

25 mai 2022

Cour d'appel de Paris

RG n° 18/21058

Pôle 4 - Chambre 2

## Texte de la décision

### Entête

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 25 MAI 2022

(n°, 13 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/21058 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6MY3

Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Septembre 2016 - Tribunal de Grande Instance d'EVRY - RG n° 13/01891

APPELANTE

SCI GODSON IMMOBILIER

immatriculée au RCS d'Evry sous le numéro 527 760 623

[Adresse 1]

[Localité 4]

Représentée par Me Nicolas DUVAL de la SCP NOUAL DUVAL, avocat au barreau de PARIS, toque : P0493

INTIME

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES CENTRE COMMERCIAL PETIT BOURG [Localité 4] représenté par son syndic, la société FONCIA VAL D'ESSONNE, SAS immatriculée au RCS d'EVRY sous le numéro 413 426 479

C/O Société FONCIA VAL D'ESSONNE

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représenté par Me Jean-Sébastien TESLER de la SELARL AD LITEM JURIS, avocat au barreau de L'ESSONNE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 29 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Muriel PAGE, Conseillère, chargée du

rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, entendu en son rapport, composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- 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 M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Mme Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

## Exposé du litige

\*\*\*\*\*

## FAITS &amp; PROCÉDURE

La société civile immobilière Godson Immobilier (ou la S.C.I. Godson Immobilier) est propriétaire de 4 lots (lots 2212 et 2215- un local à usage commercial et un local en sous-sol - acquis le 27 octobre 2010 ; lot 2203- un local commercial- acquis le 18 février 2011 ; lot 2201- un local commercial- acquis le 30 décembre 2011) dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé Centre Commercial Petit Bourg sis à [Localité 4] dont le syndic est la société Agence Langlois dont le siège social est [Adresse 3].

Ces lots étaient exploités précédemment à leur acquisition par la S.C.I. Godson Immobilier de la manière suivante :

lots 2212 et 215 : magasin d'optique

lot 2203 : papeterie/presse

lot 2201 : poissonnerie.

Le règlement de copropriété date du 6 avril 1959 et a été publié le 20 mai 1959.

Ce règlement a fait l'objet de modificatifs dont celui du 2 novembre 1961, publié le 20 novembre 1961.

De même, à l'occasion de la scission en 2009 entre la résidence le Parc de Petit Bourg et le centre commercial Petit Bourg les décisions d'assemblée générale des 3 avril 2009 et 25 mars 2010 ont approuvé l'état descriptif de division et le règlement de copropriété du nouveau syndicat centre commercial. Ce règlement de copropriété a été publié le 20 décembre 2013.

Le relevé de compte de la S.C.I. Godson Immobilier présentant un solde débiteur d'un montant de 2.676,59 €, le syndic Agence Langlois lui a adressé le 6 septembre 2011 une mise en demeure sous forme recommandée avec avis de réception visant les dispositions de la loi SRU.

Le relevé de compte de la S.C.I. Godson Immobilier présentant au 22 mars 2012 (pour les 4 lots) un solde débiteur d'un montant de 7.757,24 €, une sommation de payer visant les dispositions de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 lui a été délivrée suivant exploit de Maître [D], huissier de justice à [Localité 6] en date du 30 mars 2012.

Parallèlement, la S.C.I. Godson Immobilier a commencé des travaux d'aménagement de son lot 2203 (ancienne boutique de papeterie /presse) pour louer en bail commercial en vue de l'activité de magasin d'alimentation.

Cependant, le syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Petit Bourg par courriers des 7 juin 2011 et 16 janvier 2012 l'a informée, qu'en application d'une clause d'affectation, prévue par le règlement de copropriété de 2009, ses futurs locataires devaient respecter la clause d'affectation de l'activité antérieurement exercée, la librairie ne pouvant être louée notamment pour un magasin d'alimentation.

Par acte d'huissier du 12 février 2013, le syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Petit Bourg a assigné la société Godson Immobilier.

Par jugement du 22 septembre 2016, le tribunal de grande instance d'Evry a :

- condamné la S.C.I. Godson Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic la somme de 19.317,37 € compte arrêté au 19 mai 2015, 2ème appel de fonds du budget de l'année 2015 inclus avec intérêts au taux légal à compter du 30 mars 2012 sur la somme de 7.757,24 € et à compter de l'assignation en date du 12 février 2013 pour le surplus,

- condamné la société Godson à payer au syndicat des copropriétaires du centre commercial la somme de 187,64 € au titre des frais nécessaires,

- ordonné la capitalisation des intérêts produits depuis le 9 mars 2016 dans les conditions prévues par l'article 1154 du code civil,

- dit que la clause d'affectation de l'activité commerciale contenue dans le règlement de copropriété publié le 20 décembre 2013 est illicite et réputée non écrite,

- condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société Godson les sommes suivantes :

7.502 € de dommages et intérêts pour le préjudice subi sur le lot 2203 avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

10.477,60 € de dommages et intérêts pour le préjudice sur les lots 2212 et 2215 avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

660 € de dommages et intérêts pour le préjudice sur les lots 2212 et 2215 avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

- ordonné la compensation entre les créances réciproques,

- dit que chacune des parties supportera ses propres dépens,

- rejeté les demandes réciproques formées au titre des frais irrépétibles,

- débouté les parties du surplus de leurs demandes,

- ordonné l'exécution provisoire.

La société civile immobilière Godson Immobilier a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 19 septembre 2018.

Le syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Petit Bourg a relevé appel de ce jugement le 21 septembre 2018.

Les deux affaires ont été jointes.

La procédure devant la cour a été clôturée le 16 mars 2022.

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 8 mars 2022 par lesquelles la société civile immobilière Godson Immobilier, appelante et intimée, invite la cour, au visa des articles 8, 13, 14 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, 1147 et suivants 1184, 1244-1, 1289, 1315 et 1356 du code civil, 515 du code de procédure civile, les principes de la liberté du commerce et de l'industrie et de la libre concurrence et les décisions du Conseil Constitutionnel des 16 janvier 1982 et 16 janvier 2001, à :

- réformer le jugement en ce qu'il a fait une inexacte appréciation de ses préjudices subis en ce qui concerne les manques à gagner, pertes de chances et autres préjudices de jouissance afférents à l'application de la clause, jugée par ce même jugement illicite, qui concerne la location et l'affectation des lots 2201, 2203, 2212 et 2215

Ce faisant,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer :

concernant le lot 2201, la somme en principal de 54.833 € et à tout le moins à titre subsidiaire celle de 33.219,60 €,

concernant le lot 2203, la somme en principal de 43.564 € et en subsidiaire 43.509,16 €,

concernant les lots 2212 et 2215, la somme en principal de 121.023 €, outre 660 € au titre du coût des constats d'huissiers qui étaient produits aux débats, et en subsidiaire de 108 920,7 € outre 660 € au titre du coût des constats d'huissiers,

dire que ces sommes porteront intérêts à compter de l'arrêt à intervenir,

- confirmer le jugement en ses autres dispositions, sauf en ce qu'il a débouté la société Godson de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer au titre de l'article 700 du code de procédure civile et en indemnisation des frais irrépétibles exposés tant en première instance qu'en cause d'appel la somme de 10.000 € et aux

entiers dépens d'appel ;

Vu les conclusions en date du 7 mars 2022 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Petit Bourg (ou ci-après le syndicat des copropriétaires), appelant et intimé, demande à la cour, au visa des articles 10 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 35 du décret du 17 mars 1967, de :

- infirmer le jugement en ce qu'il :

- l'a débouté de sa demande de condamnation de la société Godson au titre des charges de copropriété et frais nécessaires exposés pour un montant de 3.752,06 €,

- a dit que la clause d'affectation de l'activité commerciale contenue dans le règlement de copropriété publié le 20 décembre 2013 est illicite et réputée non écrite,

- l'a condamné à payer à la société Godson les sommes suivantes :

7.062 € à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi sur le lot 2203 avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

10.477,60 € de dommages-intérêts pour le préjudice sur les lots 2212 et 2215 avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

660 € à titre de dommages-intérêts pour le préjudice sur les lots 2212 et 2215 avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

ordonné la compensation entre les créances réciproques,

dit que chacune des parties supportera ses propres dépens,

rejeté les demandes du syndicat des copropriétaires au titre des frais irrépétibles, débouté le syndicat des copropriétaires du surplus de ses demandes,

statuant de nouveau de ces chefs,

- débouter la société Godson de l'ensemble de ses demandes fins ses prétentions,

- condamner la société Godson à lui payer les sommes de :

' 27.879.56 € en principal, montant des charges de copropriété et des appels travaux dus au 1er octobre 2018, appel du 4ème trimestre 2018 inclus avec intérêts au taux légal à compter du 6 septembre 2011 sur la somme visée dans la mise en demeure, du 12 février 2013 sur la somme visée dans l'assignation soit 17.657 €, et sur la somme de 23.069,43€ à compter de la signification des conclusions du 6 mars 2018 en première instance,

' 1.228.37 € au titre des frais nécessaires article 10-1 loi du 10 juillet 1965,

' 3.000 € au titre des frais nécessaires au recouvrement des sommes,

' dire que les intérêts seront calculés en application des dispositions de l'article 1343-2 du code civil,

' 6.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouter la société Godson de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles,

- condamner la Société Godson aux entiers dépens qui comprendront notamment le coût de la délivrance de la sommation de payer et celui de l'assignation, recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

## Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur la demande formée par le syndicat des copropriétaires en paiement de charges

Aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, l'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges, les provisions pour charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour fixé par l'assemblée générale et les sommes afférentes aux dépenses pour travaux sont exigibles selon les modalités votées en assemblée générale ;

Selon l'article 14-1 de la même loi, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel et les copropriétaires paient au syndicat des provisions égales au quart du budget voté sauf modalités différentes adoptées par l'assemblée générale ; cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;

En vertu des dispositions conjuguées des articles 1353 nouveau du code civil (article 1315 ancien) et 9 du code de procédure civile, il appartient au syndicat des copropriétaires de prouver que le copropriétaire est redevable de la somme réclamée dans sa totalité ;

En première instance, la S.C.I. Godson Immobilier a été condamnée à payer au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic la somme de 19.317,37 € compte arrêté au 19 mai 2015, 2ème appel de fonds du budget de l'année 2015 inclus ;

Devant la cour, le syndicat des copropriétaires actualise sa demande en paiement de l'arriéré de charges à hauteur de 27.879,56 € selon décompte courant sur la période du 1er janvier 2011 au 1er octobre 2018, expurgé des frais de poursuite et de recouvrement ;

Le syndicat des copropriétaires a produit aux débats en première instance :

- le justificatif de la qualité de copropriétaire de la société Godson (extrait des titres de propriété et matrice cadastrale), par ailleurs non contestée
- les appels de fonds pour la période du 1er janvier 2011 au 1er avril 2015,
- les apurements de charges des années 2010 à 2013,
- les procès-verbaux des assemblées générales des 7 juin 2011 et 26 juillet 2012 portant approbation des comptes des années 2010 et 2011 et vote des budgets prévisionnels 2012 et 2013,
- le décompte arrêté au 20 octobre 2015 incluant le 4ème appel budget 2015 portant mention d'un solde débiteur de 23.173,04 € ;

Il verse en outre aux débats en appel :

- le décompte arrêté au 1er octobre 2018 inclus, expurgé des frais et honoraires d'avocat, portant mention d'un solde débiteur de 27.879,56 €
- les appels de fonds du 1er avril 2015 au 1er octobre 2018
- les régularisations de charges des années 2014 à 2017
- les procès-verbaux des assemblées générales des 26 juillet 2013, 2 juillet 2015, 20 juin 2016, 26 septembre 2019 portant approbation des comptes des années 2012, 2014, 2015 et 2018 et vote des budgets prévisionnels 2016, 2017 ;

En première instance, le syndicat des copropriétaires a réclamé la somme de 23.173,04 €, tel qu'il ressort de son décompte arrêté au 1er octobre 2015 inclus ;

Ce décompte inclut un total de débits de 7.828,32 € correspondant à des frais (dépens, honoraires d'avocats, lettres de mise en demeure, suivi de contentieux etc.) qui ne sont pas des charges de copropriété stricto sensu, comme l'a exactement relevé le tribunal ;

Il résulte en outre du décompte expurgé des frais produit en appel, qu'à la date du 1er octobre 2015 inclus, la somme due au titre des charges, déduction faite des frais est bien celle de 15.344,72 € (23.173,04 € - 7.828,32 €) ;

En conséquence le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a condamné la S.C.I. Godson Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 19.317,37 € compte arrêté au 19 mai 2015, 2ème appel de fonds du budget de l'année 2015 inclus avec intérêts au taux légal à compter du 30 mars 2012 sur la somme de 7.757,24 € et à compter de l'assignation en date du 12 février 2013 pour le surplus ;

La S.C.I. Godson Immobilier doit être condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 27.879,56 € au titre des charges impayées sur la période du 1er janvier 2011 au 1er octobre 2018, appel du 4ème trimestre 2018 inclus avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 6 septembre 2011, sur la somme de 2.652,67 €, de l'assignation du 12 février 2013, sur la somme de 15.931,91 €, du 7 mars 2022, date de la notification des conclusions d'intimé n° 1 et d'appel incident, valant mise en demeure, pour le surplus ;

Sur les frais nécessaires de recouvrement

Aux termes de l'article 10-1 de la loi précitée, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement et d'encaissement à la charge du débiteur ;

Devant la cour, le syndicat des copropriétaires sollicite une somme de 1.228,37 € au titre des frais de mises en demeure et de relance (6 septembre 2011, 7 mai 2018 et 29 mai 2018), de sommation de payer (30 mars 2012), de frais de contentieux, remise à avocat et suivi de contentieux, outre intérêts de retard ;

Il produit aux débats :

- la mise en demeure du 6 septembre 2011
- la sommation de payer du 30 mars 2012 et la facture de l'huissier
- l'inscription d'hypothèque légale du 19 juillet 2012 et la facture de l'avocat

- les factures de suivi contentieux ;

En application de l'article 10-1 précité, entrent dans la catégorie des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat, qui sont à la charge du copropriétaire défaillant, les frais de mise en demeure (23,92 €) et de sommation de payer (187,64 €) soit au total 211,56 € ;

Les frais de contentieux, de remise du dossier ou suivi contentieux, relèvent des frais irrépétibles sur lesquels il sera statué plus loin, peu important à cet égard les stipulations du contrat de syndic ;

Le jugement doit être réformé en ce qu'il n'a retenu que les frais de sommation de payer, dès lors que le courrier recommandé du 6 septembre 2011 est versé aux débats ;

La S.C.I. Godson Immobilier doit être condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 211,56 € au titre des frais nécessaires de recouvrement à la charge du copropriétaire défaillant ;

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires forme dans le dispositif de ses conclusions, une demande à hauteur de 3.000 € au titre de frais nécessaire de recouvrement sans s'expliquer sur cette demande, qui doit être rejetée ;

Sur la demande de dommages-intérêts du syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires ne reprend pas dans le dispositif de ses conclusions la demande de dommages-intérêts à hauteur de 4.000 € formée en page 10 de ses conclusions, il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande ;

Sur les demandes reconventionnelles de la S.C.I. Godson Immobilier

' Sur l'illicéité de la clause d'affectation de l'activité commerciale,

Aux termes des dispositions de l'article 8 de la loi de 1965 dans sa rédaction applicable au litige, un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant

privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes ;

Aux termes des dispositions de l'article 9 alinéa 1 de la loi de 1965 dans sa rédaction applicable au litige, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ;

Aux termes des dispositions de l'article 43 de la loi de 1965, toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à une nouvelle répartition ;

La S.C.I. Godson Immobilier expose que le nouveau règlement de copropriété publié en décembre 2013 comporte une clause d'affectation des locaux commerciaux, dont le caractère illicite a été retenu par le tribunal ;

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que cette clause est admise en jurisprudence, lorsque le centre commercial est situé dans un quartier excentré, éloigné de tous autres commerces permettant un ravitaillement normal de la population ; que la clause insérée au règlement de copropriété du Centre Commercial Petit Bourg se justifie en raison de la géographie de la ville d'[Localité 4] ;

En l'espèce, la clause litigieuse du règlement de copropriété est la suivante :

'affectation commerciale des locaux.

En vue de respecter l'intérêt général, et afin que l'affectation de chaque lot à un commerce précis réponde à un souci de rationalisation des activités au sein du même ensemble et également à la nécessité de les coordonner dans les secteurs excentrés des villes pour assurer un approvisionnement normal des résidents en denrées et produits dont ils ont besoin, l'activité commerciale exercée dans chaque magasin sera celle exclusivement indiquée ci-après et acceptée par les souscripteurs.

Liste des activités commerciales exercées dans chaque magasin : (...)

Cette obligation s'imposera à leurs ayants droit de quelque nature qu'ils soient.

Au cas où, du fait de circonstances commerciales, du fait d'un projet de mutation ou de location, il apparaîtrait souhaitable de modifier l'affectation commerciale d'un magasin, cette modification devra d'abord être approuvée par l'assemblée des copropriétaires du centre commercial.

L'assemblée statuera à la majorité simple des voix.

Elle ne pourra toutefois autoriser la modification proposée si celle-ci avait pour conséquence de porter atteinte au but poursuivi par l'ensemble du centre commercial ou si elle avait pour effet de léser les droits acquis d'un ou plusieurs autres copropriétaires par suite de l'exploitation normale de leur commerce principal dans le centre.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires du Centre Commercial décidera de faire valoir tous droits et procéder par le syndic à toute action judiciaire contre le ou les copropriétaires en cause.' ;

Comme l'a dit le tribunal, il résulte des pièces versées au débat (notamment les pièces 11 à 13, 23, 24, 45, 46, 47, 49, 64, 70 produites par la Société Godson) que le centre commercial ne se situe pas dans un quartier excentré et n'est pas éloigné de tous autres commerces permettant le ravitaillement normal de la population ;

Comme le reconnaît le syndicat des copropriétaires en appel, le centre commercial Evry II, situé à proximité (moins de 2 kilomètres en réalité), comporte un magasin Carrefour qui permet de faire toutes courses alimentaires ;

En outre, le tribunal a exactement énoncé que la zone dans laquelle est située le centre commercial Petit bourg bénéficie de l'accès à de nombreux transports en commun desservant de nombreux autres zones commerciales comme celle d'Évry II mais également notamment le carrefour market d'Etiolles se situant à 3,3 kms (pièce 24 produite par la Société Godson) ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a déclaré la clause litigieuse, illicite et réputée non écrite ;

' Sur l'absence de publication du règlement de copropriété

Aux termes des dispositions de l'article 13 de la loi de 1965, le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier ;

L'article 4 dernier alinéa du décret du 17 mars 1967 prévoit que le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent ;

Le règlement de copropriété prévoyant la clause d'affectation a été publié le 20 décembre 2013 soit postérieurement à l'acquisition par la société Godson de ses lots ;

Comme l'a relevé le tribunal, l'acte de vente ne stipule pas que la Société Godson en a eu préalablement connaissance et qu'elle a adhéré aux obligations qui en résultent, que le seul document obligatoire établi par le syndicat au moment de la vente et transmis au notaire ne remplit pas les conditions posées par cet article ;

En conséquence, ladite clause était inopposable à la Société Godson ;

' Sur les dommages et intérêts sollicités en réparation du préjudice en raison de la faute du syndicat des copropriétaires invoquée par la société Godson,

- sur le lot 2203

Il a été vu que le syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Petit Bourg ne pouvait pas opposer la clause d'affectation commerciale à la société Godson ;

Ce lot a été acquis le 18 février 2011 ;

Il résulte des pièces produites que par courriers des 7 juin 2011 et 16 janvier 2012 (pièces 5 et 6 produites par la Société Godson), le syndicat des copropriétaires a mis en demeure la société Godson de respecter ladite clause et lui a interdit de modifier l'affectation commerciale prévue soit papeterie /presse alors que la société Godson procédait à des travaux d'aménagement pour louer son local en commerce d'alimentation ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a retenu la faute du syndicat des copropriétaires ;

En revanche, la S.C.I. Godson Immobilier ne justifie pas d'un préjudice en lien avec la faute du syndicat des copropriétaires, lequel lui a rappelé à tort les dispositions du règlement de copropriété ;

En effet, le lot 2203 (librairie /papeterie) a été loué le 28 novembre 2011 pour une location d'un commerce de vente de produits alimentaires à compter du 1er décembre 2011 (pièce 16 contrat de bail avec Datas S.A.R.L.) pour un loyer de 14.400 € HT et HC par an (200 € par mois), taxe foncière à la charge du preneur et la S.C.I. Godson Immobilier ne démontre par aucune pièce qu'elle a été empêchée de louer son local commercial plus tôt, en raison de la lettre du 7 juin 2011 ;

Il sera observé qu'à la date du 7 juin 2011, le local était en travaux et que la S.C.I. Godson Immobilier ne conteste pas

qu'un délai de deux mois était alors encore nécessaire pour leur achèvement ;

S'agissant du courrier adressé le 16 janvier 2012, il n'est à l'origine d'aucun préjudice puisque le local était déjà loué pour une activité d'épicerie et que le syndicat des copropriétaires n'a entrepris aucune démarche aux fins de régularisation, le bail étant toujours en cours ;

Concernant la perte de chance de percevoir un loyer plus important, elle n'est pas davantage démontrée puisque le bail a été signé pour une activité qui n'était pas conforme à la clause litigieuse ;

Le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a alloué à la S.C.I. Godson Immobilier la somme de 7.502 € avec intérêts au taux légal à compter du jugement en application de l'article 1153 du code civil ;

Il sera confirmé en ce qu'il a rejeté le surplus de la demande ainsi que la demande d'indexation sur l'indice de révision des loyers ;

- sur le lot 2201 (poissonnerie)

La Société Godson a acquis ce lot le 30 décembre 2011 ;

Comme l'a exactement relevé le tribunal, à l'égard de ce lot, le syndicat des copropriétaires ne s'est jamais prévalu de la clause d'affectation de l'activité commerciale, en tout état de cause, la société Godson ne le démontre pas et les annonces qu'elle a publiées, mentionnent d'ailleurs une activité tous commerces (pièce 29) ;

Devant la cour, la S.C.I. Godson Immobilier soutient que l'assemblée générale en juin a spécialement énoncé une résolution n° 25 rappelant l'affectation alors qu'elle réalisait les travaux dans le lot 2203, qu'elle était donc particulièrement visée et que la mise en demeure s'appliquait à tous ses lots ;

En l'espèce, il sera observé que le rappel effectué lors de l'assemblée générale du 7 juin 2011, venait après l'autorisation donnée à l'un des copropriétaires d'exercer dans son local une activité de restauration, le rappel portant sur les modalités d'acceptation des activités commerciales dans le centre ;

Ce rappel n'était donc pas destiné spécifiquement à la S.C.I. Godson Immobilier ;

Aucune pièce ne vient démontrer que des locataires potentiellement intéressés par le local 2201 ont été découragés de louer puisqu'ils ne pouvaient pas modifier l'activité précédemment exercée dans les lieux ;

De surcroît, il résulte des pièces produites aux débats par le syndicat des copropriétaires (mise en demeure du 15 octobre 2014 de procéder à la désinfection des lieux, photographies, courrier des services techniques de la Mairie du 1er décembre 2014 rappelant la nécessité de prendre toutes mesures nécessaires afin de remédier aux nuisances, mise en demeure du 2 décembre 2014 aux fins de désinfection et fermeture de la devanture, courrier des services techniques de la mairie du 20 mars 2015 pour amoncellement de déchets et nuisances sonores au droit du local n° 2201) que le local offert à la location n'est pas entretenu ;

La demande d'indemnisation n'est pas fondée ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté la S.C.I. Godson Immobilier de sa demande du chef du lot 2201 ;

- sur les lots 2212 et 2215 (un local commercial et un local en sous-sol en dessous)

La Société Godson a acquis ces lots le 27 octobre 2010 ;

Comme l'a exactement relevé le tribunal, à l'égard de ces lots, le syndicat des copropriétaires ne s'est jamais prévalu de la clause d'affectation de l'activité commerciale, en tout état de cause, la société Godson ne le démontre pas et les annonces qu'elle a publiées, mentionnent d'ailleurs une activité tous commerces (pièce 29) ;

Il n'est établi par aucune pièce que la clause devenue illicite a entravé, voire paralysé ses projets locatifs, comme l'affirme la S.C.I. Godson Immobilier ;

Par ailleurs, la S.C.I. Godson Immobilier se prévaut d'un courrier daté du 7 juillet 2010 annexé à son acte de vente par lequel le syndicat des copropriétaires s'est reconnu responsable de deux dégâts des eaux affectant le local commercial et s'engageant à les réparer aux frais de la copropriété, ainsi qu'une attestation de sa venderesse Mme [N] (pièce 31) indiquant que les travaux n'ont pas été réalisés, pour solliciter des dommages-intérêts ;

Elle soutient que les travaux n'ayant pas été réalisés, de nouvelles et importantes infiltrations ont été observées ;

Or, en l'espèce, si la S.C.I. Godson Immobilier a fait réaliser des constats d'huissier en cours de procédure, elle n'a adressé aucune demande de travaux au syndicat des copropriétaires et n'a déclaré aucun sinistre depuis l'acquisition de ses lots ;

Elle produit aux débats un procès-verbal de constat d'huissier le 10 avril 2013, soit postérieur à l'assignation en paiement des charges qui lui a été délivrée, qui établit en outre que les travaux d'enrobé du trottoir situé au dessus de la fissure en plafond de son local, ont bien été réalisés ;

S'agissant des traces d'infiltrations dans la partie située sous l'escalier d'accès au sous sol, aucune humidité persistante n'a été constatée ;

En revanche, il est exact qu'un dégât des eaux s'est produit en septembre 2015, ainsi qu'il ressort du procès-verbal de constat d'huissier du 15 septembre 2015 (pièce 72 de la S.C.I. Godson Immobilier) et du compte-rendu de visite des locaux du 14 septembre 2015 (pièce 61 du syndicat des copropriétaires) ;

Néanmoins, pour ce dégât des eaux en provenance du réseau d'assainissement du centre commercial, ayant provoqué une montée d'eau sous l'escalier, il apparaît que le syndic a mandaté une entreprise d'étanchéité pour l'ensemble des désordres constatés et qu'elle a proposé à M. [Y] d'effectuer une déclaration auprès de son assurance pour la prise en charge des dommages, ainsi qu'il ressort de la pièce 61 du syndicat des copropriétaires précitée ;

Le syndicat des copropriétaires justifie également, qu'un contrat d'entretien des réseaux d'assainissement a été souscrit à effet du 1er octobre 2014 (pièce 62) ;

Enfin, il résulte du procès-verbal de constat d'huissier du 15 septembre 2015, que si des traces d'infiltrations et de l'humidité sont constatées, trois réparations distinctes sont visibles sur la circulation au niveau desdites infiltrations ;

L'humidité n'a pas été mesurée de sorte qu'il n'est pas démontré que la reprise des peintures des plafonds ne pouvait avoir lieu ;

Ce procès-verbal du 15 septembre 2015 réalisé près de 4 années après l'acquisition des locaux, ne saurait donc suffire à établir que les locaux ne sont pas loués en raison de désordres causés par un défaut d'entretien des parties communes ;

La demande d'indemnisation de la S.C.I. Godson Immobilier n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Le jugement déféré sera donc infirmé en ce qu'il lui a alloué une somme de 10.477,60 € au titre de la perte de chance de louer son local, outre 660 € au titre du coût des deux constats d'huissier ;

Le surplus des demandes a été rejeté à juste titre par le tribunal ;

Le jugement déféré sera confirmé sur ce point ;

La compensation

Il résulte de ce qu'il précède que la demande de compensation formée par la S.C.I. Godson Immobilier doit être rejetée ;

Le jugement déféré sera infirmé sur ce point ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à infirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

La S.C.I. Godson Immobilier, partie perdante, doit être condamnée aux dépens de première instance, dont le coût de l'assignation (mais non le coût de la sommation inclus dans les frais de l'article 10-1) et d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile pour les procédures de première instance et d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la S.C.I. Godson Immobilier ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Infirme le jugement, sauf en ce qu'il a :

- ordonné la capitalisation des intérêts produits depuis le 9 mars 2016 dans les conditions prévues par l'article 1154 du code civil,
- dit que la clause d'affectation de l'activité commerciale contenue dans le règlement de copropriété publié le 20 décembre 2013 est illicite et réputée non écrite,

Statuant à nouveau sur les autres chefs réformés et y ajoutant,

Condamne la S.C.I. Godson Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Petit Bourg la somme de 27.879,56 € au titre des charges impayées sur la période du 1er janvier 2011 au 1er octobre 2018, appel du 4ème trimestre 2018 inclus avec intérêts au taux légal à compter du 6 septembre 2011, sur la somme de 2.652,67 €, du 12 février 2013, sur la somme de 15.931,91 €, du 7 mars 2022, pour le surplus ;

Condamne la S.C.I. Godson Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Petit Bourg la somme de 211,56 € au titre des frais nécessaires de recouvrement ;

Déboute la S.C.I. Godson Immobilier de toutes ses demandes reconventionnelles ;

Condamne la S.C.I. Godson Immobilier aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Petit Bourg la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du même code pour les procédures de première instance et d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 11 janvier 2024

**VOIR LA DÉCISION** 

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 11-01-2024
- Cour d'appel de Paris G2 25-05-2022