

R.G : 12/08685

Décision du tribunal de grande instance de Lyon

Au fond du 30 novembre 2012

Chambres des Urgences

RG : 12/10006

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 14 Mai 2013

APPELANTES :

SCI DES B

266 C, route de Fontenay

69007 LYON

représentée par la SCP BAUFUME - SOURBE, avocats au barreau de LYON

assistée de Maître Malik NEKAA, avocat au barreau de LYON

SARL I

3, rue de Jean Jaurès

69007 LYON

représentée par la SCP BAUFUME - SOURBE, avocats au barreau de LYON

assistée de Maître Malik NEKAA, avocat au barreau de LYON

INTIMEE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble :

69007 LYON

représenté par son syndic la régie SAS dont le siège social se situe

69007 LYON

représenté par Maître Jean-Baptiste LE JARIEL, avocat au barreau de LYON

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **15 Mars 2013**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **02 Avril 2013**

Date de mise à disposition : **14 Mai 2013**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Jean-Jacques BAIZET, président

- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller

- Michel FICAGNA, conseiller

assistés pendant les débats de Frédérique JANKOV, greffier

A l'audience, **Marie-Pierre GUIGUE** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt **Contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Jean-Jacques BAIZET, président, et par Frédérique JANKOV, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé u 1er mars 2012, la SCI D a donné à bail commercial à la SARL L un local commercial situé au rez de chaussée de l'immeuble en copropriété sis 3, avenue à Lyon 69007.

Le bail prévoit que les locaux sont à usage de restauration traditionnelle, restauration rapide et à emporter.

Les locaux étaient auparavant occupés par un magasin de vêtements.

Le syndicat des copropriétaires s'est opposé à l'autorisation de travaux en façade et de pose d'une enseigne lors de l'assemblée générale du 24 juillet 2012 et avait fait part au propriétaire et à son locataire que l'activité de restauration était interdite par le règlement de copropriété.

La SCI D et la société Y ont assigné le syndicat des copropriétaires devant la chambre des urgences du tribunal de grande instance de Lyon aux fins d'autoriser les travaux, dire que la locataire pourra exercer l'activité prévue au bail et obtenir l'indemnisation des préjudices résultant de la résistance abusive de la copropriété.

Par jugement du 30 novembre 2012, le tribunal de grande instance de Lyon a déclaré irrecevable la demande de la société Y sur le fondement de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, a débouté

la SCI D [redacted] de sa demande d'autorisation de travaux sur le même fondement, a condamné les demanderesse chacune au paiement de la somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le tribunal a considéré que l'activité prévue au bail était contraire à la destination de l'immeuble telle que prévue par la règlement de copropriété établi en 1946 prévoyant que dans les trois magasins du rez de chaussée, il ne pouvait être établi de commerces de nature à troubler la tranquillité des copropriétaires, à raison notamment du bruit causé par les clients «d'un café chantant ou d'un établissement de nuit».

La SCI D [redacted] et la société Y [redacted] ont interjeté appel aux fins de réformation du jugement. Elles reprennent leurs demandes initiales sauf à porter à 30000 euros l'indemnité pour résistance abusive de la bailleuse et à 75 000 euros celle de la locataire outre 4 000 euros à chacune des appelantes en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elles soutiennent :

- que l'interprétation du premier juge a dénaturé la volonté des parties au règlement de copropriété qui était seulement d'interdire les activités nocturnes auxquelles ne peut être assimilée une activité de restauration,
- que le règlement de copropriété, d'interprétation stricte, interdit seulement certaines activités limitativement énumérées ne comprenant pas l'activité de restauration mais seulement celle de «café chantant ou établissement de nuit»,
- que l'activité de restauration est conforme à la destination de l'immeuble en ce qu'elle ne porte atteinte ni au règlement de copropriété ni aux droits des autres copropriétaires en l'absence de toute nuisance constatée,
- que les travaux envisagés consistent en une amélioration de la devanture sans nuire à l'harmonie du bâtiment de sorte que l'autorisation a été abusivement refusée,
- que les préjudices sont importants puisque la société Y [redacted] n'a pu débiter son activité, subit une perte financière du fait du paiement des loyers sans contrepartie des recettes du commerce de sorte qu'elle est recevable et fondée à demander au syndicat des copropriétaires l'indemnisation de ce préjudice personnel sur le fondement de l'article 1382 du code civil,
- que la bailleuse subit également un préjudice puisqu'elle est mise en défaut malgré elle dans son obligation de jouissance paisible à l'égard de sa locataire.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 avenue [redacted] conclut à la confirmation du jugement et sollicite condamnation de chacune des appelantes à lui payer la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il réplique :

- que l'action fondée sur l'article 30 de la loi de 1965 n'appartient qu'au copropriétaire et non à la société locataire,
- que l'action suppose que les travaux n'aient pas été entrepris alors que les appelantes ont débuté les travaux de rénovation et transformation depuis février 2012 ce qui résulte des constats d'huissier des 26 janvier et 2 octobre 2012, de sorte que selon la jurisprudence, l'action aux fins d'autorisation de travaux devient sans objet et sera déclarée irrecevable,

- que les travaux ne garantissent pas la solidité de l'immeuble par la pose de baies vitrées nécessitant la suppression des soubassements en façade de l'immeuble et ne constituent pas une amélioration de la façade de l'immeuble,

- que les travaux projetés ne sont pas conformes à la destination bourgeoise de l'immeuble telle qu'elle résulte du règlement de copropriété prohibant toute activité portant atteinte à la tranquillité des occupants ce qui serait le cas d'un commerce de restauration rapide de nature à engendrer des nuisances sonores, olfactives et nocturnes et définissant les commerces du rez de chaussée comme des «magasins ou des boutiques»,

- que les appelantes ne peuvent solliciter une telle autorisation de travaux alors qu'elles n'ont pas respecté le règlement de copropriété les obligeant à soumettre à autorisation les travaux portant sur la distribution intérieure des locaux,

- que la volonté de faire respecter le règlement de copropriété n'est pas abusive et n'est génératrice d'aucun préjudice, la demande de la société Y... tant, en outre, irrecevable.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il ne ressort pas des constats d'huissier des 26 janvier et 2 octobre 2012 que les sociétés SCI... et Y..., de leur seule autorité, aient procédé à des travaux affectant des parties communes, et aient ainsi empêché elles-mêmes l'application de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, le constat porte sur les travaux d'aménagement intérieur. L'enlèvement de l'enseigne a été réalisé par l'ancien locataire selon l'attestation produite au débat.

Les travaux affectant les parties communes portant sur la pose d'une enseigne et d'un store et le remplacement des vitres et menuiseries extérieures sont critiqués par le syndicat des copropriétaires en raison de la non-conformité à la destination de l'immeuble de l'activité de restauration, restauration rapide et à emporter et des nuisances pouvant en résulter.

L'examen du règlement de copropriété laisse apparaître que l'immeuble du 3 avenue J... est à destination mixte d'habitation et de commerce.

Les locaux du rez de chaussée sont selon le règlement de copropriété composés de trois magasins ou boutiques à usage commercial.

Si le règlement de copropriété interdit l'exercice tant dans les locaux commerciaux que dans les lots situés aux étages d'un certain nombre d'activités telles que les activités de café chantant ou café concert et établissements de nuit ainsi que d'activités industrielles ou commerciales génératrices de nuisances sonores et olfactives, force est de constater qu'il ne prohibe nullement l'activité de restauration ou de café.

Les clauses d'interdiction d'activités doivent être interprétées de façon stricte au regard de la limitation qu'elles apportent au principe de la liberté du commerce et de l'industrie.

L'activité de restauration ne peut être assimilée à une activité génératrice en soi de nuisances olfactives et sonores telle un établissement de nuit ou un café-concert.

Il y a lieu de prendre en considération l'évolution réalisée depuis le règlement de copropriété de l'activité de restauration et de café vers le commerce de restauration rapide et de vente à emporter déjà présente dans ce quartier particulièrement animé et commerçant de Lyon au carrefour Saxe Gambetta à proximité immédiate de la bouche de métro.

La préservation de la tranquillité de l'immeuble doit être mesurée à la présence au rez de chaussée de l'immeuble d'un commerce de vente de motocyclettes.

Les nuisances alléguées comme la présence d'une terrasse ne sont en l'état qu'une hypothèse. Il appartiendra seulement au syndicat des copropriétaires, en cas de nuisances générées par l'activité de l'exploitant du lot appartenant à la SCI D..., de faire valoir ses droits et d'intenter les procédures utiles pour faire cesser les troubles occasionnés.

Le projet de travaux de modification de façade résultant des pièces produites modernise l'aspect de la boutique, installe une enseigne avec éclairages à led en remplacement des spots électriques dépassant de la façade. L'ensemble procurant un aspect neutre avec de grandes baies vitrés sans contraste avec la couleur blanche de la façade constitue une amélioration de l'aspect de l'immeuble par comparaison avec la devanture obsolète du magasin de vêtements remplacé par l'exploitant Y... comme du commerce de motocyclettes.

Les travaux ont fait l'objet d'une déclaration administrative en secteur protégé et n'ont pas reçu d'opposition de l'administration tenant à l'harmonie et à l'esthétique de l'immeuble.

L'atteinte à l'harmonie et à la solidité des soubassements de l'immeuble résultant de la pose de baies vitrées n'est pas établie au vu des vitrines existantes comportant déjà des baies vitrées allant jusqu'au sol et en l'absence de justification technique d'une destruction des soubassements de l'immeuble.

Enfin, il n'est pas justifié au vu des constats que les travaux privatifs internes aient des conséquences sur le gros œuvre ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Dès lors, les travaux projetés, qui ont fait l'objet d'un refus d'autorisation de l'assemblée générale, ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires et seront donc autorisés.

La SCI D... ne justifie d'aucun préjudice indemnisable qui ne peut résulter du fait qu'elle serait «mise en défaut malgré elle dans son obligation de jouissance paisible à l'égard de sa locataire».

La société Y... n'est pas recevable à agir contre le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil, la société Y... ne démontre pas un préjudice en relation de causalité avec un quelconque comportement fautif du syndicat des copropriétaires alors que sa situation résulte de son entrée en jouissance antérieure à la saisine par le bailleur de l'assemblée générale aux fins d'autorisation des travaux.

La Cour n'estime pas devoir faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Confirme le jugement en ce qu'il a débouté la SCI D... et la société Y... de leurs demandes de dommages et intérêts,

Infirme le jugement entrepris pour le surplus de ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Autorise la SCI D. S. et la SCI Y. à réaliser l'intégralité des travaux de devanture et de pose d'enseigne, décrits dans le dossier de déclaration de travaux du 4 avril 2012,

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

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 à Lyon 7ème aux dépens recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT