

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

Arrêt du 10 janvier 2008

no 07/05771

Sarl Mandarine Sushi Robinet et a.La société à responsabilité limitée J.V. Immobilier Investissements (la société JV) était propriétaire du lot no 2 au rez-de-chaussée de l'immeuble en copropriété 32, rue Saint Placide dans le 6ème arrondissement de Paris défini par l'état descriptif de division comme une boutique au rez de chaussée à droite de la porte d'entrée de l'immeuble avec arrière boutique, cuisine, chambre à farine et débarras et un fournil et une cave à bois au sous-sol.

Par acte du 31 janvier 2003, elle a donné à bail commercial ce lot à la société à responsabilité limitée Mandarine Sushi (la société Mandarine Sushi) pour y exercer l'activité de traiteur et de vente de plats à emporter et à consommer sur place.

La bailleuse a transmis au syndic de la copropriété un descriptif des travaux que la société locataire souhaitait entreprendre dans les locaux qui étaient jusqu'alors à usage de boulangerie-pâtisserie.

L'assemblée générale des copropriétaires du 14 mars 2003 a refusé l'autorisation sollicitée, le projet soumis étant insuffisant sur les travaux affectant les parties communes et la devanture affectant l'harmonie de la façade de l'immeuble.

La locataire a poursuivi la réalisation de travaux.

Par acte du 4 juin 2003, la société J.V. a vendu son lot à Mme Robinet, les travaux litigieux étant expressément évoqués dans cet acte.

Par actes d'huissier de justice des 8 et 13 juillet 2004, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a assigné devant le tribunal de grande instance de Paris la société J.V., Mme Robinet et la société Mandarine Sushi en remise en état des lieux pour certains travaux exécutés irrégulièrement sans autorisation de la copropriété.

Par jugement du 14 février 2007, ce tribunal a:

- condamné Madame ROBINET à faire supprimer dans un délai de deux mois à compter de la présente décision et passé ce délai sous astreinte de 100 € par jour de retard, les travaux irréguliers entrepris par la Société MANDARINE SUSHI et à remettre en état les locaux, en ce qui concerne la devanture en façade de l'immeuble, la sortie de secours sur le vestibule, la trémie et l'escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, le cabinet de toilette et le WC en sous-sol comportant des branchements aux canalisations communes, le tuyau d'évacuation de la hotte aspirante de la cuisine,
- condamné Madame ROBINET à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts,
- condamné Madame ROBINET à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,
- dit que la Société JV Immobilier Investissements devrait garantir Madame ROBINET de toutes les condamnations prononcées à son encontre,
- dit que la Société MANDARINE SUSHI devrait garantir la Société JV Immobilier Investissements de toutes les condamnations prononcées à son encontre,
- ordonné l'exécution provisoire.

La société Mandarine Sushi et Mme Robinet ont interjeté appel de ce jugement, les deux appels ayant été joints par ordonnance du 26 avril 2007.

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 3 septembre 2007 pour la société Mandarine Sushi appelante: elle demande l'infirmité du jugement en toutes ses dispositions et la condamnation du syndicat à la somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

- le 24 septembre 2007 pour la société JV: elle demande la confirmation du jugement en ce que la société Mandarine Sushi devra la garantir de toutes les condamnations prononcées à son encontre, s'en rapportant à justice pour le reste. Elle réclame la condamnation de cette société à la somme de 3.000 euros au titre de ses frais irrépétibles.

- le 2 novembre 2007 pour le syndicat: à titre principal, il demande la confirmation du jugement; subsidiairement, il demande la confirmation du jugement sauf en ce qu'il a prononcé les condamnations bénéficiant au syndicat des copropriétaires à l'encontre de Mme Robinet seulement et demande la condamnation in solidum de la société J.V., de Mme Robinet et de la société Mandarine Sushi à la suppression des travaux irréguliers et la remise en état des lieux et à payer au syndicat la somme de 2.000 euros de dommages-intérêts et la même somme au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. En tout état de cause, il demande la condamnation de Mme Robinet, subsidiairement in solidum avec la société J.V. et la société Mandarine Sushi à lui payer la somme de 4.000 euros pour ses frais irrépétibles et les dépens en cause d'appel.

- le 14 novembre 2007 pour Mme Robinet appelante: elle demande d'une part, d'annuler partiellement le jugement en ce qu'il a déclaré Mme Robinet exclusivement responsable des travaux irréguliers et de dire que l'absence de qualité de copropriétaire de Mme Robinet au moment de l'exécution des travaux l'exonère de toute responsabilité pécuniaire, d'autre part, de confirmer le jugement en ce qu'il a dit que les travaux réalisés dépassent par leur ampleur l'autorisation contractuelle conféré par l'article 2 de bail commercial et auraient nécessité l'autorisation préalable de la copropriété et de dire qu'en réalisant ces travaux la société locataire a manqué à ses obligations contractuelles d'exécuter de bonne foi le contrat de bail et que ces manquements sont d'une gravité telle qu'ils constituent des infractions de nature à justifier la résiliation judiciaire de bail commercial du 31 janvier 2003. Elle réclame enfin la condamnation in solidum de la société J.V. et de la société Mandarine Sushi à lui payer la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

La clôture a été prononcée le 22 novembre 2007.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, la COUR,

Sur les travaux réalisés par la société Mandarine Sushi:

Considérant que la société Mandarine Sushi soutient que les travaux finalement réalisés en 2003 ne nécessitaient pas l'autorisation préalable de la copropriété, s'agissant d'une simple redistribution intérieure des lieux et en aucune façon de la création d'ouvrages nouveaux;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 sont soumis à autorisation de l'assemblée générale des copropriété tous les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble;

Considérant que les aménagements ou travaux en cause dont la matérialité n'est pas contestée sont les suivants:

- la création d'une issue de secours débouchant dans le hall d'entrée de l'immeuble,
- la construction d'un monte plats entre le sous-sol et le rez-de-chaussée,
- l'installation en sous-sol d'un cabinet de toilettes et de WC,
- la création en sous-sol d'une cuisine avec une hotte,
- la modification de la devanture;

Que les modifications suivantes nécessitaient l'autorisation de la copropriété:

- l'instauration d'une issue de secours vers le hall de l'immeuble même si elle se fait par une porte préexistante car les modalités d'usage de ce hall, partie commune, en seront affectées,
- l'installation en sous-sol d'un cabinet de toilettes et de WC comportant nécessairement pour l'alimentation et l'évacuation un branchement sur les canalisations communes,
- le raccordement du tuyau d'évacuation de la hotte à un ancien conduit de cheminée, conduit commun en vertu de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui répute communes les gaines et têtes de cheminées,
- la création d'une nouvelle devanture qui affecte l'aspect extérieur de l'immeuble;

Que les modifications ainsi réalisées l'ont été dans des conditions irrégulières sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et même après le refus de celle-ci;

Qu'en revanche, la construction du monte-plats avec élargissement de la trémie de l'escalier n'avait pas à être autorisée dès lors que le règlement de copropriété de l'immeuble prévoit que "le plancher de l'appartement avec les poutres solives qui le soutiennent" sont des parties privatives; qu'aucune raison ne commande, comme le soutient Mme Robinet, de faire une exception pour les locaux du rez-de-chaussée;

Sur les responsabilités:

Considérant que le syndicat sollicitait en première instance la condamnation in solidum des deux propriétaires successifs de la boutique et du locataire à supprimer les travaux irrégulièrement entrepris et la remise en état des lieux;

Que le syndicat peut agir sur le fondement délictuel contre le locataire qui a exécuté des travaux sur les parties communes sans autorisation de la copropriété en violation des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le locataire ne pouvant avoir plus de droits que son bailleur;

Que le syndicat peut également agir contre le copropriétaire-bailleur qui est responsable des manquements de son locataire même ignorés de lui, sauf son recours contre celui-ci;

Qu'en cas de vente du lot, l'action du syndicat, compte tenu de la nature même des demandes, ne peut être dirigée que contre le propriétaire du lot au jour de l'introduction de l'instance même si les travaux irréguliers ont été exécutés avant cette vente, à charge pour l'acquéreur d'exercer un recours contre son vendeur;

Que la société Mandarine Sushi et Mme Robinet seront donc condamnées in solidum à supprimer les travaux irréguliers et à remettre en état les locaux soit la devanture en façade de l'immeuble, le cabinet de toilette et le WC en sous-sol comportant des branchements sur les canalisations communes, le raccordement du tuyau d'évacuation de la hotte aspirante de la cuisine et la suppression de la sortie de secours sur le vestibule, sous astreinte de 100 euros à compter du premier jour du quatrième mois suivant la signification du présent arrêt, et ce pendant un délai de deux mois;

Considérant que l'acte de vente du 4 juin 2003 prévoyait que la société J.V. conservait "à sa charge toutes les conséquences pouvant résulter de la position de la copropriété et d'une éventuelle procédure de sorte que l'acquéreur ne puisse être inquiété à ce sujet"; que cette société sera donc condamnée à garantir Mme Robinet de toutes les condamnations prononcées à son encontre;

Considérant que le bail commercial du 31 janvier 2003 consenti par la société J.V. à la société Mandarine Sushi prévoit que cette dernière "devra se conformer au règlement de l'immeuble" et il "devra, pour l'exploitation de son commerce, obtenir toutes autorisations et se soumettre aux prescriptions légales pouvant s'y appliquer";

Qu'en procédant à la réalisation des travaux litigieux affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble sans autorisation de la copropriété et malgré un refus de cette dernière, la société Mandarine Sushi a manqué à l'obligation de jouir paisiblement des lieux loués; que l'autorisation de travaux donnée par l'ancien propriétaire dans le bail commercial du 31 janvier 2003 ne portait nécessairement que sur les travaux qu'il était susceptible d'autoriser;

Considérant que la société Mandarine Sushi sera condamnée à garantir la société J.V. de toutes les condamnations prononcées à son encontre, les travaux litigieux ayant été exécutés alors que cette dernière était encore propriétaire;

Considérant que la cour qui n'est pas saisie d'une demande de résiliation du bail commercial n'a pas à dire, sans en tirer aucune conséquence juridique, que les manquements de la locataire à ses obligations nées du bail sont d'une gravité telle qu'ils constituent des infractions de nature à justifier cette résiliation judiciaire;

Considérant que Mme Robinet ne critique pas sa condamnation à payer des dommages-intérêts au syndicat en raison de nuisances olfactives; que la cour ne peut donc que confirmer le jugement de ce chef;

Considérant que la société Mandarine Sushi demande qu'il lui soit donné acte de la remise en état de la devanture de la boutique; que le constat qu'elle verse aux débats mettant en évidence l'exécution d'un simple bricolage ne le permet pas, étant relevé qu'il n'appartient pas à une juridiction de donner acte à une partie de faits dont celle-ci ne tire aucune conséquence juridique expresse;

Considérant qu'il est équitable de condamner in solidum Mme Robinet et la société Mandarine Sushi à payer

au syndicat la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile tant en première instance qu'en appel;

Que l'équité ne commande pas de faire application du même texte au profit des autres parties;

PAR CES MOTIFS:

Infirme le jugement mais seulement en ce qu'il a condamné exclusivement Mme Robinet sous astreinte à faire supprimer les travaux irréguliers entrepris par la société Mandarine Sushi et à remettre en état les locaux, à payer la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et aux dépens et a retenu parmi les travaux irréguliers la trémie et l'escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

Le confirme pour le surplus.

Statuant à nouveau:

Condamne in solidum la société à responsabilité limitée Mandarine Sushi et Mme Robinet à faire supprimer les travaux entrepris sans autorisation par cette société et à remettre en état les locaux soit, la devanture en façade de l'immeuble, la sortie de secours sur le vestibule, le cabinet de toilette et le WC en sous-sol comportant des branchements sur les canalisations communes et le tuyau d'évacuation de la hotte aspirante de la cuisine, et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du premier jour du quatrième mois suivant la signification du présent arrêt et ce pendant un délai de deux mois.

Déboute les parties du surplus de leurs demandes.

Condamne in solidum la société à responsabilité limitée Mandarine Sushi et Mme Robinet à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 32, rue Placide dans le 6ème arrondissement de Paris tant en première instance qu'en appel la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.