

19 mars 2020

Cour d'appel de Versailles

RG n° 18/02541

12e chambre

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 72D

12e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 19 MARS 2020

N° RG 18/02541 - N° Portalis DBV3-V-B7C-SJ3L

AFFAIRE :

[T] [B]

...

C/

SNC PHARMACIE 2000

Décision déferée à la cour : Jugement rendu(e) le 05 Février 2018 par le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE

N° Chambre : 2

N° Section :

N° RG : 15/00306

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Bruno ADANI

Me Nathalie LANGLOIS-THIEFFRY,

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE DIX NEUF MARS DEUX MILLE VINGT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur [T] [B]

de nationalité Française

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Représentant : Me Bruno ADANI de la SELARL ADANI, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 183 - N° du dossier 206095

Monsieur [R] [K]

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentant : Me Bruno ADANI de la SELARL ADANI, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 183 - N° du dossier 206095

Monsieur [N] [K]

de nationalité Française

[Adresse 3]

[Adresse 3]

Représentant : Me Bruno ADANI de la SELARL ADANI, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 183 - N° du dossier 206095

Monsieur [F] [Q]

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentant : Me Bruno ADANI de la SELARL ADANI, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 183 - N° du dossier 206095

APPELANTS

SNC PHARMACIE 2000

N° SIRET : 378 276 109

[Adresse 5]

[Adresse 5]

Représentant : Me Nathalie LANGLOIS-THIEFFRY, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 486

Représentant : Me Clarisse DUHAU de la SELARL BERGER, THIRY Associés (BTA), Plaidant, avocat au barreau de PARIS -

INTIMEE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 21 Janvier 2020 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Florence SOULMAGNON, Conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Thérèse ANDRIEU, Président,

Madame Florence SOULMAGNON, Conseiller,

Mme Véronique MULLER, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Monsieur Alexandre GAVACHE,

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 26 mars 1979, M. et Mme [Q] aux droits desquels viennent Messieurs [T] [B], [R] [K], [N] [K] et [F] [Q], composant « l'indivision [Q] », ont donné à bail un local à usage commercial à [Localité 1], à Mme [E] [M], aux droits de laquelle vient désormais la société Pharmacie 2000.

La gestion de l'immeuble a été confiée par les consorts [Q] à la société Foncia Saint Flaive.

A la suite de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 juin 2013, l'accès à la cour arrière du local qu'utilisait la société Pharmacie 2000, lui a été fermée le 16 décembre 2013 par un « stop car ».

Par courriers du 20 janvier 2014, la société Pharmacie 2000 a mis en demeure son bailleur et la société Foncia Saint Falive de lui ouvrir l'accès à la cour afin de retrouver la jouissance paisible du fonds.

Par ordonnance du 8 juillet 2014, le juge des référés du tribunal de grande instance de Pontoise a débouté la société Pharmacie 2000 de sa demande de faire retirer le « stop-car » et a renvoyé les parties à se pourvoir au fond.

Par acte extrajudiciaire du 11 décembre 2014, la société Pharmacie 2000 a fait assigner devant le tribunal de grande instance de Pontoise Messieurs [T] [B], [R] [K], [N] [K] et [F] [Q] aux fins de les voir condamnés à lui garantir l'accès à la cour et en réparation du préjudice de jouissance subi.

Par jugement du 5 février 2018, le tribunal de grande instance de Pontoise a :

- Condamné l'indivision [Q], constituée de M. [T] [B], M. [R] [K], M. [N] [K] et M. [F] [Q], à fournir la clef du « stop-car » (ou tout autre mode d'ouverture de ce « stop car ») et ce sous astreinte de 100 euros par jour à compter de la signification du présent jugement,
- Condamné l'indivision [Q], constituée de M. [T] [B], M. [R] [K], M. [N] [K] et M. [F] [Q] à verser à la société Pharmacie 2000 la somme de 15.000 euros au titre du préjudice de jouissance subi jusqu'à ce jour.
- Condamné l'indivision [Q], constituée de M. [T] [B], M. [R] [K], M. [N] [K] et M. [F] [Q] aux entiers dépens,
- Condamné l'indivision [Q], constituée de M. [T] [B], M. [R] [K], M. [N] [K] et M. [F] [Q] à verser à société Pharmacie 2000 la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Débouté l'indivision [Q] de sa demande reconventionnelle au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration du 10 avril 2018, Messieurs [T] [B], [R] [K], [N] [K] et [F] [Q] ont interjeté appel du jugement.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par dernières conclusions notifiées le 18 décembre 2019, Messieurs [T] [B], [R] [K], [N] [K] et [F] [Q] (l'indivision [Q]) demandent à la cour de:

- Les dire et juger recevables et bien fondés en leur appel,

En conséquence,

- Infirmer en totalité le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Pontoise,

Statuant à nouveau,

A titre principal,

- Dire et juger que le règlement de copropriété est inopposable au locataire,
- Dire et juger que la cour ne fait pas partie de l'assiette du bail et n'est pas comprise dans le bail,
- Dire et juger que la société Pharmacie 2000 n'a pas la jouissance de la cour et ne pouvait y accéder,

En conséquence,

- Débouter la société Pharmacie 2000 de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions,

A titre subsidiaire,

Si la cour devait estimer que la cour fait partie de l'assiette du bail :

- Condamner la société Pharmacie 2000 à leur payer un rappel de loyer à hauteur de 300 euros par mois, soit 900 euros par trimestre à compter du premier trimestre 2016,
- Constaté, par ailleurs, que la société Pharmacie 2000 est la cause de l'empêchement d'exercice du libre passage vers le parking lot n°8,
- Dire et juger que M.[T] [B], M.[R] [K], M. [N] [K] et M.[F] [Q] étaient bien fondés à refuser de donner l'accès à la cour à la société Pharmacie 2000,

En tout état de cause :

- Dire et juger que le stop-car ne fonctionnait plus depuis janvier 2015 et a été retiré au plus tard au mois de mai 2016,
- Dire et juger que la société Pharmacie 2000 ne justifie d'aucun préjudice,
- Débouter la société Pharmacie 2000 de sa demande de dommages et intérêts à hauteur de 21.323,47 euros et de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions

En conséquence:

- Débouter la société Pharmacie 2000 de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions.

En tout état de cause

- Condamner la société Pharmacie 2000 à payer à l'indivision [Q] la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
- La condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Bruno Adani, la société Adani conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par dernières conclusions notifiées le 18 décembre 2019, la société Pharmacie 2000 prie la cour de :

- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

'Constaté que la jouissance de la cour située à l'arrière du bâtiment fait partie de l'assiette du bail,

'Dit et jugé qu'il appartient au bailleur de permettre au preneur de jouir paisiblement de l'utilisation et de l'usage de la cour,

'Condamné l'indivision [Q] à verser à la société Pharmacie 2000 des dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance subi,

'Condamné l'indivision [Q] à fournir à la société Pharmacie 2000 la clef du stop-car,

'Condamné l'Indivision Bloch à verser à la société Pharmacie 2000 la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article

700 du code de procédure civile,

'Condamné l'Indivision [Q] aux entiers dépens ;

- Infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé à la somme de 15.000 euros l'indemnisation du préjudice de jouissance subi par la société Pharmacie 2000 ;

Et statuant à nouveau,

- Condamner l'Indivision Bloch à lui verser la somme de 21.323,47 euros au titre du préjudice de jouissance subi pour la période courant à compter du mois de février 2013 jusqu'au 5 février 2018 ;

- Débouter l'indivision [Q] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions ;

- Condamner l'indivision [Q] au paiement de la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamner l'indivision [Q] aux entiers dépens.

Pour un exposé complet des faits et de la procédure, la cour renvoie expressément au jugement déféré et aux conclusions des parties conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 19 décembre 2019.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

La cour rappelle, à titre liminaire, qu'elle n'est pas tenue de statuer sur les demandes de "constatations" qui ne sont pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques; il en est de même des "dire et juger" qui ne sont, en l'espèce, pas des prétentions mais des moyens.

L'indivision [Q] critique le jugement entrepris, soulignant l'absence de mention relative à la jouissance de la cour au profit du locataire dans le bail commercial conclu entre les parties, et faisant valoir la prééminence des règles contractuelles sur le règlement de copropriété, qui est inopposable au locataire. Elle estime que le fait que la cour ait été mise à la disposition de la société Pharmacie 2000 pendant de nombreuses années n'implique pas qu'elle fasse partie du bail.

Elle ajoute qu'en tout état de cause la jouissance exclusive de la cour ne doit pas se faire au détriment du libre passage du propriétaire du lot n°8.

La société Pharmacie 2000 réplique que le bail fait référence au règlement de copropriété, qui lui est de ce fait opposable et qu'il appartient au bailleur d'assurer au locataire la jouissance des locaux donnés à bail, dont fait partie la cour de l'immeuble. Elle explique qu'elle doit se conformer à la réglementation en vigueur pour les pharmacies, ce qui fait que la cour de l'immeuble lui est nécessaire pour effectuer les livraisons de médicaments.

Enfin, elle considère que le tribunal a sous évalué son préjudice né de l'impossibilité qu'elle avait de jouir paisiblement des locaux donnés à bail.

Le bail signé le 26 mars 1979 entre M. et Mme [Q], aux droits desquels vient l'indivision [Q], et Mme [M], pharmacienne aux droits de laquelle vient la société Pharmacie 2000, désigne le local loué en ces termes':

«- au rez-de-chaussée, un local commercial comprenant : une boutique proprement dite, une réserve et un water-closet et à l'arrière de la boutique, un local à usage d'habitation composé d'un bureau, d'une salle d'eau, d'une pièce et un office, le tout formant le lot n°7 du règlement de copropriété,

- au sous-sol : deux réserves n°1 et 2 formant les lots n°6 et 5 du règlement de copropriété, une soute à mazout formant le lot n°3 et afférente à la chaufferie formant le lot n°4 ;

- Tels que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample description, la preneuse déclarant les connaître pour les avoir vus et les avoir visités'».

Le règlement de copropriété, auquel il est renvoyé dans le bail précité mentionne dans son article 2 intitulé «'division de l'immeuble'» que le lot n°7 est constitué ainsi : «un local commercial comprenant: une boutique, une réserve, un water-closet, un bureau, une salle d'eau, une pièce et un office», montrant ainsi une similitude en tous points entre la désignation des lieux loués dans le bail avec la composition du lot n°7 dans le règlement de copropriété, auquel il a été fait référence.

L'objet du litige entre les parties porte sur la jouissance de la cour située derrière le bâtiment.

Il est en effet stipulé en vingt-cinq et dernière page du règlement de copropriété que « Le propriétaire du lot sept aura la jouissance exclusive du parking situé entre ce lot et l'avenue du Maréchal Leclerc.

Il aura également la jouissance exclusive de la cour située derrière le bâtiment sauf à supporter le libre passage du propriétaire du lot numéro huit pour l'accès au garage.

L'entretien de ces parking et cour sera à la charge exclusive du propriétaire du lot n°7 ».

Ainsi que l'a retenu le premier juge, la clause du bail en renouvellement du 22 juin 1999 signé entre bailleur et preneur qui mentionne que «'si l'immeuble est sous le régime de copropriété ou s'il existe un règlement de copropriété, il est convenu que les clauses de ces actes non contraires aux dispositions du présent renouvellement s'imposeront au preneur», montre que le règlement de copropriété est opposable au preneur.

La société Pharmacie 2000 se fonde sur le fait que le bail renvoie dans la désignation des locaux au règlement de copropriété pour soutenir qu'elle bénéficie contractuellement de la jouissance de la cour de l'immeuble, dans lequel se situent les locaux qu'elle loue.

Le règlement de copropriété mentionne que "le propriétaire du lot numéro 7 aura également la jouissance exclusive de la cour située derrière le bâtiment sauf à supporter le libre passage du propriétaire du lot numéro huit pour l'accès au garage" et porte donc sur un droit de jouissance qui a été alloué au propriétaire dudit lot, donc actuellement à l'indivision [Q].

Si le droit de jouissance privative forme une composante du lot de son titulaire et peut en être dissocié et cédé, il ressort des termes mêmes du bail souscrit par les parties et qui fonde leurs rapports contractuels que les bailleurs initiaux, aux droits desquels vient l'indivision [Q], n'ont pas entendu conférer à leur locataire ce droit d'usage privatif qu'ils détiennent sur la cour de l'immeuble, cette dernière précisant, sans être démentie, ne percevoir d'ailleurs aucun loyer à ce titre.

Alors que les termes de l'assiette du bail sont clairs comme ne comprenant pas la jouissance de la cour, et s'imposent aux parties contractantes, la société Pharmacie 2000, locataire de l'indivision [Q], ne peut utilement invoquer à son profit les dispositions de la page 25 du règlement de copropriété puisque la jouissance de la cour a été accordée à l'indivision [Q] en sa qualité de propriétaire du lot n°7, qualité que la société Pharmacie 2000 n'a pas.

Le fait que l'indivision [Q] soit propriétaire du lot n°7 de la copropriété dans toutes ses composantes n'implique pas en tant que tel qu'elle ait loué à la société Pharmacie 2000 en même temps le droit de jouissance sur la cour qu'elle détient en vertu du règlement de copropriété.

Il est dès lors inopérant pour la société Pharmacie 2000 de faire valoir que la seule référence au lot n°7 du règlement de copropriété pour la désignation du bail suffit, puisque l'assiette du bail est clairement définie dans toutes ses composantes ci-dessus rappelées, lesquelles ne comprennent pas l'usage de la cour.

La société Pharmacie 2000 fait encore valoir que la jouissance de la cour n'a pas été contestée jusqu'à la mise en place du stop car, à la suite de la résolution de l'assemblée générale de la copropriété du 28 juin 2013.

Cependant elle ne rapporte pas la preuve de l'accord express ou écrit du bailleur à son utilisation de la cour. En tout état de cause aucune tolérance, même si elle avait accordée par l'indivision [Q] à son locataire, ne peut être créatrice de droit

et la société Pharmacie 2000 ne peut valablement s'en prévaloir.

Cette dernière ne justifie pas plus que son activité de pharmacie était conditionnée par l'accès à la cour pour la livraison des médicaments, et ne démontre pas que la cour était un accessoire indispensable à son exploitation, étant à cet égard totalement inopérant de citer l'article R5125-9 in fine du code de la santé publique, dans sa version issue du décret n°2011-969 du 16 août 2011 non reprise par le décret n°2018-672 du 30 juillet 2018, selon lequel «' lorsque des livraisons sont envisagées en dehors des heures d'ouverture, l'officine est équipée d'un dispositif permettant l'isolement des médicaments et autres produits livrés'».

Il s'ensuit de ces développements que l'usage de la cour de l'immeuble n'est pas compris dans l'assiette du bail que l'indivision [Q] a consenti à la société Pharmacie 2000, que dès lors cette dernière ne peut utilement exciper d'un manquement de la bailleresse à son obligation de jouissance des locaux loués pour solliciter de sa part la fourniture de la clé du stop car, fermeture de la cour qui a été votée par l'assemblée générale des copropriétaires le 28 juin 2013 et des dommages-intérêts.

Le jugement sera infirmé en toutes ses dispositions.

Sur les autres demandes :

En cause d'appel, il y a lieu de condamner la société Pharmacie 2000 à verser à l'indivision [Q] la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les dépens de première instance et d'appel seront à la charge de la société Pharmacie 2000

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par arrêt contradictoire,

Infirmes en toutes ses dispositions le jugement rendu le 5 février 2018 par le tribunal de grande instance de Pontoise,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Dit que la jouissance de la cour ne fait pas partie de l'assiette du bail souscrit entre les parties,

Déboute la société Pharmacie 2000 de toutes ses demandes,

Condamne la société Pharmacie 2000 à payer à Messieurs [T] [B], [R] [K], [N] [K] et [F] [Q], la somme globale de 4000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel,

Rejette les autres demandes des parties,

Condamne la société Pharmacie 2000 aux dépens de première instance et d'appel et dit que ceux-ci pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

.

signé par Madame Véronique Muller conseiller pour le Président empêché et par Monsieur GAVACHE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 23 septembre 2021

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

■

Cour de cassation Troisième chambre civile 23-09-2021

- Cour d'appel de Versailles 12 19-03-2020