédaction dans le règlement de copropriété établi le 15 juillet 1953, la loi du 10 juillet 1965 n'avait pas repris de telles dispositions et il était aujourd'hui de principe que les clauses compromissoires stipulées dans des règlements de copropriété rédigées avant l'entrée en vigueur de cette

loi se sont trouvées privées d'effet ; il a par conséquent, écarté cette fin de non-recevoir. Il a par ailleurs jugé que la S.A.R.L. Sorana disposait de la qualité à agir dès lors qu'elle était propriétaire de plusieurs lots concernés par les infiltrations.

Le tribunal a considéré que la demande d'annulation de l'état descriptif de division était irrecevable car prescrite, plus de dix ans s'étant écoulés depuis sa rédaction le 29 mars 1991, lors de laquelle la SCI les Portes d'Or était présente et représentée par sa gérante.

Sur les demandes liées à la propriété du lot n°260, les premiers juges ont relevé que l'état descriptif de division de 1991 qui a créé les lots 259 et 260 ne pouvait avoir pour objet de transférer la propriété de ce dernier lot (toit) à la S.A.R.L. Sorana puisqu'il ne constitue pas un acte juridique, et qu'au demeurant, il contredisait le règlement de copropriété qui lui avait valeur contractuelle entre les parties. Aucun autre élément n'étant versé par les demandeurs et la prescription acquisitive n'étant pas arguée, il en résulte que la S.A.R.L. Sorana n'est pas propriétaire du toit-terrasse.

A défaut pour celle-ci de démontrer sa propriété sur le lot n°260, elle ne saurait solliciter la dépose des blocs de climatisation à ce titre, ni arguer d'un trouble manifestement illicite affectant son droit de propriété.

Le tribunal a par ailleurs précisé que, dans la mesure où la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] contestaient la propriété de la S.A.R.L. Sorana sur le lot litigieux, la prescription concernant cette action immobilière étant de trente ans, en l'espèce, ils sont recevables à contester la propriété puisqu'ils avaient fait connaître leur contestation moins de trente ans après l'état descriptif datant de 1991.

De plus les premiers juges ont rejeté la demande de la S.A.R.L. Sorana en indemnisation au titre de son préjudice de jouissance, de sa demande de dépose des blocs de climatisation et de sa demande en réparation de son préjudice matériel, au motif que n'était pas rapportée la preuve du lien de causalité entre la pose des blocs de climatisation et les infiltrations constatées.

Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts, le tribunal a considéré qu'en tant que propriétaire du lot n°230, la S.A.R.L. Sorana avait toute faculté pour le mettre en location et en faire

l'accessoire du bail commercial consenti au restaurant Sushi Shop, dès lors qu'il n'enfreignait pas les autres clauses du règlement de copropriété. Ainsi la SCI Les Portes d'Or a été déboutée de sa demande de remise en état dudit lot, au motif qu'aucun élément ne démontrait que l'activité du restaurant et l'extension de ce commerce sur le lot n°230, étaient à l'origine de la présence de rongeurs et de nombreux détritus.

Enfin, les demandes reconventionnelles pour procédure abusive formées par la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] ont été rejetées au motif que l'intention de nuire de la S.A.R.L. Sorana n'était pas démontrée.

oOo

Par déclaration reçue au greffe de la cour, sous la forme électronique, le 1^{er} mars 2022, la S.A.R.L. Sorana a relevé appel de ce jugement.

Au dernier état de la procédure, par conclusions reçues au greffe de la cour d'appel sous la forme électronique le 29 novembre 2022, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, la S.A.R.L. Sorana demande à la cour, au visa des articles 544 et 545, 1240 et suivants du code civil, de :

- infirmer le jugement du tribunal judiciaire de Nancy du 19 janvier 2022 en ce qu'il :

* a déclaré recevable la SCI Les Portes d'Or en ses demandes hormis celle d'annulation de l'état descriptif de division,

*a déclaré recevable Monsieur [D] en ses demandes reconventionnelles,

* l'a déboutée de sa demande tendant au retrait de huit climatiseurs et à la remise en état du lot n°260 de la copropriété sise [Adresse 1] à [Localité 5],

* l'a déboutée de sa demande en dommages et intérêts pour trouble manifestement illicite constitutif d'une voie de fait,

* l'a déboutée de sa demande en dommages et intérêts pour trouble de jouissance et pour son préjudice matériel,

* l'a déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

* a condamné chaque partie aux dépens qu'elle a exposés au titre de la présente instance,

Restatuant comme de droit,

- réputer non écrite la clause compromissaire intégrée dans le règlement de propriété, celle-ci étant contraire aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant le droit d'accès du copropriétaire au juge judiciaire,

- condamner solidairement, et à défaut in solidum, la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] à retirer les huit climatiseurs mis en place sur sa propriété, ainsi que la remise à l'état initial, et ce sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,

- condamner solidairement, et à défaut in solidum la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] à lui payer la somme de 10000 euros à titre de dommages et intérêts, pour le trouble manifestement illicite constitutif de la voie de fait,

- condamner solidairement, et à défaut in solidum la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] à lui payer la somme de 10000 euros à titre de dommages et intérêts au titre de sa privation de jouissance et de difficultés relatives à remédier aux infiltrations d'eau,

- condamner la SCI Les Portes d'Or à lui payer la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, s'agissant des frais irrépétibles de première instance,

- condamner Monsieur [D] à lui payer la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, s'agissant des frais irrépétibles de première instance,

En toute hypothèse,

- juger que la Cour n'est saisie valablement d'aucune demande de la SCI Les Portes d'Or visant au respect par la S.A.R.L. Sorana du règlement de copropriété et de l'usage des caves, en l'absence d'un appel incident effectué à ce titre et susceptible d'opérer dévolution,

- débouter la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] de leurs éventuelles demandes, et de tout appel incident,

- condamner solidairement, et à défaut in solidum, la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] à lui payer la somme de 5000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, s'agissant des frais irrépétibles d'appel,

- condamner solidairement, et à défaut in solidum la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] aux entiers frais et dépens.

Au dernier état de la procédure, par conclusions reçues au greffe de la cour d'appel sous la forme électronique le 19 août 2022, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, Monsieur [D] demande à la cour de :

- confirmer le jugement du tribunal judiciaire de Nancy du 19 janvier 2022 en toutes ses dispositions,

En tout état de cause,

- débouter la S.A.R.L. Sorana de l'ensemble de ses demandes,

Y rajoutant,

- condamner la S.A.R.L. Sorana à lui payer la somme de 4000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la S.A.R.L. Sorana aux entiers dépens.

Au dernier état de la procédure, par conclusions reçues au greffe de la cour d'appel sous la forme électronique le 30 janvier 2023, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, la SCI Les Portes d'Or demande à la cour, au visa des articles 1103, 1104 et 1193 du code civil, de :

Avant dire droit,

- réformer le jugement en ce qu'il a rejeté la fin de non-recevoir tiré du défaut d'application de la clause compromissoire,

A défaut,

Principalement,

- confirmer le jugement critiqué en ce qu'il a rejeté les demandes principales et accessoires de la S.A.R.L. Sorana,

Subsidiairement,

- réformer partiellement le jugement critiqué et statuant de nouveau,

- juger que la S.A.R.L. Sorana ne peut se prévaloir d'aucun droit de propriété du lot n°260, qui résulterait du seul état descriptif de division de 1991,

En conséquence, considérer la S.A.R.L. Sorana irrecevable en ses prétentions,

En tout état de cause,

- débouter la S.A.R.L. Sorana de l'intégralité de ses demandes,

Reconventionnellement,

- la condamner, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, à remettre la totalité de son local, en conformité avec les dispositions du règlement de copropriété et à rétablir le sous-sol à usage de cave et strictement à usage de cave,

En tout état de cause,

- dire que le recours engagé revêt un caractère particulièrement abusif et justifie une condamnation à hauteur de 10000 euros à son bénéfice,

- condamner la S.A.R.L. Sorana à lui payer une somme de 4500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers frais dépens.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 7 mars 2023.

L'audience de plaidoirie a été fixée le 9 mai 2023 et le délibéré au 3 juillet 2023.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Vu les dernières conclusions déposées par la S.A.R.L. Sorana le 29 novembre 2022, Monsieur [D] le 19 août 2022 et par la SCI Les Portes d'Or le 30 janvier 2023, et visées par le greffe auxquelles il convient de se référer expressément en application de l'article 455 du code de procédure civile ;

Vu la clôture de l'instruction prononcée par ordonnance du 7 mars 2023 ;

Sur la fin de non recevoir tirée de l'existence d'une clause compromissaire

La société Sorana fait valoir que la clause en litige a été écartée à juste titre, par le jugement entrepris au motif que si de telles clauses ont été insérées légalement lors de la rédaction du règlement de copropriété avant l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965, elles se trouvent privées d'effet depuis cette date, n'étant pas reprises dans les dispositions de la loi ; elle sollicite non seulement que son action soit déclarée recevable mais également que la clause compromissaire soit réputée non écrite ;

La SCI Les Portes d'Or fait valoir qu'il convient de tenir compte de la clause compromissaire prévue au règlement de copropriété établi par l'acte notarié le 15 juillet 1953 (en page 13) ; elle observe que si le jugement querellé considère que la loi du 10 juillet 1965 a écarté la clause compromissaire qui serait considérée comme non écrite, les clauses tendant à organiser un préliminaire de conciliation demeurent valables bien qu'il faille distinguer les clauses du règlement de copropriété et celles pouvant figurer dans un contrat de syndic ; elle soutient que la clause de pré-conciliation peut valablement produire ses effets, mais dans le seul règlement de copropriété ; ainsi cette clause est pleinement applicable au litige ;

Il résulte des dispositions de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété que 'toutes les clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites, tout copropriétaire peut invoquer l'illicéité de la clause' ;

Il est ainsi constant que les clauses antérieures relatives, notamment à l'arbitrage sont réputées non écrites ; incluse dans le règlement de copropriété, cette clause prive le copropriétaire du droit d'accès au juge tel que prévu par la loi d'ordre public du 10 juillet 1965 ;

Par conséquent le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a écarté la fin de non-recevoir résultant de ces dispositions ; eu égard aux développements précédents cette clause sera réputée non écrite ;

Sur la qualité à agir de la S.A.R.L. Sorana

La S.A.R.L. Sorana conclut au rejet de cette fin de non-recevoir en faisant valoir qu'elle est bien propriétaire du lot n°260, lequel est inscrit au service de publicité foncière à son nom ; de plus elle relève que l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit une prescription de 10 ans en matière de copropriété, de telle sorte que toute action en contestation de l'état descriptif de division est prescrite ; en outre le syndicat des copropriétaires n'est pas partie à la procédure ce qui implique que l'on ne peut envisager cette demande ;

En réponse la SCI Les Portes d'Or fait valoir que la S.A.R.L. Sorana est irrecevable pour défaut de qualité à agir n'étant pas propriétaire du toit-terrasse en litige ; elle soutient que la S.A.R.L. Sorana ne peut se prévaloir d'aucun droit de propriété sur ce toit-terrasse toujours classé en parties communes ; que la prétendue refonte de l'état descriptif de division en date du 29 mars 1991 dont elle se prévaut serait en tout état de cause et à défaut d'autorisation expresse de l'assemblée générale, entachée d'une illégalité qu'il conviendrait de sanctionner ; dès lors, la cour devra constater et déclarer que la partie de cette refonte de l'état descriptif de division concernant l'existence d'un lot n°260 attribué à la S.A.R.L. Sorana est nulle et de nul effet ; en conséquence en l'absence de titre de propriété valable sur ledit lot, la S.A.R.L. Sorana ne peut se prévaloir d'aucun droit et sa demande est totalement irrecevable ;

Monsieur [D] déclare n'avoir pour sa part jamais eu connaissance de l'acte modificatif de l'état descriptif de division établi en 1991, lequel, contrairement à ce que prétend la société Sorana ne s'impose nullement aux parties ; il soutient que la société Sorana ne démontre pas que le toit-terrasse dont elle invoque la propriété ne serait plus une partie commune ; or pour ce faire, elle devrait produire un procès-verbal de

l'assemblée générale de la copropriété par lequel la totalité des copropriétaires, à l'unanimité, acceptent la mutation d'une partie commune à son bénéficiaire ; cette preuve n'étant pas rapportée, il apparaît incontestable que ce toit-terrasse est une partie commune ;

Aux termes de l'article 32 du code de procédure civile 'est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir' ;

En l'espèce la demande de la société Sorana porte sur la cause et les conséquences d'infiltrations qui se produisent, sans conteste dans son lot n° 259, local qu'elle a donné à bail à la société Sushi Shop ; ce seul fait elle a qualité pour agir sans avoir à ce stade à se prononcer sur ses droits sur un autre lot concerné par le litige (n° 260) ;

le jugement déferé sera confirmé à cet égard ;

Sur la demande de retrait des climatiseurs

A l'appui de son recours la société Sorana reproche au tribunal d'avoir commis une erreur en considérant qu'elle n'était pas propriétaire du lot n°260, la confusion tenant à la notion de propriété d'un lot de copropriété et celle de parties communes ou privatives ;

Elle soutient que sa propriété sur ce lot ne fait aucun doute ; ainsi elle affirme que la modification du règlement de copropriété avec état descriptif de division établi le 29 mars 1991 est valable : elle est intervenue par acte authentique en présence de tous les copropriétaires qui ont donc unanimement reconnu les droits y relatifs ;

Dès lors, les premiers juges ne pouvaient donc d'une part, constater la validité de ce document (qui selon une jurisprudence constante s'impose à tous jusqu'à une hypothétique décision judiciaire d'annulation) et d'autre part dénier d'appliquer son exacte teneur ;

En posant ces climatiseurs sur le toit de son bien, la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] ont violé le droit de propriété de la S.A.R.L. Sorana, raison pour laquelle elle sollicite leur retrait ;

En réponse la SCI Les Portes d'Or conteste la validité de la décision de l'assemblée générale dont se prévaut la demanderesse comme validant l'état définitif de division de 1991, dès lors qu'elle n'a pas été prise à une majorité renforcée ; elle conteste également la prescription d'une action en contestation, le délai de dix ans ayant pour point de départ la cause révélée et qu'en matière d'appropriation des parties communes, elle est trentenaire, ce qui est le cas en l'espèce ;

elle fait valoir que la S.A.R.L. Sorana se prévaut d'un préjudice lié à un trouble prétendument illicite pour une situation qui a été librement convenue entre les parties 23 ans plus tôt et qu'elle tente de remettre en cause de façon brutale aujourd'hui ; elle conteste la réalité des infiltrations invoquées et rappelle que son locataire a lui-même installé deux climatiseurs supplémentaires sur le toit-terrasse ce qui ne démontre pas l'imputabilité d'éventuelles infiltrations à sa propre installation ;

Monsieur [D] quant à lui, conteste toute responsabilité et rappelle qu'il n'est pas propriétaire, ni du local qu'il loue à la SCI Les Portes d'Or, ni des climatiseurs qui ont été changés à l'occasion du réaménagement dudit local ; il soutient qu'il ne peut être condamné à déposer des climatiseurs qui lui ne appartiennent pas ;

L'article 9 du code de procédure civile énonce que 'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention' ;

Il incombe par conséquent à la société Sorana qui réclame l'enlèvement d'un dispositif de climatisation appartenant à la SCI Les Portes d'Or et utilisé par Monsieur [D], afin de réaliser des travaux d'étanchéité sur la toiture de son fonds, d'établir qu'elle dispose d'un droit de nature à justifier sa demande ;

L'article 544 du code civil énonce que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ;

Il résulte de l'acte établi le 29 mars 1991 en l'étude de Maître [V], alors notaire [Localité 5], intitulé 'refonte de l'état descriptif de division du [Adresse 2] à [Localité 5]', en présence d'un représentant de la SCI Les Portes d'Or et de la société Sorana, qu'il porte modification de l'acte descriptif de division du 15 juillet 1953 (pièces 2 et 3 appelante) ;

un acte du 31 mars 1976 rectifiant l'état descriptif de division précité a prévu la suppression des lots 101 et 102 (provenant de la subdivision du C1), lesquels ont été remplacés par les lots 15 et 16 ; ce dernier est ainsi décrit : 'un pavillon situé dans la cour, au rez-de-chaussée du bâtiment C et les 13/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales' ;

Enfin l'acte du 29 mars 1991 prévoit en sa page 26, dans le Bâtiment 'E', un lot n° 259 ainsi décrit ' une petite construction à usage de bureau sis au rez-de-chaussée, au fond à droite de la fontaine, entre la partie Nord du Bâtiment A avec le parking n° 4 (lot 204) d'une superficie de 16 m² avec les 107/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 9.270/10000èmes des parties communes particulières au Bâtiment E' et un lot n°260 ainsi décrit : 'toit terrasse servant de couverture au lot précédent, d'une superficie de 15 m² avec les 8/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 730/10000èmes des parties communes particulières au Bâtiment E' ;

l'acte précise en page 27 que 'les lots 259 et 260 (ancien 16) appartiennent à la société Sorana pour les avoir acquis (aux côtés des lots 204,207,208, 209, 210, 211 et 231) de Monsieur et Madame [E] aux termes d'un acte reçu par Maîtres [X] et [W] notaires à [Localité 5] le 7 août 1981, publié au Bureau des Hypothèques de Nancy le 23 septembre 1991, volume 9669 n°8'(pièce 31 appelante) ; l'acte de vente du 7 août 1981 est conforme et produit en pièce 1 ;

Sont annexés à l'acte du 29 mars 1991, en pages 29 à 33, les tableaux reprenant les tantièmes généraux et particuliers ainsi que le tableau récapitulatif de chaque lot, ancienne et nouvelle nomenclature, sa surface et son propriétaire ;

Dès lors il est établi que le lot n° 16 appartenant à la société Sorana a ensuite été divisé en deux lots n° 259 et 260 ce dernier lot étant constitué par le toit terrasse du précédent lot d'une surface de 15 m² ;

Il y a lieu de relever que cet acte authentique du 29 mars 1991, n'a été contesté par aucun des copropriétaires depuis sa publication fut-ce pour un motif lié aux règles du vote ; de plus la contestation de celui-ci, à la supposer recevable, requiert la présence à l'instance du syndicat des copropriétaires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Enfin la production des procès-verbaux des assemblées générales et plus particulièrement celui du 13 octobre 1986 (pièce 25) établit que la question de la refonte du règlement de la copropriété a été soumise au vote de l'assemblée générale et admise à l'unanimité des présents ;

En outre la preuve de la propriété de la société Sorana sur le lot n° 260 résulte de la publicité foncière sus énoncée laquelle s'oppose à toute remise en cause de sa propriété, en l'absence de titre contraire ;

Il est également démontré par la lecture des échanges de courriers entre les parties, (pièces 14 à 28 de l'appelante), que ni Monsieur [D], locataire de la SCI, ni précédemment Maître [K], ne disposaient d'un droit leur permettant de fixer une installation de climatisation destinée à l'appartement en surplomb du lot n°260 ;

cependant il est démontré qu'en 1993, Maître [K] alors locataire de la SCI a installé 7 appareils de climatisation sur le toit terrasse de l'immeuble appartenant à la société Sorana ; lors de l'entrée dans les lieux de Monsieur [D], une huitième unité a été ajoutée au même endroit sans aucune autorisation du propriétaire du lot ou du syndicat des copropriétaires requise, s'il s'était agi de parties communes comme allégué par les intimés ;

La demande de l'appelante visant à ôter cette installation afin de procéder à la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse, est justifiée ; dès lors elle sera ordonnée sous astreinte provisoire dans les termes du dispositif ;

La condamnation sera prononcée in solidum à l'encontre du bailleur la SCI Les Portes d'Or ainsi que du preneur Monsieur [D], faute pour eux d'avoir établi la propriété des climatiseurs en litige ;

Sur les demandes de la SCI Les Portes d'Or relatives à l'usage de la cave

L'appelante fait valoir pour conclure à l'irrecevabilité de la demande de la SCI Les Portes d'Or afférente à l'usage de la cave, que formulée en première instance, la SCI en a été déboutée ; en appel, la SCI demande au principal la confirmation du jugement critiqué en ce qu'il a rejeté les demandes principales et accessoires de la société Sorana, mais ne demande pas l'infirmité du jugement sur les autres points ;

si elle demande subsidiairement de voir « Réformer partiellement le jugement critiqué », en revanche aucune précision n'est fournie quant à cette réformation partielle ; elle ne demande pas la réformation ou l'infirmité du jugement en ce que les premiers juges l'en ont déboutée ;

En réponse la SCI conclut au fond s'agissant des difficultés qui l'opposent à la société Sorana relativement à l'utilisation de la cave louée à la société Sushi Shop, pour cuire du riz ce qui attire les rongeurs et crée des troubles aux copropriétaires (stationnement scooters, odeurs, poubelles...);

L'article 542 du Code civil dispose que « l'appel tend, par la critique du jugement rendu par une juridiction du premier degré à sa réformation ou à son annulation par la cour d'appel » ;

De plus l'article 562 du même code prévoit que « l'appel défère à la cour la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent. La dévolution ne s'opère pour le tout que lorsque l'appel tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible ; »

L'article 954 du même code prévoit que 'les conclusions d'appel (...) doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune des prétentions est fondée avec indication pour chaque prétention des pièces invoquées et de leur numérotation. Elles contiennent (...) les chefs de jugement critiqués (...)';

'la partie qui conclut à l'infirmité du jugement doit expressément énoncer les moyens qu'elle invoque sans pouvoir procéder par voie de référence aux conclusions de première instance' ajoute l'alinéa 5 ;

Il en résulte que ' lorsque l'appelant ne demande dans le dispositif de ses conclusions, ni l'infirmité des chefs du dispositif du jugement dont il recherche l'anéantissement ni l'annulation du jugement, la cour d'appel ne peut que confirmer le jugement' ;

de même, les conclusions des intimés ne comportant aucune prétention tendant à l'infirmité ou à la réformation du jugement attaqué, ne constituent pas un appel incident valable ;

En l'espèce en réclamant au principal la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a rejeté les demandes principales et accessoires de la société Sorana, la SCI Les Portes d'Or a sollicité la réformation

partielle du jugement, s'agissant de la recevabilité de l'action de la société Sorana, dépendant de l'existence d'un droit de propriété de cette dernière sur le lot n°260, puis 'en tout état de cause', a conclu au débouté des prétentions de la société Sorana (dans l'hypothèse où son action serait recevable) et 'reconventionnellement' réclamé sa condamnation sous astreinte à remettre la totalité de son local en conformité avec les dispositions du règlement de copropriété, et à rétablir le sous-sol à usage de cave ;

En conséquence la demande reconventionnelle de la SCI est recevable comme ayant été spécialement formée consécutivement à une demande d'infirmerie du jugement entrepris ;

S'agissant de son bien fondé, les pièces produites par la SCI Les Portes d'Or à savoir les courriels échangés entre la présidente du conseil syndical et le syndic établissent certes, des difficultés de cohabitation entre les employés du commerce de 'fast-food' asiatique et les copropriétaires (pièces 11 et 12 intimée) ; s'agissant des photographies produites, non datées ni géolocalisées, elles établissent l'existence de nuisances liées à la masse d'ordures générée par le commerce de bouche, ainsi que la présence de rongeurs (pièces 4 et 8) ;

aucun élément ne vient en revanche établir le changement de destination du lot à usage de cave en cuisine ce qui justifie le débouté de la demande reconventionnelle formée par la SCI ;

Sur les demandes d'indemnisation

La S.A.R.L. Sorana fait valoir que la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] occupent un toit-terrasse qui ne leur appartient nullement et qu'elle est bien fondée à solliciter la somme de 10000 euros au titre de la voie de fait ;

Elle soutient également que par une réticence abusive, la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D] ont empêché la libre jouissance de sa propriété, de sorte que cela lui a causé inévitablement un préjudice, pour lequel elle est bien fondée à solliciter une somme de 10000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 1240 du code civil ;

La SCI Les Portes d'Or s'oppose à toute indemnisation et conteste toute voie de fait ou manoeuvre ; elle réclame en revanche une somme de 10000 euros en indemnisation de la procédure abusive diligentée par l'appelante ;

Monsieur [D] conteste toute indemnisation au titre du préjudice de jouissance, rappelant que le toit-terrasse est de toute façon rigoureusement inaccessible.

Il y a lieu de constater que la société Sorana a tenté d'obtenir l'enlèvement des climatiseurs installés il y a deux dizaines d'années par Monsieur [K] sur le toit de son immeuble, dès le printemps 2016 (pièce 19) ; elle a réitéré cette demande à quatre reprises en 2016, puis a par son conseil, mis en demeure Monsieur [D] ainsi que le conseil de la SCI de déposer les climatiseurs présents sur son lot n° 260, afin d'en refaire l'étanchéité et de permettre à son locataire, la société Sushi shop de jouir pleinement du bien loué ;

Cependant il est constant que la pose de ces climatiseurs ne résulte pas d'une voie de fait, mais d'un accord verbal voire d'une tolérance concédée par le représentant de l'époque de la société appelante ;

Par conséquent aucune indemnisation de la société Sorana n'est justifiée, que ce soit au titre d'une voie de fait, d'un trouble de jouissance ou d'un autre préjudice ;

En revanche il en résulte la preuve de ce que la procédure ici diligentée, ne revêt aucun caractère abusif, l'appelante ayant tenté de multiples démarches amiables avant d'assigner les intimés en justice ;

par conséquent leur demande de ce chef sera écartée ;

Pour le même motif, la demande de dommages et intérêts formalisée par l'intimée ne saurait prospérer ;

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

Les parties intimées succombant dans leurs prétentions, le jugement sera confirmé en ce qu'il les a condamnées aux dépens.

La SCI Les Portes d'Or et Monsieur [D], parties perdantes, devront supporter les dépens ; en outre la SCI Les Portes d'Or sera condamnée à payer à la société Sorana la somme de 2500 euros au titre de

l'article 700 du code de procédure civile ; en revanche elle sera déboutée de sa propre demande de ce chef, tout comme Monsieur [D].

PAR CES MOTIFS,

LA COUR, statuant par arrêt contradictoire prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe,

Infirmes le jugement déféré sauf en ce qu'il a rejeté les fins de non recevoir ;

Statuant à nouveau sur les chefs de décision infirmés et y ajoutant,

Déclare non écrite la clause compromissaire intégrée dans le règlement de copropriété ;

Condamne in solidum, la SCI Les Portes d'Or et Monsieur [C] [D] à retirer les huit climatiseurs mis en place sur la propriété de la société Sorana ainsi que la remise à l'état initial, sous astreinte de 100 euros (CENT EUROS) par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir et ce pour une durée maximale de trois mois ;

Déboute l'appelante de ses autres demandes ;

Déclare recevable l'appel incident de la SCI Les Portes d'Or ;

Le rejette ;

Déboute les intimés de leur demande en dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Condamne la SCI Les Portes d'Or à payer à la société Sorana la somme de 2500 euros (DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute la SCI Les Portes d'Or ainsi que Monsieur [C] [D] de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum la SCI Les Portes d'Or ainsi que Monsieur [C] [D] aux entiers dépens.

Le présent arrêt a été signé par Madame CUNIN-WEBER, Présidente de la première chambre civile de la Cour d'Appel de NANCY, et par Monsieur CHAOUCH, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Signé : A. CHAOUCH Signé : N. CUNIN-WEBER

Minute en quatorze pages.

Copyright 2023 - Dalloz - Tous droits réservés.