

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème chambre, B)

Arrêt du 14 mai 2009

no 08/07746

SARL G. Detou

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 58 rue Tiquetonne à Paris et autre Mme du Moulin de Labarthe est propriétaire de plusieurs lots dans l'immeuble en copropriété 58, rue Tiquetonne dans le 2ème arrondissement de Paris.

Par actes sous seing privé des 6 juin 1996, 1er juillet 1997 et le 1er janvier 1998, elle a renouvelé les baux commerciaux relatifs à ces lots à la société à responsabilité limitée G. Detou (la société) pour l'activité d'alimentation générale en gros, demi-gros et détail.

Reprochant à sa locataire d'avoir entrepris sans son autorisation des travaux en violation d'une clause insérée dans les trois baux, Mme du Moulin de Labarthe a obtenu par ordonnance du Président du tribunal de grande instance de Paris la désignation d'un huissier.

Maître Benhamou a dressé un procès-verbal de constat le 26 septembre 2002.

Mme du Moulin de Labarthe a, au visa de ce constat, fait délivrer à sa locataire le 27 mars 2003 un commandement visant la clause résolutoire la sommant "d'avoir à procéder sans délai à la remise en état des locaux". Celle-ci n'ayant pas déféré dans le délai imparti, la bailleresse a obtenu, par ordonnance du 10 avril 2003, une nouvelle désignation du même huissier. Le 30 avril 2003, ce dernier a constaté que les remises en état sollicitées n'avaient pas été effectuées.

Par acte d'huissier de justice du 2 septembre 2003, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble (le syndicat) a assigné Mme du Moulin de Labarthe devant le tribunal de grande instance de Paris lui reprochant d'avoir entrepris ou laisser entreprendre sans autorisation divers travaux dans les parties communes et lui demandant de faire procéder à la "destruction" des travaux effectués sans autorisation du syndicat sous astreinte.

Par acte d'huissier de justice du 27 juillet 2004, Mme du Moulin de Labarthe a saisi en référé le Président du même tribunal pour obtenir l'acquisition de la clause résolutoire visée au commandement et l'expulsion de la société G. Detou.

Par ordonnance du 11 février 2005, une expertise a été ordonnée et confiée à M. Rouvière.

Le syndicat est intervenu volontairement aux opérations d'expertise.

L'expert a déposé son rapport le 26 novembre 2005.

Par actes d'huissier de justice des 30 janvier et 1er février 2006, Mme du Moulin de Labarthe a assigné au fond devant le tribunal de grande instance de Paris la société, le Trésorier de Paris 2ème et le Receveur des Impôts de Paris 2ème afin notamment que l'acquisition de la clause résolutoire soit constatée et que la société G. Detou soit expulsée et condamnée à la garantir de toute somme qui pourrait être mise à sa charge par le jugement à intervenir au profit du syndicat.

Par acte de même nature du 28 février 2006, le syndicat a assigné la société afin que celle-ci soit condamnée in solidum avec Mme du Moulin de Labarthe.

Les instances du syndicat et de Mme du Moulin de Labarthe ont été jointes.

Par jugement réputé contradictoire du 11 mars 2008, la société n'ayant pas comparu en première instance, le tribunal :

— condamne in solidum la SA G. DETOU et Madame du MOULIN de LABARTHETE à remettre les lieux dans leur état antérieur au début des travaux décrits par l'expert,

— dit qu'à défaut d'avoir réalisé ces travaux à l'expiration d'un délai de trois mois après la signification du présent jugement, la Société G. DETOU et Madame du MOULIN de LABARTHETE devront, in solidum, s'acquitter d'une astreinte quotidienne de 500 € en faveur du syndicat,

— condamne in solidum Madame du MOULIN de LABARTHETE et la Société G. DETOU à payer au syndicat des copropriétaires du 58 rue Tiquetonne la somme de 2.500 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

— dit que la Société G. DETOU devra garantir Madame du MOULIN de LABARTHETE de toutes sommes mises à sa charge par le présent jugement en principal, intérêts, dommages et intérêts, indemnités et dépens,

— constate l'acquisition des clauses résolutoires contenues dans les baux visés au commandement délivré le 27 mars 2003,

— ordonne l'expulsion de la Société G. DETOU et de tous occupants de son chef des lieux loués avec l'assistance de la force publique et, si besoin est, d'un serrurier,

— autorise Madame du MOULIN de LABARTHETE à entreposer, dans un garde meubles de son choix, les biens et objets mobiliers se trouvant dans les lieux loués, aux frais, risques et périls de la Société G. DETOU,

— dit que faute par celle-ci de régler les frais de garde-meubles, les biens mobiliers pourront être venus par un commissaire-priseur au choix de Madame du MOULIN de LABARTHETE,

— condamne la Société G. DETOU à payer à Madame du MOULIN de LABARTHETE une indemnité d'occupation égale au double du loyer actuellement payé,

— dit que cette indemnité sera due de la signification du présent jugement à la libération effective et complète des lieux et à la remise de leurs clés,

— dit que le dépôt de garantie prévu dans l'acte de renouvellement de bail signé le 1er juillet 1997 sera acquis au bailleur à titre d'indemnité contractuelle,

— condamne la Société G. DETOU à payer à Madame du MOULIN de LABARTHETE les sommes de 1.500 € à titre de dommages et intérêts et de 2.500 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

— ordonne l'exécution provisoire du jugement à l'exception des condamnations prononcées au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

— rejette les autres demandes,

— condamne la Société G. DETOU aux dépens de la procédure d'expulsion qui comprendront le coût du commandement du 27 mars 2003, celui des constats dressés par Maître BENHAMOU et les frais d'expertise,

— condamne in solidum Madame du MOULIN de LABARTHETE et la Société G. DETOU aux autres dépens.

Par déclaration du 17 avril 2008, la société a interjeté appel de ce jugement.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, éléments de procédure, prétentions et moyens des parties, la Cour fait référence expresse à la décision déferée, aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées le 10 septembre 2008 pour la société, le 15 janvier 2009 pour Mme du Moulin de Labarthe et le 20 janvier 2009 pour la société.

La clôture a été prononcée le 5 février 2009.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, la COUR

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires

Considérant que la cour est saisie en vertu de l'effet dévolutif de l'appel de l'entier litige ; que le syndicat ne peut soutenir que la société serait irrecevable à faire valoir devant elle son argumentation dans la mesure où elle s'est abstenue de la faire valoir tant en première instance que devant l'expert ;

Considérant que le syndicat fait grief à la société d'avoir sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires fait des travaux en parties communes :

- en perçant le mur de refend faisant communiquer les locaux du bail du 1er juillet 1997 avec ceux du bail du 1er janvier 1998,
- en raccordant un WC sur une canalisation collective,
- en créant un dallage ciment général au sous-sol ;

Que le fait que le percement du mur de refend ne soit, selon la société, que le rétablissement d'une ouverture préexistante obturée par lui-même en 1973 lors de l'installation à ses frais d'un monte-charges est indifférent ; que ce percement affectant les parties communes devait être soumis à autorisation de l'assemblée ;

Que l'expert a constaté le raccordement du WC créé sur une canalisation collective ; que pour contester ce point, la société se borne à soutenir mais sans apporter d'élément de preuve que ce raccordement n'a pas été effectué sur une telle canalisation mais sur le tuyau de collecte des eaux usées servant déjà à un évier ;

Qu'en revanche, la société soutient à juste titre que la création d'un dallage au sous-sol, accessoire de parties privatives, n'était pas soumise à autorisation de l'assemblée ;

Que tant le percement du mur de refend que le raccordement du WC sont des travaux irréguliers sur parties communes qui auraient dû être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale ;

Que ces travaux engagent la responsabilité pour faute de la société et la responsabilité de la copropriétaire bailleuse sur le fondement de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que le fait que ces travaux aient été réalisés par la société à l'insu de sa bailleuse est indifférent, le copropriétaire bailleur étant responsable des infractions aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et au règlement de copropriété commises par son locataire ;

Que la société et Mme du Moulin de Labarthe seront condamnées in solidum à remettre le mur de refend dans son état initial et à supprimer le raccordement irrégulier du WC, et ce sous astreinte de 50 euros par jour, passé le délai de quatre mois suivant la signification du présent arrêt ;

Que par confirmation des premiers juges, la société qui a réalisé les travaux irréguliers sera condamnée à garantir sa bailleresse de toutes condamnations au profit du syndicat pouvant être mises à sa charge par le présent arrêt ;

Sur les demandes de la bailleresse

Considérant que celle-ci reproche à sa locataire d'avoir fait un ensemble de travaux en violation de la clause insérée à chacun des baux lui imposant "de ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc... sans le consentement préalable exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du bailleur dont les honoraires resteront à la charge du preneur" ;

Considérant que l'expert a constaté un ensemble de travaux dans les lieux loués pour lesquels la société ne peut justifier de l'autorisation requise ; que les premiers juges les ont énumérés au premier alinéa de leurs motifs, ayant à juste titre écarté le simple remplacement d'un évier ;

Que ces travaux ont été visés au commandement visant la clause résolutoire insérée dans chacun des baux délivré par la bailleresse le 27 mars 2003, cet acte ayant été délivré à personne ;

Que par le rappel à cet acte des termes de l'article L. 145-41 du Code de commerce, la société était informée qu'elle pouvait saisir le juge d'une demande tendant à suspendre les effets de la clause résolutoire, ce qu'elle n'a pas fait ;

Que pour s'opposer aux prétentions de sa bailleresse, la société soutient des manquements de cette dernière à ses propres obligations nées du bail ; qu'elle n'en justifie cependant pas, ne produisant aucune réclamation préalable, aucune demande de mise en conformité au regard de la réglementation de l'hygiène ou de la sécurité qu'elle invoque ;

Que la société prétend également que certains travaux, notamment la suppression du monte-charge et la création de l'escalier, auraient remis les lieux en l'état de 1973 ; que même si c'était le cas, ce qui n'est pas démontré par les pièces produites, les travaux ainsi réalisés en 2001 et 2002 ont modifié l'état des lieux annexé aux baux de 1996, 1997 et 1998 et ce sans autorisation de la bailleresse ;

Que le courrier produit par la locataire du 8 octobre 1992, par lequel le mandataire des propriétaires de l'immeuble, avant sa mise en copropriété, informait que ces dernières étaient d'accord pour que la société transfère leur réfectoire-vestiaire dans l'ancienne loge ne peut constituer une quelconque autorisation des travaux litigieux ;

Qu'en conséquence, les dispositions du jugement ayant constaté l'acquisition des clauses résolutoires insérées dans les baux visés au commandement du 27 mars 2003, ordonné l'expulsion de la société, la séquestration de son mobilier et autorisé la vente des biens mobiliers pour régler les frais de garde-meubles seront confirmées ;

Que la société sera condamnée à remettre à ses frais les lieux en leur état initial pour remédier aux travaux irréguliers tels qu'énumérés par le commandement du 27 mars 2003 à l'exception du remplacement d'un évier ;

Que la Cour ramène le montant de l'indemnité d'occupation telle que retenue par le premier juge au montant du loyer conventionnel actuel majoré de 25 % ;

Que la Cour n'assortit pas d'une astreinte l'expulsion ordonnée ;

Qu'aucun moyen de réformation n'étant soutenu à l'encontre du jugement en ce qu'il a dit que seul le dépôt de garantie du bail signé le 1er juillet 1997 restera acquis au bailleur à titre d'indemnité contractuelle, le jugement sera confirmé de ce chef ;

Sur la demande reconventionnelle de la société

Considérant que la société réclame la condamnation des intimés “conjointement et solidairement” à lui payer la somme de 100.000 euros au titre de l'indemnisation du dommage tant matériel que moral causé par leurs manoeuvres et omission dolosives et les manquements tant aux obligations contractuelles qu'à l'obligation de bonne foi résultant des dispositions de l'article 1134 alinéa 2 ;

Que le préjudice n'étant qu'affirmé et non démontré, la Cour rejettera la demande en dommages-intérêts de la société ;

Considérant que Mme du Moulin de Labarhete ne justifiant pas du préjudice causé par la prétendue résistance abusive de la société sera déboutée de sa demande en dommages-intérêts ;

Considérant que l'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile en appel ;

#### PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement mais seulement sur l'étendue de la condamnation à remettre les lieux en état à la demande du syndicat, sur le montant de l'astreinte prononcée à l'appui de cette condamnation, sur le montant de l'indemnité d'occupation et sur la demande en dommages-intérêts de Mme du Moulin de Labarhete.

Le confirme pour le surplus,

Statuant à nouveau,

Condamne in solidum la société G. Detou et Mme du Moulin de Labarhete à remettre le mur de refend dans son état initial et à supprimer le raccordement irrégulier du WC, et ce sous astreinte de 50 euros par jour, passé le délai de quatre mois suivant la signification du présent arrêt ;

Condamne la société G. Detou à remettre à ses frais les lieux en leur état initial pour remédier aux travaux irréguliers tels qu'énumérés par le commandement du 27 mars 2003 à l'exception du remplacement d'un évier ;

Dit que le montant de l'indemnité d'occupation est ramenée au montant du loyer conventionnel actuel majoré de 25 % ;

Rejette les demandes pour le surplus ;

Condamne la société G. Detou aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.