

23 novembre 2022
Cour d'appel de Paris
RG n° 18/28077

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 23 NOVEMBRE 2022

(n° , 18 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/28077 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B65HT

Décision déferée à la Cour : Jugement du 13 Septembre 2018 -Tribunal de Grande Instance de Paris - RG n° 17/11868

APPELANTS

Monsieur [M], [X], [A] [E]

né le 20 février 1955 à [Localité 10] (92)

[Adresse 1]

[Localité 6]

Représenté par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

ayant pour avocat plaidant : Me Marie-Agnès LAURENT, avocat au barreau de PARIS, toque : R0151

Madame [S], [P], [R] [E]

née le 09 novembre 1989 à [Localité 9] (94)

[Adresse 1]

[Localité 6]

Représentée par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

ayant pour avocat plaidant : Me Marie-Agnès LAURENT, avocat au barreau de PARIS, toque : R0151

Monsieur [J], [T], [K] [E]

né le 09 novembre 1989 à [Localité 9] (94)

[Adresse 1]

[Localité 6]

Représenté par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

ayant pour avocat plaidant : Me Marie-Agnès LAURENT, avocat au barreau de PARIS, toque : R0151

INTIMES

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES [Adresse 3] représenté par son syndic, le Cabinet ASTRAE - GTC IMMOBILIER, SARL inscrite au RCS de PARIS sous le n° 443 097 506

C/O Société CABINET ASTRAE - GTC IMMOBILIER

[Adresse 2]

[Localité 7]

Représenté par Me Eric ALLERIT de la SELEURL TBA, avocat au barreau de PARIS, toque : P0241

Ayant pour avocat plaidant : Me Caroline DE PUYSEGUR, avocat au barreau de PARIS, toque : D1544

Société O'LUX

SARL immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 824 788 392

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représentée par Me Slim JEMLI, avocat au barreau de PARIS, toque : R131 substitué par Me Eric TURSCHWEIL, avocat au barreau de PARIS, toque : E1825

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 27 Septembre 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

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Madame 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 & PROCÉDURE

M. [M] [E] était propriétaire du lot n° 1 correspondant à une boutique, une arrière-boutique et une cave dans l'immeuble situé [Adresse 4]. Par acte authentique du 17 décembre 2012, M. [M] [E] a consenti à ses enfants [S] et [J] une donation des 4/10èmes de ce lot, s'en réservant l'usufruit.

Par acte du 2 janvier 2015, les locaux ont été donnés à bail pour une activité de parfumerie à la société Bioty Full and Spa. Cette dernière, rencontrant des difficultés économiques, a sollicité de ses bailleurs une déspecialisation du bail aux fins d'exercer une activité de restauration sans extraction. L'accord des bailleurs obtenu, la société Bioty Full and Spa, a, le 9 janvier 2017, cédé son droit au bail à la société O'Lux.

Le locataire, souhaitant exploiter son restaurant avec ouverture d'une terrasse sur le trottoir, avec autorisation de la Mairie de [Localité 11], les bailleurs ont sollicité du syndic de copropriété que soient inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires de

l'immeuble, prévue pour le 30 mai 2017, la modification de la façade et la réouverture d'un soupirail en cave, jadis obturé, à des fins de ventilation.

La résolution concernant les travaux de façade (résolution n° 23) a été rejetée par la majorité des copropriétaires.

Par acte d'huissier du 29 août 2017, Mme [E] et MM. [M] et [J] [E] (les consorts [E]) ont assigné le syndicat des copropriétaires sis [Adresse 3] (le syndicat des copropriétaires).

Par jugement du 13 septembre 2018, le tribunal de grande instance de Paris :

- a donné acte à la société O'Lux de son intervention volontaire et l'en a déclaré recevable,
- a débouté Mme [S] [E] et MM. [M] et [J] [E] de leurs demandes visant à voir annuler l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du 30 mai 2017 ou subsidiairement la résolution n° 23 de ladite assemblée,
- les a déboutés de leur demande d'autorisation judiciaire de travaux sur la façade de l'immeuble et de réouverture du soupirail,
- les a déboutés de leur demande de dommages et intérêts,
- les a déboutés de leur demande fondée sur l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- a déclaré sans objet leurs demandes subsidiaires de dommages-intérêts et de garantie formulées contre le syndicat des copropriétaires et leur demande de paiement de loyers dirigée contre la société O'Lux,
- a débouté la société O'Lux de ses demandes de dommages-intérêts dirigées contre les consorts [E] et contre le syndicat des copropriétaires,

- a condamné Mme [S] [E] et MM. [M] et [J] [E] in solidum aux dépens encourus par le syndicat des copropriétaires,
- a dit que la société O'Lux conservera la charge de ses propres dépens,
- a condamné Mme [S] [E] et MM. [M] et [J] [E] in solidum à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- a débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- a ordonné l'exécution provisoire.

M. [M] [E], Mme [S] [E] et M. [J] [E] ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 14 décembre 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 21 septembre 2022.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 6 septembre 2022 par lesquelles M. [M] [E], Mme [S] [E] et M. [J] [E] (ou les consorts [E]), appelants, invitent la cour, au visa des articles 17 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, 544 du code civil, 9, 10, 18, 25 b), 30 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, 10, 17 et 55 du décret du 17 mars 1967, R145-23 du code de commerce et 70, 102, 564 et 566 du code de procédure civile, à :

- infirmer le jugement en ce qu'il ne s'est pas déclaré incompétent pour voir statuer sur la demande du syndicat des copropriétaires tendant à voir interdire la terrasse sur le trottoir de l'[Adresse 8], au profit du tribunal administratif de Paris, et se déclarer incompétente au profit de cette juridiction,
- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable dans la totalité de ses demandes reconventionnelles à leur rencontre,
- déclarer irrecevable le syndicat des copropriétaires en son appel incident et en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

subsidiairement,

- débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

en tout état de cause,

- surseoir à statuer dans l'attente d'une décision ayant autorité définitive de la chose jugée quant à la demande d'annulation de résolutions de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 juin 2019,

- déclarer irrecevable la société O'Lux en son appel incident, de l'ensemble de ses demandes

fins et conclusions,

- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a débouté la société O'Lux de toutes ses demandes,

subsidiatement,

- débouter la société O'Lux de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- leur donner acte de ce qu'ils renoncent à leurs demandes en nullité de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires du 30 mai 2017 et de la résolution n°23 de l'assemblée Générale du 30 mai 2017,

- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé que le refus ou l'omission du syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 30 mai 2017 leur demande d'ordre du jour complémentaire constituait une irrégularité manifeste,

- infirmer le jugement en ce qu'il n'a pas constaté le refus d'autoriser les travaux de réouverture du soupirail et dire que ce refus leur permet de solliciter l'autorisation judiciaire d'effectuer ces travaux,

- infirmer le jugement en ce qu'il les a déboutés de leur demande tendant à faire procéder aux travaux de réouverture du soupirail et de leurs demandes d'autorisation judiciaire de travaux sur la façade de l'immeuble et de réouverture du soupirail,

- les autoriser à faire procéder aux travaux de réouverture du soupirail, selon le descriptif du devis SEAP, par cette entreprise ou toute entreprise de leur choix, sous réserves de justifier de son assurance, à charge pour eux de demeurer responsable des conséquences dommageables des travaux tant à l'égard des tiers que du syndicat des copropriétaires et d'accepter le constat de bonne fin de l'architecte de l'immeuble sous réserves que le coût de sa vacation leur soit connu préalablement,

subsidiatement,

- juger qu'il n'y avait pas lieu à voir autoriser ces travaux par l'assemblée des copropriétaires et qu'ils sont libres de procéder aux travaux de réouverture du soupirail s'agissant d'une

remise en état antérieure dans les conditions ci-dessus,

- les autoriser à faire procéder par leur locataire aux travaux de modification de façade selon le descriptif de travaux établi par Monsieur [D] [Y], assuré par la compagnie Acasta, European Insurance, et par toute entreprise du choix du locataire, sous réserves de justifier de son assurance, de demeurer responsable des conséquences dommageables des travaux tant à l'égard des tiers que du syndicat des copropriétaires, et d'accepter le constat de bonne fin de l'architecte de l'immeuble sous réserves que le coût de sa vacation leur soit connu préalablement,

- infirmer le jugement en ce qu'il a déclaré sans objet leurs demandes subsidiaires de dommages et intérêts et de garantie formulées contre le syndicat des copropriétaires et leur demande de paiement des loyers dirigée contre la société O' Lux,

- condamner la société O'Lux à leur payer la somme de 36.963,19 € au titre des loyers arriérés au 1er trimestre 2018 inclus, avec intérêts de droit à compter de l'assignation pour la somme de 18.224,16 € et des conclusions pour l'audience du 25 janvier 2018 pour le surplus,

subsidiatement,

- condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer, la somme de 36.963,19 € à titre de dommage-intérêts,

dans l'hypothèse où la Cour croirait devoir entrer en voie de condamnation à leur encontre au titre d'un préjudice allégué par la société O'Lux,

- condamner le syndicat des copropriétaires à les garantir de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre,
- dire qu'ils seront exonérés, en leur qualité de copropriétaires, de leur quote-part dans les dépens, frais et honoraires exposés par le syndicat des copropriétaires dans la présente procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires, conformément à l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965,
- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires et la société O'Lux à leur payer la somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel ;

Vu les conclusions en date du 4 février 2021 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, du [Adresse 3] intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 31,32, 122, 325 et 329 du code de procédure civile, 1231-1 du code civil, 15, 42, 25b, 30 de la loi du 10 juillet 1965 et 10 du décret du 17 mars 1967, de :

- déclarer les consorts [E] mal fondés en leur appel, les en débouter,
- prendre acte du désistement de l'appel interjeté par les consorts [E] concernant leur demande de nullité de l'assemblée générale du 30 mai 2017,

et, statuant dans les limites de l'appel partiel en résultant,

- déclarer la société O'Lux irrecevable en ses demandes dirigées à son encontre,

subsidiatement,

- l'y déclarer mal fondée,
- le déclarer recevable et fondé en son appel incident, y faisant droit,
- déclarer les consorts [E] irrecevables en leur demande d'autorisation judiciaire de réouverture du soupirail au visa de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a refusé d'autoriser judiciairement les travaux refusés par l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mai 2017 et votés en résolution n°23,
- le recevoir en son appel incident et l'y déclarer bien fondé,
- infirmer partiellement le jugement,
- ordonner la remise d'un dossier technique complet des travaux,
- ordonner l'arrêt immédiat des travaux irréguliers constituant une voie de fait sous astreinte de 800 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,
- ordonner l'interdiction d'installation d'une terrasse, de la modification de la devanture, de la pose de l'enseigne, de l'installation d'une extraction, de l'installation d'une porte de secours au niveau de la cave et de l'exploitation à titre commercial de la cave dans le lot n°1 appartenant actuellement aux consorts [E], et assortir cette mesure d'une astreinte de 800 € par jour de retard pour chaque infraction constatée à compter de la signification de la décision à intervenir,
- condamner solidairement les consorts [E] au remboursement de la somme de 5.879,50 € au titre des réparations des fers haut des caves,

en tout état de cause,

- juger que les travaux sont contraires à la destination de l'immeuble et portent atteinte aux

droits des autres copropriétaires,

- débouter les consorts [E] de leurs demandes d'autorisation judiciaire au visa de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965,

- débouter les consorts [E] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

- débouter la société O'Lux de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- constater que les consorts [E] n'établissent pas la commercialité de la cave du lot n°1 appartenant actuellement aux consorts [E],

- condamner solidairement les consorts [E] et la société O'Lux au paiement de la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner solidairement les consorts [E] et la société O'Lux aux entiers dépens de première instance et d'appel par application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 9 mai 2019 par lesquelles la société O'Lux, intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles 1719 et 1348 du code civil et 14 de la loi du 10 juillet 1965, à :

- infirmer partiellement le jugement dont appel en certaines de ses dispositions,

en conséquence,

- autoriser les consorts [E] à faire procéder aux travaux de réouverture du soupirail, selon le descriptif du devis SEAP, par cette entreprise ou toute entreprise de leur choix, sous réserves de justifier de son assurance,

à défaut,

- juger qu'il n'y avait pas lieu à voir autoriser ces travaux de réouverture du soupirail par l'assemblée des copropriétaires et que les consorts [E] sont libres de procéder aux travaux de réouverture du soupirail s'agissant d'une remise en état antérieure,

- autoriser les consorts [E] à faire procéder par leur locataire aux travaux de modification de façade selon le descriptif de travaux établi par M. [Y], assuré par la compagnie

Acasta, European Insurance, et par toute entreprise du choix du locataire, sous réserves de justifier de son assurance,

- débouter les consorts [E] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre,

- débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- condamner solidairement les consorts [E] et le syndicat des copropriétaires à lui verser une somme de 68.710,75 € correspondant à la somme en principal du commandement de payer en date du 18 février 2019, somme à parfaire en cours d'instance,

- condamner solidairement les consorts [E] et le syndicat des copropriétaires à lui verser une somme de 100.000 €, au

titre de la perte d'exploitation, somme à parfaire en cours d'instance,

- ordonner la compensation judiciaire entre les sommes auxquelles elle pourraient être

condamnées respectivement avec les consorts,

à titre subsidiaire,

- condamner solidairement les consorts [E] à lui verser une somme de 150.000 € correspondant au montant des travaux réalisés dans les lieux permettant de compenser la perte financière subie depuis l'acquisition du droit au bail, somme à parfaire en cours d'instance,

en tout état de cause,

- condamner solidairement les consorts [E] et le syndicat des copropriétaires au

paiement d'une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de

procédure civile, et en tous les dépens en application de l'article 699 du même code ;

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 déferée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur les demandes des consorts [E]

Sur la renonciation à leur demande en nullité de l'assemblée générale du 30 mai 2017 et de la résolution n°23 de l'assemblée générale du 30 mai 2017

Les consorts [E] ne maintiennent pas en appel leurs demandes en nullité de l'assemblée générale du 30 mai 2017 et de la résolution n°23 de l'assemblée générale du 30 mai 2017 ;

La demande de donner acte des consorts [E] n'est pas une prétention et ne donnera pas lieu à mention au dispositif de cet arrêt ;

Sur les autorisations de travaux

¿ Sur la recevabilité des demandes

Le syndicat des copropriétaires soulève le défaut d'intérêt à agir des consorts [E], au motif qu'ils ont engagé une action en résiliation judiciaire du bail à l'encontre de leur locataire ;

Toutefois, comme le soulèvent les consorts [E] cette irrecevabilité n'est pas reprise au dispositif des conclusions du syndicat des copropriétaires de sorte que la cour n'en est pas saisie ;

Au surplus, l'action en résiliation judiciaire n'est pas définitivement tranchée et l'intérêt à agir des consorts [E] demeure ;

¿ Sur la recevabilité de la demande d'autorisation judiciaire de réouverture du soupirail au visa de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965

Le syndicat des copropriétaires soulève l'irrecevabilité de la demande au motif qu'aucune résolution n'a été soumise au vote de l'assemblée générale sur ce point ;

Les consorts [E] font valoir que le syndicat des copropriétaires ne peut se prévaloir de sa propre turpitude, et ainsi se prévaloir du refus opposé par son syndic, dont il est le mandant, d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée pour prétendre qu'ils ne seraient pas recevables dans leur demande ;

Aux termes de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b de la même loi, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1 ci-dessus ;

En l'espèce, il est constant que la demande de réouverture du soupirail n'a pas été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 30 mai 2017, malgré la demande réitérée des consorts [E] suivant courriers recommandés présentés le 24 avril 2017, 10 et 16 mai 2017 ;

Il doit être observé toutefois que la demande d'inscription relative à la réouverture du soupirail n'était accompagnée d'aucun devis, ni étude concernant la faisabilité des travaux, outre que les courriers des 10 et 16 mai étaient tardifs puisque réceptionnés moins de 21 jours avant la date prévue de l'assemblée générale ;

En tout état de cause le refus du syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 30 mai 2017 la résolution relative à la demande d'ouverture du soupirail ne peut se confondre avec un refus opposé par les copropriétaires au projet de travaux présenté par un copropriétaire tel que le prévoit l'article 30 précité ;

En cas de refus d'inscription abusif, les consorts [E] avaient la possibilité de solliciter en référé que le syndic soit contraint de convoquer à ses frais une assemblée avec l'ordre du jour sollicité ;

Comme le souligne le syndicat des copropriétaires, les consorts [E] n'ont jamais renouvelé leur demande d'inscription de réouverture du soupirail à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle des copropriétaires ;

Aucune fraude du syndicat des copropriétaires n'est démontrée ;

En conséquence, le tribunal a exactement énoncé que ces travaux n'ayant pas été refusés par l'assemblée générale, l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 ne saurait s'appliquer ;

Le jugement déféré sera confirmé de ce chef ;

¿ Sur la demande de travaux en façade

Les consorts [E] maintiennent leur demande de travaux ;

Ils font valoir qu'ils ont présenté à l'assemblée un projet conforme aux dispositions de l'article 25b et aux clauses du règlement de copropriété et qu'ils se sont vus opposer un refus abusif et discriminatoire ;

En l'espèce, il résulte des pièces produites que les consorts [E] n'ont présenté à l'assemblée générale et présentent devant la cour à l'appui de leur demande d'autorisation de travaux de modification de façade, uniquement le devis de M. [Y], architecte d'intérieur, du 22 janvier 2017, décrivant les travaux comme suit :

'Façade-devanture-terrasse-stores-enseigne'

Déplacement du sas de la porte d'entrée vers l'intérieur avec modification de la partie fixe en ouvrant pour issue de secours avec crémon pompier derrière la future rampe PMR.

Ouverture sur la devanture de deux panneaux divisés en trois parties rabattables en accordéon.

En aluminium.

Vitrage clair et transparent, verre stadipe 44/2, sur l'ensemble des parties fixes et ouvrantes.

Enseigne LED, lettre rétro éclairée, clair sur un drapeau éclairé.

Stores en banne sur la façade et le dessus de la terrasse, ouverte 2m50, avancée.' ;

Il n'y a ni état existant, ni état projeté, ni étude de faisabilité d'un architecte ou d'un bureau d'étude, et ce, alors que les travaux apparaissent affecter la structure de l'immeuble, puisque notamment sont prévus le déplacement du sas de la porte d'entrée et l'ouverture de la devanture ;

En tout état de cause, il résulte de ce descriptif que l'ouverture de la façade doit permettre la communication avec la terrasse du restaurant, laquelle a été autorisée suivant décision du 16 mars 2017 par la Mairie de [Localité 11] ;

Or, il résulte du règlement de copropriété que l'immeuble est à usage d'habitation, hors les boutiques situées au rez-de-chaussée et formant les lots 1 à 4 qui peuvent être utilisées à usage commercial ;

L'article 10 du règlement de copropriété précise que les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées ;

Le règlement de copropriété stipule encore en son article 10, que chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de ses locaux mais pour la bonne harmonie de la propriété, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celle-ci ;

Les pièces produites permettent de constater que d'ores et déjà, la terrasse installée par la société O'Lux occasionne des nuisances sonores et olfactives, incompatibles avec la destination à usage d'habitation de l'immeuble, lesquelles portent

atteinte aux droits des autres copropriétaires ;

Le syndicat des copropriétaires verse aux débats, le procès-verbal de constat d'huissier de Maître [N], lequel fait état à 22h30 le 12 juin 2020, de la présence d'une terrasse à l'extérieur de la boutique à l'enseigne O'Lux, de fumées en provenance de cette terrasse, de musique et de conversations animées en provenance également de cette terrasse audibles depuis un appartement du 1er étage sur rue au dessus de la boutique ;

Egalement le procès-verbal de constat de Maître [I] établi le dimanche 12 juillet 2020 à 00h00, démontre que l'utilisation de la terrasse accolée à l'immeuble par la boutique de la société O'Lux génère des nuisances olfactives et sonores, en ce que les clients fument sur des narguilés et sont occupés à des discussions vives et bruyantes ;

Ces procès-verbaux sont corroborés par différents témoignages rédigés par mails, de copropriétaires et de la gardienne de l'immeuble ;

En conséquence, les travaux projetés portent atteinte à la destination de l'immeuble et ne seront pas autorisés ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté les consorts [E] de ce chef de demande ;

¿ Sur la demande subsidiaire de voir juger que l'autorisation n'était pas requise pour la réouverture du soupirail

Les consorts [E] indiquent, sans être contredits, qu'il s'agit de travaux privés ;

Cependant, dès lors qu'ils touchent à la structure de l'immeuble, ils doivent être autorisés, conformément à l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 ;

Les consorts [E] en sont parfaitement conscients dès lors qu'ils affirmaient dans leur demande d'inscription du 21 avril 2017, 'le soupirail de gauche ne peut être dégagé dans la mesure où la dalle de l'immeuble l'obstrue' ;

Il n'y a pas lieu de dire qu'une autorisation n'était pas nécessaire ;

Sur les demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires

Sur la recevabilité

Aux termes de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 : 'Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice. Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation' ;

En application de cet article, il est admis que l'assemblée peut donner une autorisation d'agir a posteriori, mais cette régularisation ne sera valable que si elle intervient avant qu'une décision définitive ait été rendue, par exemple en cause d'appel ;

Le syndicat des copropriétaires justifie devant la cour de l'autorisation donnée au syndic pour agir y compris en ratifiant ses demandes reconventionnelles formulées dans la procédure de première instance (résolution n° 18) ;

Ses demandes reconventionnelles sont identiques à celles de première instance ;

L'irrecevabilité soulevée par les consorts [E] sur le fondement des articles 564 et 566 du code de procédure civile sera rejetée ;

Egalement, il n'y a pas lieu de surseoir à statuer dès lors que le jugement du 11 mars 2022 a débouté les consorts [E] de leur demande d'annulation de l'autorisation votée, ce qu'ils ne contestent pas ;

Les décisions d'assemblées s'appliquent tant qu'elles n'ont pas été annulées ;

Enfin, il importe peu que les résolutions aient été mises à l'ordre du jour suite à la demande d'un copropriétaire, dès lors qu'elles ont été votées par les copropriétaires ;

Le syndicat des copropriétaires ne poursuit pas la défense d'un intérêt individuel ;

Devant la cour, les demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires sont recevables ;

Le jugement déferé sera réformé sur ce point ;

Sur l'incompétence pour statuer sur la demande reconventionnelle en interdiction de la terrasse

Les consorts [E] font valoir que cette demande relève de la compétence du juge administratif ;

En l'espèce, il a été vu que la terrasse a été autorisée par la Mairie de [Localité 11] ;

Néanmoins, le juge judiciaire et donc cette cour sont compétents pour statuer sur la demande d'interdiction de la terrasse au motif qu'elle nuit à l'harmonie de l'immeuble et à sa destination ;

L'incompétence soulevée n'est pas fondée et sera rejetée ;

Sur la remise d'un dossier technique complet des travaux

Les travaux n'ayant pas été autorisés judiciairement, il n'y a pas lieu d'ordonner la remise d'un dossier technique complet, la demande du syndicat des copropriétaires sera rejetée ;

Sur l'arrêt immédiat des travaux assorti d'une astreinte

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que les travaux ont débuté fin décembre 2016 sans son autorisation et sans que les copropriétaires n'aient été informés de leur nature, de leur démarrage et de leur durée ;

Il ne peut toutefois valablement solliciter l'arrêt immédiat des travaux dès lors qu'il ne rapporte pas la preuve de l'atteinte aux parties communes, qu'il indique lui-même, que la société O'Lux a ouvert son restaurant depuis 2019 et apparaît avoir renoncé à ses travaux de façade ;

Il résulte en outre des pièces produites qu'une réunion s'est tenue dans les lieux loués le 3 mai 2017 en présence de l'architecte de l'immeuble et du syndic sans qu'aucune opposition aux travaux entrepris ne soit émise ;

La demande doit être rejetée ;

Sur l'interdiction d'installation d'une terrasse, de la modification de la devanture, de la pose de l'enseigne

Il est constant que le syndicat des copropriétaires peut obtenir la remise en état des lieux lorsque les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble n'ont pas été autorisés ;

Néanmoins, en l'espèce, le syndicat des copropriétaires sollicite l'interdiction de la modification de la devanture, de la pose de l'enseigne alors que ces travaux ont déjà été réalisés ainsi qu'il ressort du procès-verbal de constat de Maître [N], huissier de justice du 12 juin 2020 ;

De surcroît, il n'est pas démontré que les travaux ont porté atteinte à l'harmonie de l'immeuble ;

En outre, en page 49 de ses conclusions, le syndicat des copropriétaires sollicite l'interdiction de la modification de la façade ;

Or, il a été vu que l'autorisation de travaux sollicitée n'est pas accordée ;

La demande relative à l'interdiction de la modification de la devanture et de la pose de l'enseigne, sera rejetée ;

En revanche, s'agissant de la terrasse, il a été vu qu'elle n'était pas conforme à la destination de l'immeuble et nuit à la tranquillité des copropriétaires ;

Le syndicat des copropriétaires apparaît fondé en sa demande d'interdiction de la terrasse, afin de faire respecter le règlement de copropriété ;

Il n'y a pas lieu à astreinte ;

Sur l'interdiction de l'installation d'une extraction

Le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'une hotte avec extraction a été irrégulièrement posée et qu'il n'est pas rapporté la preuve de sa dépose ;

En l'espèce, aucune pièce ne vient établir que la hotte litigieuse est restée en place, dès lors que le seul document communiqué par le syndicat des copropriétaires sur ce point est un mail de l'avocate des consorts [E] daté du 23 mai 2019 dans lequel elle indique que la réunion du 27 mai est une visite de contrôle du retrait de la hotte avec extraction ;

La demande sera rejetée ;

Sur l'interdiction de l'installation d'une porte de secours au niveau de la cave

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que la porte de la cave a été transformée en issue de secours, que la société O'Lux a modifié le sens de l'entrée de la porte de la cave pour qu'elle puisse s'ouvrir de l'intérieur ;

Il ajoute qu'une seconde porte a été installée en amont de la porte de la cave ;

Il produit aux débats en pièce 70, un procès-verbal de constat d'huissier du 5 juin 2019, qui démontre d'une part que la porte du sous-sol, métallique à vantail, équipée en intérieur d'une barre anti-panique a un aspect ancien, en intérieur et en extérieur, qu'elle présente de nombreuses traces de frottement, des impacts, des éraflures, et de nombreux points de

corrosion et d'autre part que la seconde porte a été installée en amont de cette porte créant ainsi un sas ;

Il en résulte que les allégations du syndicat des copropriétaires quant à la transformation de la porte de la cave par la société O'Lux ne sont pas fondées ;

S'agissant de la seconde porte, elle se situe dans une partie privative de sorte que le syndicat des copropriétaires n'apparaît pas fondé à en solliciter l'interdiction ;

Sur l'interdiction de l'exploitation à titre commercial de la cave dans le lot n° 1

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que les consorts [E] se sont abstenus de demander à l'assemblée générale des copropriétaires le changement d'usage de leur cave avant d'autoriser le locataire à l'exploiter en bar à narguilés ; que ce changement de destination est contraire à la destination de l'immeuble ;

Les consorts [E] sollicitent le débouté de cette demande au motif que la cave a toujours eu un caractère commercial ;

Il ressort des dispositions du règlement de copropriété que seules les boutiques situées au rez-de-chaussée et formant les lots 1 à 4 peuvent être utilisées à usage commercial ;

Il n'est donc pas prévu au règlement de copropriété que la cave soit exploitée à titre commercial ;

S'il ressort des contrats de bail produits aux débats, que le lot n° 1 a toujours été loué dans sa globalité, boutique et cave, à des sociétés commerciales, cet élément ne permet pas d'établir que la cave a elle-même fait l'objet d'une exploitation commerciale ;

S'il n'est pas contesté par le syndicat des copropriétaires que le syndic a été informé à l'occasion d'un dégât des eaux survenu en 2012, de l'aménagement du sous-sol en box à usage de cabines esthétiques, il n'est pas démontré que cette utilisation s'est poursuivie lors du départ du locataire ;

Il résulte de l'étude acoustique produite du 17 février 2017, relative aux travaux à réaliser dans les locaux loués par la société O'Lux, que :

'Le fonctionnement journalier de l'établissement devrait s'effectuer jusqu'à 2 heures du matin.

Le sous-sol de ce lieu devrait recevoir 34 personnes assises, le rez-de-chaussée 28 personnes assises, la terrasse 12 personnes assises' ;

Le rapport du bureau Véritas fait également état de l'affectation des locaux à titre de restaurant avec des salles au rez-de-chaussée et au sous-sol ;

Il a été vu que l'activité de bar à chichas génère des troubles sonores et olfactifs, lesquels portent atteinte à la tranquillité des copropriétaires ;

L'article 10 du règlement de copropriété précise que les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées ;

Le changement d'affectation de la cave du lot n° 1 en bar à chichas n'est pas conforme à la destination de l'immeuble et nuit aux droits des autres copropriétaires ;

La sanction d'un changement d'affectation illicite est le rétablissement des lieux à leur affectation antérieure ;

Il sera fait droit à la demande d'interdiction de l'exploitation de la cave du lot n° 1 à usage commerciale ;

L'astreinte n'est toutefois pas justifiée ;

Sur le remboursement de la somme de 5.879,50 € au titre des réparations des fers haut des caves

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que ces réparations ont été rendues nécessaires par les négligences commises par les consorts [E] en ce qui concerne le défaut de ventilation de la cave et l'absence d'étude préalable avant la destruction de la totalité des cloisons ;

La facture dont il est demandé le remboursement concerne des travaux de maçonnerie du plancher haut de la cave de M. [E] ;

Il apparaît que la dépense a été payée par le syndicat des copropriétaires en juillet 2017, le syndic ayant au préalable obtenu la validation du devis par le conseil syndical ;

Aucune pièce ne vient établir que ces travaux sont en lien, comme l'affirme le syndicat des copropriétaires, avec la fermeture du soupirail droit ou la suppression de cloisons devenues porteuses en sous-sol ;

Comme le démontrent les procès-verbaux d'assemblées générales produits par les consorts [E], les mêmes travaux de réfection de plancher haut ont été rendus nécessaires s'agissant des caves n° 100, n° 42 et n° 43 ;

L'architecte de l'immeuble, s'est déplacé le 4 mai 2017 sur les lieux, alors que les travaux étaient en cours, et a indiqué qu'il n'y avait ni urgence ni péril en la demeure, le syndic mentionnant ensuite dans son courrier du 15 juin 2017, que la dégradation n'était pas nouvelle et existait depuis un temps certain ;

Le syndicat des copropriétaires échoue à démontrer que les réparations effectuées relèvent de la responsabilité des consorts [E] ;

La demande de remboursement doit être rejetée ;

Sur les demandes de la société O'Lux

Devant la cour, la société O'Lux recherche la responsabilité des consorts [E] sur le fondement de leur obligation de délivrance en application de l'article 1719 du code civil et du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur la recevabilité de l'appel incident

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que la société O'Lux est irrecevable à agir sur le fondement du caractère abusif de la résolution n° 23 ; qu'elle doit être déboutée de sa demande relative à l'indemnisation de son préjudice en raison des travaux refusés par l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mai 2017 ;

Il fait valoir en outre que la société O'Lux s'est désistée dans ses dernières écritures devant les premiers juges de sa demande de dommages-intérêts à son encontre, que cette demande ayant été abandonnée avant le jugement, est irrecevable devant la cour ;

En l'espèce, la société O'Lux fonde sa demande sur l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, de sorte qu'elle apparaît recevable en ses demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires ;

Egalement, elle ne formule aucune demande à l'encontre du syndicat des copropriétaires d'indemnisation au titre des travaux effectués dans le local privatif ;

L'irrecevabilité soulevée par le syndicat des copropriétaires de l'appel incident sera rejetée ;

Les consorts [E] font quant à eux valoir que l'appel incident de la société O'Lux est irrecevable au motif que la déclaration d'appel ne vise pas la disposition du jugement l'ayant déboutée de ses demandes de dommages-intérêts dirigées contre eux et le syndicat des copropriétaires ;

L'article 909 du code de procédure civile, dispose que 'l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de trois mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant prévues à l'article 908 pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué' ;

L'irrecevabilité soulevé par les consorts [E] est dénuée de fondement et sera rejetée ;

Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires

Aux termes de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;

La société O'Lux fait valoir que les fers supportant le plancher haut du sous-sol étaient en mauvais état, ce qui a été signalé au syndic le 14 avril 2017, que les réparations sont intervenues tardivement alors que ses travaux en sous-sol étaient suspendus ;

Il ressort des explications de la société O'Lux que le syndic a été alerté du mauvais état des fers le 14 avril 2017 et qu'une réunion sur place a été organisée le 3 mai 2017, en présence du bailleur, du locataire et de leurs conseils respectifs ainsi que du syndic et de l'architecte de l'immeuble M. [V] ;

Si M. [V] a indiqué que les fers ne présentaient pas de péril, un devis a été sollicité et établi le 30 mai 2017 ;

Il a été accepté le 14 juin 2017 par le syndic après avoir sollicité sa validation par le conseil syndical compte-tenu de son montant ;

Par mail du 19 juin 2017 le syndic a informé le cabinet Hassler, mandataire des conjoints [E], que l'entreprise choisie n'arrivait à les joindre pour le démarrage des travaux ;

Les travaux ont été réalisés le 27 juin 2017 et les étais déposés et stockés sur place, ainsi qu'il ressort du mail de l'entreprise Tema du 29 juin 2017 ;

Contrairement aux affirmations de la société O'Lux, il n'est pas démontré une intervention tardive du syndicat des copropriétaires ;

Si le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit du défaut d'entretien des parties communes sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 précité, il doit être constaté en tout état de cause, que la société O'Lux ne justifie pas d'un préjudice en lien avec l'intervention de la société Tema puisqu'aucune pièce ne vient établir que les travaux d'aménagement de son local ont été totalement arrêtés sur la période d'avril à juin 2017 en raison des travaux à réaliser par ladite société ;

Il sera observé que par courrier du 7 août 2017, le cabinet Hassler a indiqué à la société O'Lux que le bailleur était fort inquiet de ce que les travaux étaient arrêtés depuis des semaines et qu'il avait été constaté lors d'une visite le 7 juillet que le chantier était loin d'être avancé et apparaissait affecté de certaines non conformités (électricité non raccordée à un tableau électrique, pas d'étanchéité au sol, ni de relevés d'étanchéité alors que les doublages sont en partie posés, présence d'une canalisation de diamètre insuffisant dans les toilettes du sous-sol) ;

Egalement, aucune pièce ne vient attester d'une perte d'exploitation ;

Enfin, la société O'Lux fait valoir que le syndicat des copropriétaires est responsable de la non-conformité de la chose louée sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 en sa qualité de gardien de l'immeuble ;

Il fait état d'un préjudice inhérent à l'absence de ventilation suffisante du sous-sol et d'autorisation de modification de la façade et devanture du magasin alors qu'il est établi que l'exploitation commerciale des lieux a débuté depuis plusieurs mois, nonobstant l'absence d'autorisation de modification de la façade et de réouverture du soupirail, étant rappelé que ce dernier point n'a jamais été mis à l'ordre du jour d'une assemblée générale ;

La société O'Lux doit être déboutée de toutes ses demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires ;

Le jugement sera confirmé de ce chef ;

Sur la responsabilité du bailleur

Aux termes de l'article 1719 du code civil :

'Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail (...) ;

Par acte du 2 janvier 2015, M. [E] a donné à bail à la société Bioty Full and Spa, les locaux, pour une activité de parfumerie, esthétique et coiffure ;

Par avenant au bail du 27 octobre 2016, le bailleur a autorisé un changement d'activité en permettant l'activité de restauration traditionnelle sans extraction et sans nuisance et a autorisé les travaux de rénovation et d'aménagement des locaux nécessaires ;

Il a toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ;

S'il est exact que le bailleur n'a pas obtenu de la copropriété l'autorisation de modifier la façade de l'immeuble ni n'a sollicité l'inscription de la réouverture du soupirail après l'assemblée générale du 30 mai 2017, la société O'Lux ne démontre pas que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance dès lors que les locaux ont pu être aménagés et sont actuellement exploités en bar à chichas ainsi qu'il ressort des constats d'huissier produits aux débats (pièces 88, 94 et 95 du syndicat des copropriétaires et 103 des consorts [E]) ;

Les demandes d'indemnisation dirigées contre le bailleur seront rejetées ;

Le jugement déféré sera confirmé de ce chef ;

S'agissant de la demande subsidiaire en remboursement du coût des travaux, il ressort des conclusions de la société O'Lux de première instance (pièce 107 des consorts [E]), qu'elle a renoncé à cette demande présentée dans ses premières conclusions ;

Cette demande doit donc être déclarée irrecevable en appel sur le fondement de l'article 564 du code de procédure civile ;

La demande de garantie présentée par les consorts [E] est sans objet ;

Sur l'arriéré locatif

Les consorts [E] sollicitent une somme de 36.963,19 € au titre des loyers arriérés au 1er trimestre 2018 inclus, avec intérêts de droit à compter de l'assignation pour la somme de 18.224,16 € et des conclusions pour l'audience du 25 janvier 2018 pour le surplus ;

Il ressort de l'avis d'échéance au 31 mars 2018 que la somme due par la S.A.R.L. O'Lux est celle de 35.963,19 € ;

L'arriéré locatif n'est pas contesté par la société O'Lux ;

Il sera fait droit à la demande des consorts [E] ;

Le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a débouté les consorts [E] de ce chef ;

Il résulte de ce qu'il précède que la demande de compensation formulée par la société O'Lux doit être rejetée ;

Sur les dépens et l'application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement déféré sur le sort des dépens et l'application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Les consorts [E], parties perdantes, doivent être condamnés aux dépens de l'appel contre le syndicat des copropriétaires, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

La société O'Lux sera condamnée au surplus des dépens d'appel et sera déboutée de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

Elle sera condamnée à payer aux consorts [E], la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter les demandes par application des articles 700 du code de procédure civile et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 formulées par les consorts [E] et dirigées contre le syndicat des copropriétaires ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Dans la limite de sa saisine :

Déclare recevable l'appel incident de la société O'Lux ;

Confirme le jugement, sauf en ce qu'il a débouté Mme [S] [E] et MM. [M] et [J] [E] de leur demande de dommages-intérêts ;

Statuant à nouveau sur ce seul chef réformé et y ajoutant,

Rejette la demande des consorts [E] tendant à voir juger qu'il n'y avait pas lieu à autorisation des travaux par l'assemblée des copropriétaires et qu'ils sont libres de procéder aux travaux de réouverture du soupirail s'agissant d'une remise en état antérieure ;

Déclare recevables les demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires ;

Dit n'y avoir lieu à surseoir à statuer sur ces demandes ;

Dit n'y avoir lieu de se déclarer incompétente pour statuer sur la demande reconventionnelle en interdiction de la terrasse ;

Ordonne l'interdiction d'installation d'une terrasse et de l'exploitation à titre commercial de la cave dans le lot n°1 appartenant actuellement aux consorts [E] ;

Dit n'y avoir lieu à astreinte ;

Déboute le syndicat des copropriétaires du surplus de ses demandes reconventionnelles ;

Déclare irrecevable la demande en paiement d'une somme de 150.000 € correspondant au coût des travaux réalisés dans les lieux ;

Condamne la société O'Lux à payer aux consorts [E] la somme de 35.963,19 € au titre des loyers arriérés au 1er trimestre 2018 inclus, avec intérêts de droit à compter de l'assignation du 29 août 2017 pour la somme de 18.224,16 € et du 15 janvier 2018 pour le surplus ;

Condamne les consorts [E] aux dépens de l'appel dirigés contre le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Condamne la société O'Lux au surplus des dépens d'appel, qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ainsi qu'à payer aux consorts [E] la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT