

PL/AM

COUR D'APPEL de CHAMBERY

chambre civile - première section

Arrêt du Mardi 02 Février 2016

RG :

Décision attaquée : Ordonnance du Tribunal de Grande Instance d'ANNECY en date du 07 Avril 2015,

Appelante

Syndicat des copropriétaires , représenté par son syndic]
 , agissant sur les poursuites et diligences de son représentant
légal domicilié audit siège,] - 74

Représentée par la SCP CABINET] & ASSOCIES,
avocats postulants au barreau de CHAMBERY et Me Emmanuelle LEFEVRE,
avocat plaçant au barreau de VERSAILLES

Intimées

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE , représentée par
son Gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège, C/O
- 74

Représentée par la SCP , avocats
postulants au barreau de CHAMBERY et le cabinet , avocats
plaçants au barreau de PARIS

SARL dont le siège social est situé : - 74

Représentée par la SELARL , avocat au barreau d'ANNECY

Syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice,
dont le siège social est situé
74

Sans avocat constitué

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 15 décembre 2015 avec

Grosse délivrée
à M^r
Le

l'assistance de **Mme Sylvie LAVAL**, Greffier,

Et lors du délibéré, par :

- **Monsieur Philippe GREINER, Président,**
- **Monsieur Pascal LECLERCQ, Conseiller** qui a procédé au rapport,
- **Mme Alyette FOUCHARD, Conseiller,**

L'immeuble appelé « _____ », à Annecy, bâti sur sept étages et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis comporte des logements et des locaux commerciaux.

La SCI _____ est propriétaire d'un local commercial, qui s'étend sur trois niveaux au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol de l'immeuble.

Par actes sous seing privé en date des 9 décembre 2014 et 8 janvier 2015, elle a consenti un bail commercial à la société _____ afin qu'elle y exploite un restaurant, sous l'enseigne « _____ ».

La société _____ a également pris en location des locaux mitoyens situés dans un autre immeuble soumis au statut de la copropriété appelé « _____ ».

Préalablement, la SCI _____ avait sollicité de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 juin 2014 du _____ l'autorisation d'entreprendre divers travaux, à savoir, la création d'un ascenseur interne, laquelle impliquait, selon le projet, le percement d'une trémie, dans les dalles des rez-de-chaussée et 1er étage ainsi que la création d'une fosse et d'un radier en sous-sol, et encore, la création d'une issue de secours sur la façade de l'ancienne vitrine à gauche de l'entrée du _____, et enfin, la modification de la marquise, et le raccordement de l'extraction d'air vicié des cuisines sur l'une des colonnes montantes disponibles de l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires :

- rejetait la résolution numéro 2 portant sur l'autorisation à conférer à la SCI _____ pour installer un ascenseur interne dans ses locaux,
- rejetait la résolution numéro 3 portant sur la création d'une issue de secours sur façade,
- rejetait la résolution numéro 4 portant sur la modification de la marquise côté rue _____
- rejetait la résolution numéro 5 portant sur l'autorisation de raccordement de l'extraction cuisine sur cheminée existante.

La SCI _____ et son locataire la SARL _____, ont fait faire les travaux.

Par exploit introductif d'instance du 5 février 2015 la copropriété du immeuble mitoyen de celui du _____, qui estimait également que les travaux ainsi réalisés lui portaient préjudice, a assigné la SCI _____ et la SARL _____ afin d'injonction d'avoir à interrompre leur chantier.

Par conclusions du 16 mars 2015, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le [redacted] est intervenu volontairement à l'instance afin de faire constater que :

- les modalités d'activité de la SARL [redacted] étaient incompatibles avec les dispositions du règlement de copropriété,
- il avait été porté atteinte aux parties communes par la création d'une trémie et donc les percements des planchers et dalles de béton, parties communes,
- la réalisation d'un extracteur d'air donnant sur la terrasse arrière des immeubles.

Le Syndicat des copropriétaires, [redacted], sollicitait donc qu'il soit ordonné à la SARL [redacted] de cesser tous travaux non autorisés par la copropriété, et de remettre en leur état antérieur les éléments des parties communes affectés, sous astreinte de 200 euros par jour de retard, commençant à courir un mois à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir.

Par ordonnance du 7 avril 2015 le juge des référés du tribunal de grande instance d'Annecy a :

- déclaré irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble le 108 et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [redacted] portant sur le respect des distances entre l'établissement de la SARL [redacted] et divers établissements de voisinage,
- dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes au titre de la trémie et des extracteurs d'air,
- débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le [redacted] et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le [redacted] du surplus de leurs prétentions,
- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le 108 et le syndicat des copropriétaires le [redacted] in solidum à payer à la SARL [redacted] et à la SCI [redacted] chacune la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [redacted] et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [redacted] in solidum aux dépens,

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [redacted] en a interjeté appel le 6 mai 2015 contre :

- la SARL [redacted]
- la SCI [redacted]
- le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [redacted]

En cause d'appel, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le [redacted] a obtenu l'autorisation sur requête de faire établir successivement deux constats d'huissier et a fait établir une expertise amiable par Mme [redacted]

Vu les conclusions d'appelant n°2 du syndicat des copropriétaires de l'immeuble appelé le [redacted] signifiées le 9 novembre 2015 qui tendent à voir :

- infirmer l'ordonnance de référé du 7 avril 2015 en toutes ses dispositions, statuant à nouveau,
- rejeter la fin de non recevoir opposée par la SARL [redacted]
- condamner solidairement la SARL [redacted] et la SCI [redacted] les à cesser tous travaux affectant les parties communes, à détruire les ouvrages bâtis sans autorisation et à remettre les éléments de parties communes et ceux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble en leur état antérieur, notamment par :
 - La suppression de la trémie et de l'escalier créés entre le rez-de-chaussée et le

sous-sol du local loué à la SARL

- La suppression du monte-charge créé entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'entresol du local loué à la SARL et la remise en état des planchers percés pour la faire passer,
- La remise en l'état antérieure des vitrages de l'entresol, et des vitrines sur rue,
- La suppression de l'extracteur d'air placé sous les fenêtres de la copropriété et de l'ouverture créée dans l'entresol pour aménager une nouvelle prise d'air,
- la suppression du conduit posé sur le toit de l'immeuble,
- condamner solidairement la SARL et la SCI à mettre un terme définitif à toutes les nuisances sonores et olfactives subies par les copropriétaires de l'immeuble sous astreinte de 1 000 euros de retard,
- condamner solidairement la SARL et la SCI ; à cesser toute activité nocturne à compter de 22 heures sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard passé le délai d'un mois suivant la signification de l'arrêt à intervenir,
- condamner solidairement la SARL et la SCI à payer une indemnité de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens de première instance et d'appel ;

Vu les conclusions récapitulatives d'intimée de la SARL signifiée le 11 décembre 2015 qui tendent :

- au visa de l'article 564 du code de procédure civile, à voir déclarer irrecevables les demandes de remise en état de vitrages et de vitrines sur rue, de suppression d'extracteur d'air, de la suppression d'un conduit sur le toit de l'immeuble et visant à obtenir la cessation d'activité à compter de 22 heures,
- pour le surplus, à la confirmation de l'ordonnance déferée,
- Y ajoutant,
- à voir condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer une indemnité complémentaire de 3 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens ;

Vu les conclusions de la SCI signifiées le 30 octobre 2015 qui tendent :

- à titre principal, à voir débouter le syndicat de sa demande tendant à la remise en état de la dalle, déclarer irrecevables au visa de l'article 564 du code de procédure civile le surplus des demandes de remise en état et les demandes qui visent à faire cesser l'activité nocturne,
- A titre subsidiaire,
- débouter le syndicat de ses demandes,
- condamner le syndicat des copropriétaires à payer une provision de 10 000 euros à valoir sur l'indemnisation du préjudice sur le fondement de l'article 1382 du Code civil,
- le condamner encore à payer une indemnité de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens avec application pour ceux d'appel de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu l'assignation devant la cour d'appel avec signification d'acte d'appel et de conclusions du 1er juillet 2015 au syndicat des copropriétaires de l'immeuble le 108, à la requête du syndicat des copropriétaires de l'immeuble (à une personne habilitée),

Vu l'acte de signification de conclusions au syndicat des copropriétaires de l'immeuble le 108 à la requête du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ; du 28 octobre 2015 (à une personne habilitée) ;

Vu l'assignation devant la cour d'appel avec signification d'acte d'appel et de conclusions au syndicat des copropriétaires de l'immeuble le 108, du 17 novembre 2015, à la requête du syndicat des copropriétaires de l'immeuble (à une personne habilitée) ;

Vu l'assignation et signification d'acte d'appel et de conclusions au syndicat des copropriétaires de l'immeuble le 108, à la requête de la SCI I du 19 novembre 2015 (à une personne habilitée) ;

Le syndicat de l'immeuble n'a pas constitué avocat.

Sur ce :

Attendu que les demandes du syndicat tendent :

- à faire cesser un trouble manifestement illicite causé par les travaux sans autorisation de l'assemblée générale sur les parties communes,
- à constater la méconnaissance du règlement de copropriété et le trouble anormal de voisinage qui serait causé par l'exploitation du restaurant à l'enseigne) et à voir ordonner sous astreinte de le faire cesser ;

1 - demandes visant à voir mettre fin à l'atteinte aux parties communes

Attendu que ces demandes du syndicat visant à faire cesser le trouble manifestement illicite qui résulterait de l'appropriation illégale des parties communes tendent aux mêmes fins et sont le complément ou l'accessoire des demandes formées devant le premier juge et doivent en conséquence être déclarées recevables ;

Attendu que tous travaux effectués par un copropriétaire sur des parties communes, doivent être préalablement autorisés, qu'à défaut d'une telle autorisation, le copropriétaire doit être condamné à les remettre en état ;

Attendu que selon l'article A du règlement de copropriété, sont communes d'une façon générale toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes « suivant la loi ou selon l'usage » ;

Attendu que selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 sont notamment réputés parties communes, dans le silence ou la contradiction des titres, le gros œuvre des bâtiments, qu'il en va ainsi des dalles séparant les étages ;

- sur les trémies d'escalier et d'ascenseur

Attendu que selon le syndicat, une trémie existait entre l'entresol et le rez-de-chaussée, qu'il n'en allait pas de même de la trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Attendu qu'il résulte du constat du 16 février 2015 qu'un escalier a été aménagé pour passer du sous-sol au rez-de-chaussée ;

Attendu qu'il résulte d'une attestation de M. (

collaborateur du bureau d'étude Pl que la trémie se situe en lieu et place d'une trémie d'origine (rebouchée depuis) et que celle-ci n'est pas plus grande que celle d'origine ;

Attendu qu'un locataire ne peut réouvrir une ancienne trémie qui avait été condamnée sans l'autorisation de l'assemblée générale (Cass civ 3 - 2 mars 2005 - Bull. 2005, III, n° 54) ;

Attendu qu'il résulte encore du constat d'huissier du 24 juillet 2015 qu'un monte charge a été installé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, desservant les trois niveaux ;

Attendu que cet ascenseur n'appartient pas aux parties communes, puisqu'il dessert uniquement les parties privatives de la SCI ;

Attendu que les sociétés intimées font valoir qu'elles n'ont pas percé la dalle pour permettre l'installation de cet appareil ;

Attendu toutefois que la preuve contraire résulte des plans d'origine de la copropriété sur lesquels aucune trémie n'est visible au niveau du rez-de-chaussée (page 12 de la pièce n° 24 du syndicat) ;

Attendu encore que l'huissier a constaté le 16 février 2015 que la tranche de dalle avait l'objet d'une coupe récente indiquant que la trémie avait été ouverte par la SARL ;

Attendu que ces travaux affectant les parties communes ont été entrepris sans autorisation de l'assemblée générale, qu'il convient de mettre fin au trouble manifestement illicite en ordonnant la remise en état des lieux ;

- La remise en l'état antérieur des vitrages de l'entresol, et des vitrines sur rue

Attendu que selon le syndicat, la SARL aurait modifié l'aspect extérieur de l'immeuble en remplaçant partiellement des vitrages opaques par des vitrages transparents qui ne respectent pas l'harmonie de l'immeuble, en modifiant des fenêtres, portes d'accès situés en façade et pose d'enseignes lumineuses de grande taille ;

Attendu qu'il ne résulte pas des photographies produites que les vitres installées par la SARL nuisent à l'harmonie de celle-ci ;

Attendu par contre que selon le règlement de copropriété, constituent des parties communes de l'immeuble, les gros murs des façades ;

Attendu qu'il en résulte que la SARL ne pouvait apposer d'enseignes sans l'autorisation de l'assemblée générale, dès lors qu'aucune disposition du règlement de copropriété ne l'y autorisait de plein droit ;

Attendu qu'elle n'a pas obtenu cette autorisation, qu'il convient en conséquence de mettre fin au trouble manifestement illicite en lui enjoignant de déposer les enseignes en cause ;

- La suppression de l'extracteur d'air placé sous les fenêtres de la copropriété et de l'ouverture créée dans l'entresol pour aménager une

nouvelle prise d'air :

Attendu que l'interprétation du constat d'huissier du 24 juillet 2015, et de l'avis de Mme [redacted] sont malaisées sur ce point ;

Attendu notamment, que ces constatations n'ont été faites que depuis l'extérieur, qu'il serait utile qu'un expert puisse aussi pénétrer dans les cuisines pour avoir un avis technique plus explicite et plus complet ;

Attendu qu'en l'état, les griefs du syndicat ne sont pas établis, sauf toutefois, le constat par Mme [redacted] du percement d'une ouverture dans le mur de façade de l'immeuble pour servir de prise d'air ;

Attendu qu'il s'agit encore d'une atteinte aux parties communes de la copropriété qui n'a pas été autorisée par l'assemblée générale, qu'il convient en conséquence de mettre fin au trouble illicite ainsi causé ;

2 - sur les demandes visant à contraindre la société [redacted] à respecter le règlement de copropriété

Attendu que les sociétés intimées font valoir à juste titre que ces demandes sont nouvelles et de ce fait, irrecevables par application de l'article 564 du code de procédure civile, qu'en effet, le premier juge était saisi seulement de demande visant à faire cesser l'atteinte illicite aux parties communes de la copropriété ;

Par ces motifs :

La Cour, statuant publiquement et par arrêt de défaut à l'égard du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [redacted] par arrêt contradictoire à l'égard des autres parties,

Déclare irrecevables au visa de l'article 564 du code de procédure civile les demandes du syndicat de l'immeuble [redacted] visant à voir condamner solidairement les sociétés intimées à mettre un terme définitif à toutes les nuisances sonores et olfactives, à les voir condamner solidairement à cesser toute activité nocturne à compter de 22 heures sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard passé le délai d'un mois suivant la signification de l'arrêt à intervenir,

Infirme l'ordonnance déferée et statuant à nouveau,

Déclare recevable le surplus des demandes,

Ordonne à la SARL [redacted] et à la SCI [redacted] de fermer les deux trémies utilisées :

- l'une pour recevoir un escalier menant au sous-sol,
- l'autre pour recevoir un monte-charge,

Ordonne à la SARL [redacted] et la SCI [redacted] de retirer les enseignes apposées sur la façade de l'immeuble,

Ordonne à la SARL [redacted] et à la SCI [redacted] de supprimer la prise d'air installée à travers le mur de façade donnant dans la cour intérieure,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le du surplus de sa demande,

Déboute les sociétés intimées de leur demande reconventionnelle,

Condamne la SARL à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble le une indemnité de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens de première instance et d'appel.

Ainsi prononcé publiquement le **02 février 2016** 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, et signé par **Philippe GREINER, Président**, et **Sylvie LAVAL, Greffier**.

Le Greffier,



Le Président,

