

COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES

Code nac : 72C

4e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 07 AVRIL 2014

R.G. N°

AFFAIRE :

Société N

C/

SDC DU

...

Décision déferée à la cour :
Jugement rendu le 28 Juin
2012 par le Tribunal de
Grande Instance de
NANTERRE
N° chambre : 8^{ème}
N° RG :

Expéditions exécutoires
Expéditions
Copies
délivrées le :
à :

Me

Me Emmanuelle LEFEVRE

Me

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE SEPT AVRIL DEUX MILLE QUATORZE,
La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Société

Ayant son siège

NEUILLY-SUR-SEINE

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit
siège

représentée par Maître , avocat postulant du barreau de
VERSAILLES, N° du dossier 20120406 vestiaire :

plaidant par Maître , avocat au barreau de PARIS,
vestiaire :

APPELANTE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU A
NEUILLY-SUR-SEINE représenté par son syndic, la société

Avant son siège

elle-même prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette
qualité audit siège

représenté par Maître Emmanuelle LEFEVRE, avocat postulant et plaidant du
barreau de VERSAILLES, N° du dossier 20091362 vestiaire : 381

SCI

Ayant son siège

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit
siège

représentée par Maître (, avocat postulant du
barreau de VERSAILLES, N° du dossier 212090 vestiaire :
plaidant par Maître de la SCP , avocat au
barreau de GRENOBLE

INTIMES

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 17 Février 2014, Madame Marie-Josèphe JACOMET, président, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Madame Marie-Josèphe JACOMET, Président,
Madame Anna MANES, Conseiller,
Madame Sylvie DAUNIS, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Sylvia RIDOUX

FAITS ET PROCEDURE,

La SCI est propriétaire d'un local commercial, formant le lot n°4 du règlement de copropriété, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à Neuilly-sur-Seine, donné à bail à la société en septembre 2008.

Le Syndicat des copropriétaires estimant que l'activité exercée par cette société n'était pas autorisée par le règlement de copropriété et qu'elle générerait de nombreuses nuisances, a, par exploit d'huissier délivré le 10 janvier 2011, fait assigner la société, copropriétaire bailleuse, et la société, locataire, aux fins d'obtenir la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du preneur, la restitution et remise en état de parties communes dégradées par des travaux non autorisés et l'indemnisation de ses préjudices.

Par jugement du 28 juin 2012, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

- prononcé la résiliation judiciaire du bail liant la société à la société, suivant contrat de bail commercial signé le 20 décembre 2005 et cession de bail en date du 26 septembre 2008,

En conséquence,

- dit que la société devra évacuer et rendre libre le local commercial formant le lot n°4 du règlement de copropriété, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à NEUILLY-SUR-SEINE, passé le délai d'un mois suivant la signification du présent jugement, et sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

- dit qu'à défaut de libération volontaire des lieux, la société [redacted] en sera expulsée ainsi que tous occupants de son chef, par toutes voies de droit,

- dit que l'astreinte sera supportée solidairement par la société [redacted] et la société [redacted]

- condamné in solidum la société [redacted] et la société [redacted] à :

- * remettre en état le mur mitoyen séparant les deux copropriétés situées [redacted] et [redacted] à Neuilly-sur-Seine, en supprimant l'exhaussement du mur pratiqué sans autorisation, en procédant au rebouchage des ouvertures pratiquées dans ce mur et en faisant déposer les gaines et matériels (extracteur) installés sur ce mur,
- * à déplacer et remettre en état le groupe de sécurité du ballon ECS ainsi que la canalisation privative traversant le mur mitoyen et se déversant sur le fonds voisin

le tout sous astreinte de 150 euros par jour de retard passé le délai de deux mois suivant la signification du présent jugement,

-condamné in solidum la société [redacted] et la société [redacted] à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [redacted] à Neuilly-sur-Seine la somme de :

- * 10 000 euros à titre de dommages et intérêts,
- * 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

- débouté le syndicat des copropriétaires du surplus de ses demandes,

- rejeté toutes autres prétentions plus amples ou contraires,

- condamné in solidum la société [redacted] et la société [redacted] aux dépens qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du Code de procédure civile,

- ordonné l'exécution provisoire du présent jugement.

Suivant déclaration du 20 juillet 2012, la Société [redacted] a interjeté appel de cette décision.

Dans ses conclusions du 22 janvier 2014, **la SARL** invite la Cour à :

- la déclarer tant recevable que bien fondée dans ses conclusions ;

En conséquence

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- dire et juger qu'il n'y a pas lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail et à son expulsion,

- débouter le Syndicat des Copropriétaires de toutes ses demandes et conclusions en tant que dirigées à son encontre,

- condamner le Syndicat des Copropriétaires au paiement de la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître , Avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans ses conclusions du 17 janvier 2014, **le syndicat des copropriétaires sis Neuilly - sur - Seine** demande à la cour sur le fondement de l'article 1166 du Code civil, de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des articles 122 et suivants du Code de procédure civile de :

- confirmer le jugement entrepris sauf en ce qu'il a rejeté la demande formée par le syndicat des copropriétaires au titre de la modification du règlement de copropriété et la répartition des charges,

Y ajoutant en conséquence :

- rejeter la fin de non-recevoir opposée tardivement et de façon dilatoire par la société . et condamner cette dernière à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 711,28 € à titre de dommages et intérêts,

- débouter la société . et la société de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

- condamner la SCI à régler la somme de 9.000 € au syndicat des copropriétaires au titre de la modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de la répartition des charges de copropriété afin de les mettre en conformité avec les constructions existantes, à savoir, la couverture de la courette et sa transformation en cuisine,

Subsidiairement,

- condamner la société à faire procéder par tels notaire et géomètre qu'il lui plaira à la modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de la répartition des charges de copropriété afin de les mettre en conformité avec les constructions existantes, à savoir la couverture de la courette et sa transformation en cuisine sous astreinte de 150 € par jour de retard commençant à courir un mois après la signification de l'arrêt à intervenir,

- condamner solidairement la société et la société à régler au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile qui s'ajoutera à la somme déjà allouée à ce titre en première instance,

Les condamner solidairement aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Emmanuelle LEFEVRE, Avocat aux Offres de Droit.

Dans ses conclusions du 14 novembre 2013, la SCI se fondant sur les articles 122 et suivants du code de procédure civile ainsi que l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 demande :

- d'infirmer la décision dont appel,

- de dire irrecevable l'action de la copropriété concernant ses demandes de résiliation du bail, d'expulsion, et de cessation totale de l'activité du locataire ;

En toute hypothèse,

- de débouter la copropriété de ses demandes relatives à la couverture de l'ancienne courette, au climatiseur, au prétendu exhaussement du mur, au WC et à sa canalisation d'évacuation.

- de débouter la copropriété de son appel incident relatif aux frais de modification du règlement de copropriété,
- de constater l'accord de la copropriété sur l'activité de restauration japonaise en 2006, lors de l'aménagement de la façade sous l'enseigne « » ; et de la débouter de ses demandes à ce titre,
- de débouter intégralement la copropriété de toutes ses demandes à son encontre,
- de la condamner pour procédure abusive à lui verser à titre de dommages et intérêts, la somme de 10.000 € et sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile une indemnité la somme de 5.000 €,
- de la condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel, lesquels seront recouvré par Me Avocat, et ce conformément aux dispositions de l'article 699 du CODE DE PROCÉDURE CIVILE.

La clôture a été prononcée le 17 février 2014.

MOTIVATION

1°) Sur la procédure

* les conclusions des parties

Considérant que le syndicat des copropriétaires a signifié le 13 février 2014 des conclusions n°5 aux quelles sont jointes 14 pièces supplémentaires (n° 89 à 103) ;

Que la clôture ayant été prononcée le 17 février 2014, ce dont les parties étaient informées à l'avance, il y a lieu de constater que le syndicat des copropriétaires n'a pas respecté le principe du contradictoire en ce que le caractère tardif du dépôt de ces nouvelles pièces ne permettait pas à la société et la SCI d'y répondre utilement ;

Qu'il convient donc d'écarter ces pièces et conclusions des débats ;

Que pour les mêmes motifs seront écartées des débats les conclusions signifiées le 13 février 2014 par la SCI _____ comportant deux pièces nouvelles n° 31 et 32 ainsi que les conclusions signifiées le 14 février 2014 et les pièces supplémentaires n°22 à 34 produites par la société _____ ;

* la recevabilité des demandes

Considérant que l'assemblée générale des copropriétaires du 19 avril 2010 a *habilité le syndic à agir en justice contre le locataire et le bailleur afin de faire cesser l'activité de restauration de _____, de faire cesser par tous moyens les troubles et nuisances dont se plaignent collectivement les copropriétaires et occupants de faire enlever le bloc climatiseur qui se trouve à l'extérieur de leur local sur une partie commune et d'obtenir la réparation des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires ;*

Considérant qu'il découle de ce procès-verbal qu'en étant notamment habilité à agir en justice contre le locataire afin de faire cesser l'activité de restauration, le syndic est ainsi habilité à agir en résiliation du bail ;

Considérant en outre que lors de l'assemblée générale du 8 janvier 2014, le syndicat des copropriétaires a été expressément habilité à demander en justice la résiliation judiciaire du bail liant la société _____ à la SCI _____ ; que cette habilitation reprend l'ensemble des prétentions développées en appel par le syndicat des copropriétaires, autorisé à les formuler ;

qu'il convient donc de déclarer son action recevable et de débouter la SCI _____ des demandes formulées à ce titre ;

2°) Sur le fond

***Sur le respect du règlement de copropriété et les activités autorisées**

Considérant que la société _____ fait grief au jugement d'avoir dit que bien que formellement non interdite par le règlement de copropriété, l'activité qu'elle exerce est contraire au règlement de copropriété aux motifs qu'elle génère des nuisances anormales et nuit à la tranquillité des occupants de l'immeuble alors que l'immeuble est à destination mixte ; que le règlement de copropriété n'interdit pas une activité de restauration, qu'elle ne réalise aucune cuisson sur place, que le local a déjà été occupé

par une société ayant une activité de traiteur pendant plusieurs années ; que certains des reproches qui lui sont faits concernent en réalité le restaurant situé à droite de l'immeuble, le lot n°4 qu'elle exploite se trouvant sur la gauche ;

Considérant que le règlement de copropriété décrit :

- le lot n° 1 comme comprenant notamment une salle de restaurant et une cuisine,
- le lot n° 4 comme comportant une boutique, une arrière boutique un dépôt à la suite, une courette et water-closets ;

Considérant qu'il y est précisé :

par l'article 4 du chapitre sur "le droits et obligations des propriétaires" que les boutiques ne pourront être occupées pour des *commerces insalubres, dangereux ou susceptibles d'être gênants pour les autres propriétaires par le bruit, l'odeur ou la trépidation* ;

par l'article 6 que *l'aspect extérieur des devantures des boutiques ne pourra être modifié sans autorisation du syndicat des copropriétaires* ;

par l'article 8 qu'il ne pourra rien être fait dans les locaux qui puisse nuire à la tranquillité ou à la bonne tenue de la maison, ni gêner les propriétaires, occupants ou voisins par le bruit, les odeurs ou de toute autre manière ;

par l'article 2 du chapitre sur "l'usage des parties communes" que *les parties communes telles que cour, vestibules, escaliers, couloirs devront être libres en tout temps, qu'il ne pourra y être déposé aucun objet quelconque, que les propriétaire pourront utiliser la cour à condition de la faire nettoyer immédiatement* ;

par l'article 9 que *les propriétaires des boutiques pourront pénétrer dans leur locaux par l'entrée de l'immeuble mais cette entrée est interdite comme aussi l'accès à la cour à leurs clients, fournisseurs et employés à l'exception cependant de l'entrée et de la sortie matin et soir des employés chargés d'ouvrir et fermer les boutiques. Ils devront rentrer leurs marchandises exclusivement par la porte sur rue de leur boutique et l'enclavage ne pourra être fait que par l'escalier particulier existant à l'intérieur des boutiques s'il en existe un* ;

Considérant qu'il en résulte que les locaux sont bien à usage mixte mais que les copropriétaires ont entendu limiter strictement les activités possibles afin de circonscrire les nuisances sonores et olfactives ;

Considérant qu'il découle des plans produits aux débats que le lot n°4 ne dispose pas d'un accès direct à la cour contrairement au lot n°1 ; ce qui démontre là aussi la volonté des copropriétaires de restreindre les possibilités d'activités commerciales exercées dans ce local et par là-même les nuisances ci-dessus mentionnées ;

Considérant que lorsque la SCI [redacted] a acquis en 1999 le lot n°4 celui-ci était exploité par une société de bronzage, qu'il a par la suite été exploité par un traiteur ; que le bail signé avec cette société en décembre 2005 définissait l'activité comme étant celle d'une épicerie fine et de traiteur sans cuisson ;

Que le syndicat des copropriétaires, lors d'une assemblée générale du 21 juin 2006, a rejeté les demandes de la SCI [redacted] qui lui aurait permis d'accéder directement à la cour et aux caves ; que cette double opposition caractérise le refus des copropriétaires de voir s'étendre l'accès à la cour et leur volonté de limiter les activités exercées dans le lot n°4 ;

Que lors de la cession du bail au profit de la société [redacted] le 26 septembre 2008 il a été précisé :

- que par avenant du 10 avril 2008 la destination du local qui était celle d'une épicerie fine et traiteur (sans cuisson) avait été étendue à celle de vente à emporter ; que pour autant il n'est pas établi que le syndicat des copropriétaires ait été informé de cette extension d'activité ;

Qu'il était également indiqué que *l'activité de restauration rapide pourrait être exercée sous réserve des autorisations à obtenir de la copropriété* ; que ces réserves ont été rappelées dans deux courriers rédigés par le gérant de la SCI [redacted] en date des 7 et 12 août 2008 dans le cadre de son agrément à la cession de bail ;

Considérant qu'il n'est justifié ni par la société [redacted] ni par la SCI [redacted] de l'obtention de telles autorisations ;

Considérant en effet que lors de l'assemblée générale du 23 février 2009, le syndicat des copropriétaires a uniquement autorisé la modification des façades en indiquant que la destination de l'immeuble était préservée ; que le courrier du 4 janvier

2009 de la SCI [redacted] ne concernait que la demande d'autorisation de travaux et non la demande de vote d'une délibération sur l'autorisation de l'activité exercée ;

Considérant qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 avril 2010 qu'en février 2009 l'activité avait été présentée comme étant celle d'une épicerie fine japonaise ; qu'aucun des documents produits aux débats ne démontre qu'en février 2009 la SCI [redacted] avait ainsi décrit la totalité de l'activité de la société [redacted] [redacted] qui correspond en réalité à de la restauration rapide avec réchauffage de produits précédemment reçus et livraison de ceux-ci ou vente sur place ;

Considérant que la société [redacted] et la SCI [redacted] soutiennent que l'activité générée se réalisant sans cuisson, aucune extraction d'air n'est nécessaire et ne peut de ce fait incommoder les résidants ; que toutefois le litige existant entre les parties au sujet du climatiseur et les nombreuses modifications réalisées à ce propos par ces deux sociétés établis à travers les photographies produites viennent contredire leurs allégations ;

Considérant en outre que le fait que le restaurant constituant le lot n1 génère également des nuisances olfactives et sonores ne saurait exonérer tant la société [redacted] que la SCI [redacted] de respecter les prescriptions du règlement de copropriété ;

Considérant qu'il résulte ainsi de l'exploitation commerciale actuelle du lot n°4 une augmentation notable des déchets (qui a nécessité la commande de containers poubelles supplémentaires) et des allers-retours dans les parties communes, des odeurs de cuisine ainsi que des bruits générés par les motocyclettes chargées des livraisons qui n'auraient pas eu lieu dans de telles proportions s'il s'était agi seulement d'une épicerie fine ;

Que ces nuisances sont établies tant par les plaintes adressées dès le 26 août 2009 à la SCI [redacted] et la société [redacted], que par l'intervention de la mairie en mai 2010, les constats d'huissier, les photographies et les attestations produites de part et d'autres ;

Considérant que si la société [redacted] et la SCI [redacted] ont tenté de remédier aux différentes nuisances, la nature même de l'activité exploitée aggrave fortement les nuisances subies du fait de l'existence antérieure d'un premier restaurant alors que comme il a été mentionné ci-dessus l'objectif de la copropriété était de circonscrire les nuisances à ce seul établissement ;

Qu'il convient donc sur ce point de confirmer le jugement querellé en ce qu'il a d'une part constaté le non respect du règlement de copropriété par la société et la SCI ;

la résiliation du bail

Considérant que l'article 1166 du code civil précise que les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne ;

Considérant que la société a contrevenu à ses obligations définies par l'article 13 du règlement de copropriété ;

Que la SCI a elle-même contrevenu à ses obligations définies par l'article 26 du même règlement de copropriété ;

Qu'en raison de cette défaillance et de son incapacité à faire respecter le règlement de copropriété par sa locataire, le syndicat des copropriétaires est bien fondé à solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail ;

Considérant qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement sur ce point ;

- les travaux réalisés

Considérant que la société et la SCI font grief au jugement d'avoir considéré qu'elles auraient réalisé des travaux non autorisés par le syndicat des copropriétaires alors que la configuration des lieux est là même qu'en 1958 date de création de la copropriété et qu'en 1999 date à laquelle la SCI est devenue copropriétaire ;

* le surélévément et la pose d'un climatiseur sur un mur mitoyen entre la copropriété du et du ;

Considérant que s'agissant d'un mur mitoyen, ce mur conformément au règlement de copropriété est compris dans les parties communes ;

Considérant que l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ;

Qu'en l'espèce s'agissant de la part du syndicat des copropriétaires d'une action tendant à la contestation de l'accapement, par un copropriétaire : la SCI , de cette partie commune une telle action est une action réelle et non personnelle qui ne relève pas à ce titre de la prescription décennale définie par la loi du 10 juillet 1965 ;

Considérant que la surélévation du mur mitoyen, établie à travers la différence de matériaux utilisée pour réaliser la première et la seconde partie du mur, a été exécutée pour pouvoir fixer un climatiseur ;

Considérant que compte tenu des plaintes émises au sujet de ce climatiseur depuis au minimum l'année 2006, il ne peut pas être considéré que ce mur faisait l'objet d'une utilisation paisible ;

- que cette construction est le résultat, en l'absence de titre, d'une appropriation par ses auteurs d'une partie commune de la copropriété sans qu'il soit justifié par la SCI que de tels travaux avaient été autorisés par la copropriété ;

Qu'au demeurant ce non respect du règlement de copropriété est uniquement imputable à la SCI , la société ayant pris les lieux en l'état ;

Considérant par ailleurs qu'il découle des photographies et des factures versées aux débats qu'un premier climatiseur trop bruyant, donnant sur la cour de la copropriété voisine, a été remplacé en octobre 2006, que par la suite il a été fait passer par un vasistas une simple gaine d'extraction d'air arrivant dans la cour commune dans un pot en terre, que les désagréments se poursuivant, cette gaine a été raccourcie au niveau même dudit vasistas ;

Qu'au vu de photographies produites et des constat d'huissiers de justice en date des 26 octobre 2012 et 10 décembre 2013, une telle installation sauvage a été enlevée ; que la demande de remise en état, devenue sans objet, (les nuisances liées à ces différents modes d'extraction d'air et à l'empiétement illicite sur la propriété voisine ayant disparus) est de surcroît inutile compte tenu de la demande de démolition de l'exhaussement ;

Qu'il convient donc de réformer le jugement en ce qu'il a :

condamné solidairement la société . et la SCI à supprimer l'exhaussement du mur mitoyen en procédant au rebouchage des ouvertures pratiquées dans ce mur et en faisant déposer les gaines et matériel (extracteur à installés sur ce mur)

- et de condamner uniquement la SCI à supprimer l'exhaussement du mur mitoyen sous astreinte de 150,00 euros par jour de retard passé le délai de deux mois suivant la signification du présent arrêt ;

* l'évacuation privative fuyarde

Considérant qu'une évacuation des eaux usées du lot n°4 traverse le mur séparant les deux copropriétés, ces eaux ne se déversent pas de ce fait dans le réseau de l'immeuble du mais dans celui du l ;

Considérant que si le règlement de la copropriété du précise que *les canalisations de toute nature ... les tuyaux d'écoulement des eaux ménagères et des water-closets, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et chéneaux* sont compris dans les parties communes il ajoute que par exception *les canalisations d'eau, de chauffage ou autres se trouvant à l'intérieur d'un local et le desservant exclusivement sont propriété privative du propriétaire du local desservi ;*

Qu'il convient donc de constater que cette évacuation exclusive des eaux du lot n°4 est une partie privative qui doit être entretenue à ce titre par la SCI

Considérant que cette évacuation est la conséquence de la présence d'un WC ; que la présence de ce WC, au fond de la courette comprise dans le lot n°4, est mentionnée sur les plans de la copropriété dressés en mai 1958 ; que du fait de la prescription trentenaire, le syndicat des copropriétaires est mal fondé à solliciter la suppression de cet équipement ainsi que de son système d'évacuation en ce que les déclarations de l'un des copropriétaires du à l'huissier de justice le 26 octobre 2012 confirment que la canalisation existait avant 1958 ;

Considérant qu'un examen technique de ce réseau d'évacuation a établi le 7 novembre 2011 l'existence d'infiltrations en plusieurs endroits de cette canalisation en raison de son mauvais état ; que le gérant de la SCI reconnaissait déjà l'existence de ces infiltrations dans une lettre du 26 octobre 2011 ;

Considérant toutefois que la SCI [redacted] justifie avoir fait réparer le ballon d'eau chaude et changer le WC litigieux suivant facture du 16 novembre 2011 ; qu'aucun document ne prouve que les infiltrations d'eau subies par la copropriété du [redacted] se sont poursuivies après novembre 2011 ;

Considérant qu'il n'y a donc pas lieu de condamner la SCI [redacted] à supprimer ces équipements ; qu'il convient surabondamment d'indiquer qu'elle reste néanmoins débitrice d'une obligation d'entretien de cette canalisation afin d'éviter toute nouvelle fuite ;

Que le jugement sera réformé de ce chef ;

***Sur la modification du règlement de copropriété et la répartition des charges**

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait grief au jugement d'avoir rejeté sa demande de condamnation de la SCI [redacted] à supporter le coût de la modification du règlement de copropriété et de la répartition des charges au motif que cette demande ne serait pas fondée et que le surcroît de charges lié à la couverture de la courette ainsi que la transformation de ce lieu en cuisine n'est pas caractérisé alors que la couverture de ladite courette a entraîné une appropriation d'une partie commune sans autorisation et qu'il convient d'intégrer cette transformation illicite mais définitive dans le règlement de copropriété ;

Considérant qu'il résulte des plans établis en 1958 et du règlement de copropriété que la courette faisait déjà partie du lot n°4, que le fait de couvrir cette courette n'a donc entraîné aucune appropriation d'une partie commune ;

Considérant en outre qu'il n'est pas justifié de ce que la transformation de la courette en cuisine a entraîné une augmentation de la consommation en eau du lot n°4 ;

Qu'il convient donc de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires des demandes formulées à ce titre ;

***Sur les autres demandes**

- les dommages-intérêts sollicités par la SCI [redacted]

Considérant que la SCI [redacted] ne démontre pas que le syndicat des copropriétaires ait résisté de manière abusive à ses prétentions ; qu'étant consciente en

2008 de ce que l'exploitation de l'activité de restauration rapide par son locataire se réaliserait sans autorisation de la copropriété elle a, à ses risques et périls, laissé malgré tout la société exploiter le fond, que dans ces conditions sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive ne sera pas accueillie ;

- les dommages-intérêts sollicités par le syndicat des copropriétaires

Considérant que le syndicat des copropriétaires se fondant sur les dispositions de l'article 123 du code de procédure civile sollicite le paiement par la SCI de la somme de 711,28 euros au titre des frais engagés pour convoquer l'assemblée générale du 8 janvier 2014 ;

Considérant toutefois qu'une fin de recevoir peut être soulevée pour la première fois en appel ; qu'ainsi l'intention dilatoire de la SCI, qui aurait soulevé tardivement la question de la qualité pour agir du syndicat des copropriétaires n'est pas démontrée ; qu'il convient donc de débouter ce dernier de sa demande de dommages-intérêts ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires qui dans la motivation de ses conclusions sollicite la somme de 10.000,00 euros de dommages-intérêts au motif que la SCI aurait délibérément tenté de le tromper en dissimulant l'activité réelle que compter exercer son locataire et n'aurait pas avec la société répondu à ses sollicitations amiables n'a pas repris cette demande dans son dispositif ;

Que néanmoins le syndicat des copropriétaires sollicite la confirmation du jugement ; qu'il convient donc de considérer que la cour est valablement saisi de cette demande ;

Considérant qu'au vu des pièces produites, il convient de limiter à la somme de 4.000,00 euros l'indemnité que devront verser in solidum la société et la SCI en réparation des troubles occasionnés à la copropriété depuis 2008 ;

- les frais irrépétibles et les dépens

Considérant que l'équité ne commande pas, en appel, l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le jugement étant confirmé en ses dispositions relatives à cet article ;

Considérant que la société _____ et la _____, qui succombent pour l'essentiel devant la cour, doivent supporter les dépens d'appel, les dispositions du jugement relatives aux dépens étant confirmés ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Suivant arrêt rendu contradictoirement

Déclare recevable l'action du syndicat des copropriétaires ;

Confirme le jugement rendu le 28 juin 2012 par le tribunal de grande instance de Nanterre en ce qu'il a :

- prononcé la résiliation judiciaire du bail liant la société _____ à la société _____, suivant contrat de bail commercial signé le 20 décembre 2005 et cession de bail en date du 26 septembre 2008,

En conséquence,

- dit que la société _____ devra évacuer et rendre libre le local commercial formant le lot n°4 du règlement de copropriété, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Neuilly-sur-Seine, passé le délai d'un mois suivant la signification du présent jugement, et sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

- dit qu'à défaut de libération volontaire des lieux, la société _____ en sera expulsée ainsi que tous occupants de son chef, par toutes voies de droit,

- dit que l'astreinte sera supportée solidairement par la société _____ et la société _____

- condamné in solidum la société _____ et la société _____ à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble _____ à Neuilly-sur-Seine la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Le réforme pour le surplus et statuant à nouveau

Condamne la SCI à remettre en état le mur mitoyen séparant les deux copropriétés situées et à Neuilly-sur-Seine, en supprimant l'exhaussement du mur pratiqué sans autorisation le tout sous astreinte de 150,00 euros par jour de retard passé le délai de deux mois suivant la signification du présent arrêt ;

Condamne in solidum la SCI et la société à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 4.000,00 euros de dommages-intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes autres demandes ;

Condamne in solidum la SCI et la société aux dépens tant de première instance que d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Madame Marie-Josèphe JACOMET, président et par Madame Sylvia RIDOUX, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

