N° RG 26/01273 - N° Portalis DBVX-V-B7K-QYPQ

Décision du Cour d'Appel de LYON du 14 janvier 2026

RG : 24/06373

ch n°8

S.A.S. LA CARA

C/

Syndicat DE L'IMMEUBLE [Adresse 1]°

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRÊT DU 29 Avril 2026

statuant sur saisine en interprétation d'arrêt

DEMANDERESSE À LA REQUÊTE :

La société LA CARA, SAS au capital de 12.000 €, immatriculée au RCS de [Localité 1] sous le numéro 948 788 252, dont le siège social est situé [Adresse 2], représentée par son Président en exercice dornicilié de droit audit siege

Appelante

Représentée par Me Nicolas LARCHERES, avocat au barreau de LYON, toque : 162

DÉFENDEUR À LA REQUÊTE:

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], représenté par son syndic en exercice la [W] [X], SNC inscrite au RCS sous le n° 324536234, dont le siège social est sis [Adresse 4], représentée par son dirigeant domicilié en cette qualité audit siège

Intimé

Représentée par Me Hugues DUCROT de la SELARL DUCROT ASSOCIES - DPA, avocat au barreau de LYON, toque : 709

* * * * * *

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 01 Avril 2026

Date de mise à disposition : 29 Avril 2026

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Bénédicte BOISSELET, président

- Véronique DRAHI, conseiller

- Nathalie LAURENT, conseiller

assistés pendant les débats de William BOUKADIA, greffier

A l'audience, un membre de la cour a fait le rapport.

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Bénédicte BOISSELET, président, et par William BOUKADIA, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

EXPOSÉ DU LITIGE

La société La Cara est devenue propriétaire des lots n°19, 20, 21, 22 et 23 au sein de la copropriété du [Adresse 5] à [Localité 2] suivant acte notarié du 27 juillet 2023, lequel précisait que les lots 19, 20, 22 et 23 constituent actuellement une seule et même unité d'habitation.

Antérieurement à la vente, les vendeurs avaient, pour le compte de la société La Cara, sollicité, lors de l'assemblée générale du 10 mars 2023, d'une part, une autorisation de travaux en vue de la réunification des lots et, d'autre part, une autorisation de changer la destination des lots pour un usage de bureau.

Nonobstant le vote défavorable des copropriétaires à ces demandes d'autorisation, la société La Cara a loué les lots du rez-de-chaussée à la société Com'Over et elle a entrepris d'importants travaux pour l'affectation des lieux à usage de bureaux.

C'est dans ces conditions que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 5] à Lyon (69006) a fait assigner la société La Cara, en référé et, par ordonnance contradictoire du 11 juin 2024, le président du Tribunal Judiciaire de Lyon a notamment condamné la société La Cara, d'une part, à conserver l'usage d'habitation de l'appartement constitué par les lots privatifs n°19, 20, 22 et 23, et d'autre part, à cesser les travaux en cours tendant à la modification de cette destination, ceci à compter de sa signification et sous astreinte provisoire d'un montant de 1'000€ par infraction constatée par commissaire de justice, jusqu'à éventuelle autorisation de la modification de cette affectation par l'assemblée générale des copropriétaires ou par décision de justice.

Par un arrêt du 14 janvier 2026, la cour d'appel de Lyon a':

Infirmé l'ordonnance de référé rendue le 11 juin 2024 par le Président du Tribunal Judiciaire de Lyon en ce qu'elle a condamné la société La Cara à cesser les travaux en cours tendant à la modification de cette destination,

Statuant à nouveau sur ce point,

Rejeté la demande tendant à voir condamner la société La Cara à cesser les travaux en cours tendant à la modification de cette destination, cette demande étant devenue sans objet en l'état de travaux achevés depuis février 2024,

Confirmé l'ordonnance de référé rendue le 11 juin 2024 par le Président du Tribunal Judiciaire de Lyon en toutes ses (autres) dispositions critiquées,

Y ajoutant,

Dit que faute pour la société La Cara de conserver l'usage d'habitation de l'appartement constitué par les lots privatifs n°19, 20, 22 et 23 et d'en justifier auprès du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] à [Localité 2], représenté son syndic, la SNC Régie [X], dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt, elle sera redevable, passé ce délai, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé jusqu'au 30 juin 2026 à 100 € par jour de retard.

Par requête du 17 février 2026, la société La Cara a demandé à la cour d'interpréter sa décision en précisant ce qu'elle

entend par «'conserver l'usage d'habitation'» de l'appartement et les mesures qui doivent être prises pour exécuter l'obligation qui lui est faite.

Les parties ont été convoquées par les soins du greffe à l'audience du 1er avril 2026 afin qu'il soit statué sur cette requête.

***

Aux termes de ses écritures remises au greffe par voie électronique le 30 mars 2026 (conclusions), la SAS La Cara demande à la cour':

Interpréter la signification du dispositif aux termes duquel il est jugé que «'faute pour la société La Carade conserver l'usage de l'appartement ...'»,

Préciser si le fait de ne pas exploiter les locaux et de n'accueillir ni salarié, ni client, suffit à répondre à l'injonction de la cour,

Débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes.

***

Aux termes de ses écritures remises au greffe par voie électronique le 17 mars 2026 (conclusions d'intimé), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], représenté par son syndic en exercice la SNC Régie [X], demande à la cour':

Débouter la société La Cara de sa demande comme irrecevable,

A défaut,

Débouter la société La Cara de sa demande comme infondée,

En tout état de cause,

Condamner la société La Cara à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] la somme de 3'000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

La condamner aux dépens

***

Il est renvoyé aux écritures des parties pour plus ample exposé des moyens venant à l'appui de leurs prétentions.

MOTIFS,

Sur l'interprétation':

La société La Cara expose que la notion d'usage d'habitation n'est pas définie par le règlement de copropriété, ni pas aucun texte, hormis le 6ème alinéa de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation. Elle rappelle que l'huissier a constaté que les lots lui appartenant contenaient l'ensemble des éléments permettant l'usage à titre d'habitation de l'appartement, à savoir notamment une cuisine toute équipée, un WC et deux douches, un canapé lit et une télévision.

Elle conteste que la décision soit claire et elle estime au contraire que la question se pose de savoir quelle interprétation retenir et ce qui doit être concrètement fait pour conserver l'usage d'habitation au sens ou l'entend la cour.

En particulier, elle souhaite savoir si le fait que la société Com'Over n'exploite pas son activité dans les locaux et ne reçoit ni ses salariés, ni ses clients suffit à «'conserver l'usage d'habitation'» au sens de l'arrêt rendu. Elle se défend de demander à la cour d'ajouter, de modifier le dispositif de son arrêt du 14 janvier 2026 mais souhaite uniquement être éclairée pour pouvoir exécuter la décision sans contestation.

Le syndicat des copropriétaires considère d'abord que la demande est irrecevable dans la mesure où la décision rendue est claire et précise. Il rappelle que la société La Cara a acquis un bien qui était un appartement et qu'elle l'a transformé en bureaux et y a installé la société Com'Over. Il en conclut qu'il n'y a aucune ambiguïté dans les termes «'conserver l'usage d'habitation'» puisque cela signifie clairement que la société Com'Over ne peut pas y exploiter son activité commerciale et accueillir ses salariés et ses clients.

Sur le fond, il rappelle qu'il n'appartient pas à la cour d'appel d'indiquer dans sa décision ce que la société La Cara doit entreprendre pour respecter la condamnation prononcée, à savoir conserver l'usage d'habitation des lots acquis. Il fait valoir qu'il est là encore aisé de comprendre qu'en donnant à bail à la société Com'Over les locaux composés de bureaux et en accueillant des salariés, la société La Cara ne conserve pas les lieux à un usage d'habitation.

Sur ce,

Aux termes de l'article 461 du code de procédure civile, il appartient à tout juge d'interpréter sa décision si elle n'est pas

frappée d'appel, la demande en interprétation étant formée par simple requête de l'une des parties ou par requête commune et le juge se prononçant les parties entendues ou appelées.

En l'espèce, le caractère clair et précis de la condamnation litigieuse allégué par le syndicat des copropriétaires constitue à l'évidence un argument de fond tendant à faire rejeter la requête en interprétation. Dès lors et à défaut pour la partie intimée d'opposer une fin de non-recevoir, la requête en interprétation ne peut qu'être déclarée recevable.

Par ailleurs, il importe de relever que le chef de la décision attaquée ayant condamné sous astreinte la société La Cara à «'conserver l'usage d'habitation de l'appartement constitué par les lots privatifs n°19, 20, 22 et 23'» a été purement et simplement confirmé, seule la nature de l'astreinte assortissant cette condamnation ayant été modifiée. En effet, alors que le premier juge avait prévu une astreinte par infraction constatée, ce qui imposait au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve desdites infractions afin de documenter le non-respect par la société La Cara de sa condamnation afin, le cas échéant, de solliciter la liquidation de l'astreinte, la cour a inversé la charge de cette preuve en prévoyant une astreinte provisoire due passé un délai de deux mois après la signification de son arrêt, ce qui impose désormais au débiteur de l'obligation de justifier de l'exécution de celle-ci.

Ce changement est toutefois sans aucune incidence sur l'objet de la condamnation de première instance, qui a été confirmée en appel sans aucun débat sur son interprétation de la part de la société La Cara, la cour d'appel précisant, en tant que de besoin que, sans préjudice de discussions juridiques sur la notion «'d'usage d'habitation'», cet objet se réfère implicitement mais nécessairement aux prévisions de l'acte de vente du 27 juillet 2023 qui précise que les lots 19, 20, 22 et 23 constituent actuellement une seule et même unité d'habitation.

Pour le surplus, il n'appartient pas à la cour d'appel de suggérer à la société La Cara, ni les éventuelles mesures à prendre pour respecter sa condamnation, ni les moyens de preuve du respect de celle-ci, le procès demeurant la chose des parties.

Sur les demandes accessoires':

Au soutien de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires considère que la société La Cara a engagé la requête en interprétation avec une légèreté blâmable et qu'elle fait tout pour tenter de faire échec aux décisions rendues la condamnant à conserver l'usage des lots de copropriété.

La société La Cara souligne qu'une requête en interprétation ne fait pas obstacle à l'exécution d'une décision qui est exécutoire et à laquelle elle ne souhaite pas faire obstacle mais uniquement avoir des précisions.

Sur ce,

L'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du code de procédure civile et le syndicat des copropriétaires est débouté de sa demande de ce chef.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Déclare la requête en interprétation présentée par la société La Cara recevable,

Précise, en tant que de besoin, que la condamnation de la société La Cara à «'conserver l'usage d'habitation de l'appartement constitué par les lots privatifs n°19, 20, 22 et 23'» prononcée par l'ordonnance de référé du 11 juin 2024, confirmée par l'arrêt rendu le 14 janvier 2026, s'interprète par référence aux prévisions de l'acte de vente du 27 juillet 2023 indiquant que les lots 19, 20, 22 et 23 constituent actuellement une seule et même unité d'habitation,

Rejette le surplus des demandes de la société La Cara comme ne relevant pas d'une interprétation des décisions rendues,

Rejette la demande présentée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], représenté par son syndic en exercice la SNC Régie [X], sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT