

Arrêt du 26 janvier 2011

RG : no 09/17289

Sté DM

c/ Leysens

La société civile immobilière DM (la SCI) a reproché à M. Leysens, locataire dans l'immeuble en copropriété [...] de locaux commerciaux dans lesquels il exploite un fonds de commerce de vente et de réparation de matériels électroménagers, de stationner dans la cour commune des véhicules gênant la sortie de son garage. Elle l'a donc assigné devant le tribunal de grande instance de Fontainebleau pour obtenir sa condamnation à cesser toute violation du règlement de copropriété, tant pour le stationnement que pour le stockage de matériels électroménagers sous l'appentis de la cour commune.

Par jugement contradictoire et en premier ressort du 1er juillet 2009, frappé d'appel par déclaration de la SCI du 29 juillet 2009, ce tribunal a :

- débouté la SCI DM de l'ensemble de ses demandes,
- a débouté M. Leysens de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- a condamné la SCI DM à payer à M. Leysens 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- a condamné la SCI DM aux dépens.

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 déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées le 16 novembre 2010 pour la SCI et le 23 novembre 2010 pour M. Leysens.

La clôture a été prononcée le 3 décembre 2010.

Sur le stationnement dans la cour commune

Considérant qu'à défaut de stipulation contraire du règlement de copropriété ou d'une décision d'assemblée générale des copropriétaires l'autorisant, il est interdit de laisser stationner des véhicules de manière prolongée dans une cour commune ; qu'un tel stationnement constitue une occupation privative ne pouvant s'exercer sur des parties communes ;

Que les usages passés sans décision expresse de l'assemblée générale ne peuvent donc être opposés aujourd'hui à la SCI, étant observé que le stationnement dans une telle cour commune permettant l'accès à trois garages porte atteinte aux droits des copropriétaires de l'immeuble sur ces parties communes et plus particulièrement aux propriétaires de ces garages pour lesquels les manoeuvres d'entrée et de sortie sont nécessairement moins faciles dans une cour d'environ 12 sur 8 mètres ; que les constatations de Maître Vonderscher, huissier de justice, en date du 28 octobre 2009 le mettent en évidence pour le garage de M. Mathieu ;

Que la Cour interdira à M. Leysens de stationner tout véhicule dans la cour commune [...], sous astreinte de 50 euros par infraction constatée ;

Sur l'appentis

Considérant qu'un locataire commercial ne peut entreposer des objets dans un appentis, partie commune, ouvert sur la cour susvisée, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'il ne justifie pas d'une telle autorisation ;

Que la Cour condamnera donc M. Leysens à procéder à l'enlèvement des objets encombrant l'appentis situé dans la cour commune et ce sous astreinte de 50 euros par jour, passé le délai de

trois mois suivant la signification du présent jugement, et ce pendant un mois ;

Sur la demande de dommages et intérêts

Considérant que les prétentions de la SCI ne sont pas abusives, même si les formes retenues par M. Mathieu pour faire valoir ses droits sont parfois critiquables, comme l'établissent les diverses attestations produites aux débats ; que l'ensemble des faits allégués doivent être replacés dans un contexte de conflit réciproque dont la présente action est l'objet ; que M. Leysens n'établit pas le préjudice professionnel qu'il invoque ;

Que la demande en dommages et intérêts sera donc rejetée ;

Sur la demande de frais irrépétibles

Considérant que l'équité commande de condamner M. Leysens à payer à la SCI la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que la demande de M. Leysens sur ce même fondement sera rejetée ;

PAR CES MOTIFS

INFIRME le jugement sauf en ce qu'il a débouté M. Leysens de sa demande de dommages et intérêts ;

Statuant à nouveau,

INTERDIT à M. Leysens de stationner tout véhicule dans la cour commune [...], sous astreinte de 50 euros par infraction constatée ;

CONDAMNE M. Leysens à procéder à l'enlèvement des objets encombrant l'appentis situé dans la cour commune et ce sous astreinte de 50 euros par jour, passé le délai de trois mois suivant la signification du présent jugement, et ce pendant un mois ;

CONDAMNE M. Leysens à payer à la société civile immobilière DM la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

REJETTE les demandes pour le surplus ;

CONDAMNE M. Leysens aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouverts selon les dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.