Doctrine

Cour d'appel de Bordeaux, 2ème chambre civile, 17 juin 2021, n° 18/03365

Chronologie de l'affaire

TGI Bordeaux 26 avril 2018	>	**CA Bordeaux Infirmation partielle 17 juin 2021**

Sur la décision

Référence : CA Bordeaux, 2e ch. civ., 17 juin 2021, n° 18/03365

Juridiction : Cour d'appel de Bordeaux

Numéro(s) : 18/03365

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Bordeaux, 26 avril 2018, N° 17/04889

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président : Marie-Jeanne LAVERGNE-CONTAL, président

Avocat(s) : Alexis GAUCHER-PIOLA, Stéphane MESURON

Cabinet(s) : CAPLAW

Parties : SARL AUTO ECOLE DE LA VICTOIRE c/ Syndicat des copropriétaires COPROPRIETE 21/23 RUE TIFONNET TIFONNET

Texte intégral

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 17 JUIN 2021

(Rédacteur : Madame Isabelle LOUWERSE, Conseiller)

N° RG 18/03365 – N° Portalis DBVJ-V-B7C-KPHQ

SARL AUTO ECOLE DE LA VICTOIRE

c/

Syndicat des copropriétaires COPROPRIETE 21/[…]

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déférée à la cour : jugement rendu le 26 avril 2018 (1re chambre civile – R.G. 17/04889) par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX suivant déclaration d'appel du 12 juin 2018

APPELANTE :

SARL AUTO ECOLE DE LA VICTOIRE agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège social sis [...] [...]

Représentée par Me Stéphane MESURON de la SELARL CAPLAW, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉE :

Syndicat des copropriétaires COPROPRIETE 21/[…] prise en la personne de son représentant légal en exercice, soit actuellement le Syndic la société ORALIA sise […] à […]

Représentée par Me Alexis GAUCHER-PIOLA, avocat au barreau de LIBOURNE

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 mai 2021 en audience publique, devant la cour composée de :

Madame Marie Jeanne LAVERGNE-CONTAL, Président,

Monsieur Alain DESALBRES, Conseiller,

Madame Isabelle LOUWERSE, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : M^me Audrey COLLIN

ARRÊT :

— contradictoire

— 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 à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

La Sarl Auto Ecole de la Victoire immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux le 6 février 1973 exploite depuis cette date, une auto-école, dont le siège est situé 7 cours de la Marne à Bordeaux.

Elle est propriétaire, au sein de l'immeuble en copropriété dénommé Résidence Tiffonnet, situé [...], des lots numérotés 42 et 43, constitués d'emplacements à usage de parking.

Se plaignant d'une exploitation illicite des emplacements de stationnement et de la violation du règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires a, par acte du 26 mai 2017, assigné la Sarl Auto Ecole de la Victoire devant le tribunal de grande instance de Bordeaux et par jugement en date du 26 avril 2018, le tribunal de grande instance de Bordeaux a :

— rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la Sarl Auto Ecole de la Victoire,

— enjoint la Sarl Auto Ecole de la Victoire de respecter les dispositions des articles 2 et 15 § 4 du règlement de copropriété de l'immeuble sis [...] et [...], et ce, sous astreinte de 400 euros par infraction constatée,

— débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] et [...] de sa demande de dommages-et-intérêts,

— débouté la Sarl Auto Ecole de la Victoire de sa demande reconventionnelle,

— condamné la Sarl Auto Ecole de la Victoire à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...], par l'intermédiaire de son syndic en exercice, la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamne la Sarl Auto Ecole de la Victoire aux dépens,

— dit ne pas y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par déclaration en date du 12 juin 2018, la Sarl Auto Ecole de la Victoire a relevé appel de ce jugement.

Par ses dernières conclusions notifiées le 16 octobre 2018, la Sarl Auto Ecole de la Victoire demande à la cour, de :

— la déclarer recevable et bien fondée en son action,

A titre principal,

— déclarer l'action du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] et [...] irrecevable comme prescrite,

— infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Bordeaux en date du 26 avril 2018 en toutes ses dispositions,

A titre subsidiaire et en tout état de cause,

— dire et juger que l'activité d'enseignement de l'auto-école est constitutive d'une activité libérale et qu'elle ne contrevient pas au règlement de copropriété

— dire et juger en tout état de cause, que l'usage réservé à ces places de parking par la société Auto Ecole de la Victoire ne constitue et ne caractérise aucune infraction au règlement de copropriété,

— débouter en conséquence le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes, fins et prétentions,

— débouter le syndicat des copropriétaires de son appel incident,

— débouter consécutivement le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] et [...] de toutes ses demandes fins et prétentions,

— condamner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] et [...] au paiement de la somme de 5000 euros à titre de dommages-intérêts,

— condamner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] et [...] à payer à la Sarl Auto Ecole de la Victoire la somme de 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile

— condamner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] et [...] aux entiers dépens.

Par ses dernières conclusions notifiées le 11 décembre 2018, le syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic, la société Oralia, demande à la cour, sur le fondement des articles 1103 et 1104 du code civil, de :

— confirmer le jugement dont appel,

— constater que la Sarl Auto Ecole de la Victoire utilise à des fins professionnelles le parking de l'immeuble du 21/[...] et l'entrée du parking de la résidence,

En conséquence,

— constater que la Sarl Auto Ecole de la Victoire enfreint le règlement de copropriété,

— ordonner la cessation de toutes infractions consistant en utilisation commerciale des parties privatives et communes appartenant au syndicat intimé à compter du 1^er jour suivant la signification de l'arrêt à intervenir et condamner la Sarl Auto Ecole de la Victoire à une astreinte de 3500 euros par infraction constatée,

— débouter l'appelante de ses demandes,

— sur appel incident condamner la Sarl Auto Ecole de la Victoire à la somme de 15.000 euros

au titre du préjudice de jouissance subi par les copropriétaires,

— condamner la Sarl Auto Ecole de la Victoire à la somme de 6000 euros au titre de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris d'exécution.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 11 mai 2021.

MOTIFS DE LA DECISION.

Sur la prescription.

La Sarl Auto Ecole de la Victoire, sans s'expliquer sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de droit d'agir rejetée par le tribunal ayant pourtant formé appel sur ce point, soulève en cause d'appel une fin de non-recevoir tirée de la prescription, selon elle acquise sur le fondement de l'article 42 al 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, répondant à l'argumentation du syndicat des copropriétaires qu'il s'agit d'une action personnelle et non d'une action réelle immobilière, qu'il y a plus de 20 ans qu'elle loue des places de stationnement à la copropriété avant d'avoir acquis les lots dont elle est propriétaire et ce a minima depuis l'année 1996, et qu'elle utilise depuis lors les différents emplacements de stationnement situés dans le parking de la résidence comme point de départ et d'arrivée des leçons de conduite auto-moto sans que le syndicat des copropriétaires ne se soit plaint d'une quelconque violation du règlement de copropriété. Elle soutient que le point de départ du délai de prescription se situe en matière d'infractions au règlement de copropriété, au jour où la prétendue infraction a débuté peu important qu'elle soit instantanée ou continue.

Le syndicat des copropriétaires répond que son action est une action réelle immobilière destinée à faire respecter la destination et l'usage du sol d'un bien immobilier ainsi que l'appropriation des parties communes se prescrivant par 30 ans en application de l'article 2200 du code civil et que chaque infraction constitue le point de départ d'un nouveau délai de prescription en sorte que la fin de non-recevoir tiré de la prescription n'est pas acquise.

L'article 42 al1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable à la présente espèce, disposait 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*'.

L'action tend en l'espèce au respect des dispositions du règlement de copropriété et à la cessation des infractions consistant selon le syndicat des copropriétaires en une utilisation commerciale des parties privatives et communes. Il ne s'agit pas d'une action réelle tendant à faire reconnaître ou protéger un droit de propriété ainsi que le soutient à tort le syndicat des copropriétaires mais d'une action qui tend au respect des obligations nées du règlement de copropriété et qui est donc une action personnelle mobilière. En conséquence le délai de prescription de 10 ans prévu par l'article 42 al1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable à la présente espèce est applicable.

S'agissant d'une violation du règlement de copropriété, le point de départ du délai de prescription ainsi édicté court à partir du jour où le syndicat des copropriétaires en a eu connaissance.

Sont versées aux débats par le syndicat des copropriétaires un courrier adressé le 6 avril 2010 à la Sarl Auto Ecole de la Victoire par le syndic de copropriété faisant état de ce que des véhicules de l'auto-école étaient stationnés sur les espaces communs ou sur des

emplacements ne lui appartenant pas, ainsi qu'un procès-verbal de constat en date des 18, 20 janvier et 1er février 2017 faisant état de l'entrée et de la sortie de motos appartenant à la Sarl Auto Ecole de la Victoire à 3 ou 4 reprises chaque jour ainsi que de la présence d'un véhicule Clio de l'auto-école sur le parking de la résidence.

La Sarl Auto Ecole de la Victoire produit pour sa part diverses attestations faisant état de ce que la Sarl Auto Ecole de la Victoire stationne ses véhicules dans le parking de la résidence et que les cours commencent et s'achèvent dans celui-ci depuis l'année 1993. Elle ne conteste en tout état de cause pas le stationnement des véhicules sur les emplacements dont elle dispose au sein de la copropriété, estimant que cela n'est pas constitutif d'une violation de règlement de copropriété.

Ainsi que l'indique à juste titre le syndicat des copropriétaires, la preuve n'est pas rapportée qu'il a eu connaissance de ces faits avant la mise en demeure adressée le 6 avril 2010 à la Sarl Auto-Ecole de La Victoire. Si les attestations produites font état de ce que la Sarl Auto-Ecole stationnait ses véhicules sur les emplacements dont elle dispose au sein de la copropriété et que les cours y commençaient et s'y terminaient, il n'est pas établi que cette situation avait été portée à la connaissance du syndicat des copropriétaires avant le mise en demeure de 2010.

En conséquence, l'assignation étant en date du 29 juin 2015, elle a été délivrée dans le délai de 10 ans du jour où le syndicat des copropriétaires a eu connaissance de la violation du règlement de copropriété invoquée.

La fin de non-recevoir tirée de la prescription doit donc être rejetée.

Sur la violation du règlement de copropriété.

La Sarl Auto Ecole de la Victoire demande l'infirmation du jugement en ce qu'il a jugé qu'elle exerce une activité commerciale résiduelle en permettant à ses moniteurs de se rendre sur les lieux de stationnement au sein du parking de la copropriété pour y garer les véhicules mais également d'y entamer ainsi que de mettre un terme aux formations, contestant toute violation du règlement de copropriété dont les stipulations ne sont pas applicables aux emplacements de stationnement et l'activité exercée n'étant pas une activité commerciale mais une activité li-

bérale d'enseignement tolérée par le règlement de copropriété, contestant que des cours soient dispensés au sein du parking.

Le syndicat des copropriétaires demande la confirmation du jugement, affirmant que la Sarl Auto Ecole de la Victoire utilise à des fins commerciales le parking de la résidence, engendrant des nuisances sonores pour les habitants ainsi que des risques pour cette activité commerciale, en violation des clauses du règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété stipule en son article 2 que : '*les divers appartements et locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements qui pourront être affectés aux études d'officier public ou ministériel, cabinet d'avocats, architecte, médecin, agent d'assurances, arbitre de commerce, syndic de faillite et autre bureaux de ce genre, à l'exclusion de toute bureaux commerciaux ou administratifs*'.

Par ailleurs, l'article 15 § 4 prévoit que '*Par dérogation aux dispositions de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale est autorisée dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à une recevoir ni clientèle ni marchandise.*

Les dispositions du présent article sont applicables aux représentants légaux des personnes morales' .

Il ressort de l'analyse de ces clauses que les activités libérales ne sont autorisées que dans les appartements de même que l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale ne l'est que dans les locaux à usage d'habitation, c'est à dire dans les appartements. Contrairement à ce qu'affirme la Sarl Auto Ecole de la Victoire, le fait que l'article 2 du règlement de copropriété n'exige une occupation bourgeoise que pour les appartements et locaux ne permet pas d'étendre aux emplacements de parking et box fermés la possibilité d'y exercer une activité libérale ou professionnelle, tant l'article 2 que l'article 15 § 4 n'autorisant l'exercice d'une activité libérale ou d'une activité professionnelle que dans les appartements ou les locaux à usage d'habitation.

Concernant l'activité exercée par la Sarl Auto Ecole de la Victoire qu'elle soutient être une activité libérale, il ressort du procès-verbal de constat en dates des 18, 20 janvier et 1er février 2017 que :

— le 18 janvier 2017 à 14h09, deux personnes sont entrées à pied dans le parking souterrain, l'une portant une chasuble avec le sigle 'Moto Ecole', sont ressorties à 14h13 chacune sur une moto, ces personnes étant revenues vers 15h57 sur les mêmes motos et sont rentrées dans le parking, puis en sont ressorties à pied,

— le même jour à 16h09, depuis le local de vidéo-surveillance de la résidence, l'huissier a visionné trois hommes dont deux portaient des chasubles au sigle 'Auto Ecole La Victoire' entrer à pieds , puis ressortir à moto du parking à 16h13 3,

— le 20 janvier 2017 depuis le même local technique, l'huissier a constaté l'arrivée de trois hommes en moto dont deux portaient des chasubles siglées 'Moto Ecole' qui sont entrés dans le parking et en sont ressortis à 16h02, puis à 16h10 de nouveau trois hommes sont arrivés à pied, sont entrés dans le parking et en sont ressortis à 16h13 en moto pour revenir à 17h54, entrer dans le parking et en ressortir à pieds à 17h57.

Le même scénario a été constaté le 1er février 2017 entre 14h04 et 15h59.

Ces faits ne sont d'ailleurs pas contestés par la Sarl Auto Ecole de la Victoire qui admet stationner ses véhicules dans le parking de la copropriété mais conteste qu'elle y exerce une activité commerciale.

A cet égard, si l'activité d'une auto-école est une activité d'enseignement classiquement considérée comme une activité indépendante et non comme une activité commerciale, elle s'exerce en l'espèce sous la forme de société commerciale inscrite au registre du commerce et des sociétés en sorte que la Sarl Auto Ecole de la Victoire exerce bien une activité commerciale. Il ne s'agit pas donc d'une activité libérale au sens de l'article 2 du règlement de copropriété mais en tout état de cause d'une activité professionnelle au sens de l'article 15 § 4 du règlement de copropriété.

Selon l'article 15 §4, l'exercice d'une activité professionnelle, même non commerciale, ne peut être exercée que dans les appartements ou locaux à usage d'habitation ce que ne sont pas les emplacements de parking et les box fermés situés dans le parking et dans la mesure où son exercice ne conduit pas à recevoir de la clientèle, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque les élèves de la Sarl Auto Ecole de la Victoire se rendent dans le parking pour y récupérer et ramener les motos.

Si le simple stationnement des véhicules de l'auto-école ne peut en lui-même être considéré

comme une violation des articles 2 et 15 §4 du règlement de copropriété, le fait que les élèves qui sont la clientèle de la Sarl Auto Ecole de la Victoire se rendent dans le parking pour récupérer et ramener les véhicules contrevient aux dispositions du règlement de copropriété.

C'est donc à juste titre que le premier juge a estimé que constituait une activité résiduelle le fait que les élèves de l'auto-école se rendent avec leur moniteur au sein du parking de la copropriété pour y récupérer et ramener les véhicules servant à dispenser les cours.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a enjoint à la Sarl Auto Ecole de la Victoire de respecter les dispositions des articles 2 et 15§4 du règlement de copropriété. Il sera précisé que l'activité doit être exercée conformément à l'article 15§4 du règlement de copropriété, c'est à dire sans recevoir de clientèle.

Il n'apparaît pas opportun de fixer d'astreinte rien ne permettant de présumer que la Sarl Auto Ecole de la Victoire ne respectera pas l'injonction ainsi donnée, en sorte que le jugement sera infirmé en ce qu'il a assorti l'injonction de respecter le règlement de copropriété d'une astreinte de 400 euros par infraction constatée.

Sur la demande de dommages-intérêts.

Le syndicat des copropriétaires demande la réformation du jugement en ce que celui-ci a rejeté sa demande de dommages-intérêts et réclame à ce titre une somme de 15.000 euros, faisant valoir que l'activité non permise exercée par la Sarl Auto Ecole de la Victoire au sein de la résidence génère de nombreuses nuisances par les va-et-vient de véhicules dépassant l'utilisation bourgeoise de l'immeuble.

La Sarl Auto Ecole de la Victoire conclut à la confirmation du jugement contestant toute nuisance générée par son activité.

A cet égard, le procès-verbal de constat produit par le syndicat des copropriétaires, seule pièce établissant les faits reprochés à la Sarl Auto Ecole de la Victoire, établit que les élèves de l'auto-école accompagnent leur moniteur dans le parking pour y prendre et ramener les véhicules avec lesquels les cours sont dispensés. Si l'huissier indique avoir entendu les bruits de moto, il ne fait pas état de nuisance particulière. Par ailleurs, bien qu'ayant procédé à ces constatations sur trois journées, il n'a relevé au total que cinq allées et venues de deux élèves accompagnés de leur moniteur, ce qui ne peut constituer une nuisance, d'autant plus qu'aucune plainte de copropriétaire n'est produite. La preuve des nuisances générées par l'activité de la Sarl Auto Ecole de la Victoire n'est donc pas rapportée.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de dommages-intérêts.

Sur la demande reconventionnelle de dommages-intérêts.

La Sarl Auto Ecole de la Victoire sollicite l'infirmation du jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande reconventionnelle en dommages-intérêts. Elle réclame une somme de 5000 euros en réparation du préjudice qui lui a été causé par les insultes et menaces du syndic ainsi que par la perturbation apportée au fonctionnement de l'auto-école.

Le syndicat des copropriétaires a conclu au rejet de cette demande.

La Sarl Auto Ecole de la Victoire produit les copies de deux plaintes déposées par M. Y Z, moniteur de l'auto-école, faisant état de plusieurs agressions verbales et tentatives d'intimidation par M. A X, syndic de copropriété. Cependant, l'auteur de ces agressions est M. X qui n'a pas agi en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires mais à titre personnel. La demande formée à l'encontre du syndicat des copropriétaires doit donc être rejetée. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté la Sarl Auto Ecole de la Victoire de sa demande reconventionnelle.

Sur les demandes accessoires.

Il sera fait application de l'article 700 du code de procédure civile au bénéfice du syndicat des copropriétaires comme indiqué au dispositif suivant.

Par ces motifs,

Rejette la fin de non-recevoir tirée de la prescription,

Confirme le jugement en ce qu'il a :

— enjoint la Sarl Auto Ecole de la Victoire de respecter les dispositions des articles 2 et 15§4 du règlement de copropriété de l'immeuble sis [...] et [...],

— débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à Bordeaux de sa demande de dommages-et-intérêts,

— débouté la Sarl Auto Ecole de la Victoire de sa demande reconventionnelle,

— condamné la Sarl Auto Ecole de la Victoire aux dépens,

L'infirme en ce qu'il a assorti d'une astreinte l'injonction prononcée à l'encontre de la Sarl Auto Ecole de la Victoire,

Y ajoutant,

Dit que pour respecter l'injonction ci-dessus prononcée, la Sarl Auto Ecole de la Victoire devra cesser de faire pénétrer ses élèves dans le parking de la résidence [...] et [...],

Statuant à nouveau,

Rejette la demande d'astreinte,

Condamne la Sarl Auto Ecole de la Victoire à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Tiffonnet, pris en la personne de son syndic la société Oralia, une somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, en sus de la condamnation prononcée à ce titre en première instance,

Condamne la Sarl Auto Ecole de la Victoire aux dépens d'appel.

La présente décision a été signée par madame Marie-Jeanne Lavergne-Contal, présidente, et madame Audrey Collin, greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE