RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 23/00296 - N° Portalis DBVS-V-B7H-F4Z4

[K]

C/

S.A.R.L. GROUPE IMMOBILIER [R]

Jugement Au fond, origine TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de [Localité 1], décision attaquée en date du 02 Janvier 2023, enregistrée sous le n° 22/01302

COUR D'APPEL DE METZ

CHAMBRE COMMERCIALE

ARRÊT DU 20 OCTOBRE 2026

APPELANT :

Monsieur [Z] [K]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me François RIGO, avocat au barreau de METZ

INTIMÉE :

S.A.R.L. GROUPE IMMOBILIER [R]

Représentée par son représentant légal

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me David ZACHAYUS, avocat au barreau de METZ

DATE DES DÉBATS : En application de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 02 Juin 2026 tenue par Mme Sandrine MARTIN, Magistrat rapporteur, qui a entendu les plaidoiries, les avocats ne s'y étant pas opposés et en a rendu compte à la cour dans son délibéré, pour l'arrêt être rendu le 20 Octobre 2026, en application de l'article 450 alinéa 3 du code de procédure civile.

GREFFIER PRÉSENT AUX DÉBATS : Mme Marion GIACOMINI

COMPOSITION DE LA COUR :

PRÉSIDENT : Mme DEVIGNOT, conseillère faisant fonction de Présidente de Chambre

ASSESSEURS : Mme MARTIN,Conseillère

M. MICHEL, Conseiller

ARRÊT : Contradictoire

Rendu publiquement 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 Mme Sandrine MARTIN, conseillère pour la conseillère faisant fonction de Présidente de Chambre régulièrement empêchée et par Mme Marion GIACOMINI, Greffier à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

La SARL Groupe Immobilier [R] est propriétaire de l'emplacement de stationnement n°19 dans un ensemble immobilier soumis à la copropriété situé [Adresse 3].

M. [Z] [K] est propriétaire des emplacements de stationnement n°17 et 18 dans le même immeuble. Ces emplacements ont été fermés par une construction métallique.

Par acte de commissaire de justice du 13 septembre 2022, la SARL Groupe Immobilier [R] a fait assigner M. [K] devant le tribunal judiciaire de Thionville aux fins de le voir:

- constater l'existence de troubles anormaux du voisinage causés par M. [K] à l'égard de la SARL Groupe Immobilier [R]

- ordonner à M. [K] de faire cesser immédiatement les troubles à savoir à procéder au retrait de la structure métallique installée et ce sous astreinte à hauteur de 50 euros par jour

- condamner M. [K] à verser à la SARL Groupe Immobilier [R] la somme de 1.572 euros au titre du préjudice financier

- condamner M. [K] à verser à la SARL Groupe Immobilier [R] la somme de 10.000 euros au titre du préjudice de jouissance

- condamner M. [K] à verser à la SARL Groupe Immobilier [R] la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

- condamner M. [K] aux entiers frais et dépens.

M. [K] n'a pas constitué avocat.

Par jugement réputé contradictoire rendu le 2 janvier 2023, le tribunal judiciaire de Thionville a:

- ordonné à M. [K] de procéder au retrait de la structure métallique installée sur son parking situé [Adresse 3] et empiétant sur le lot n°19 et ce sous astreinte à hauteur de 50 euros par jour à compter du trentième jour suivant la signification de la présente décision, pendant une durée de trois mois;

- condamné M. [K] à verser à la SARL Groupe Immobilier [R] la somme de 1.572 euros au titre du préjudice financier;

- condamné M. [K] à verser à la SARL Groupe Immobilier [R] la somme de 5.000 euros au titre du préjudice de jouissance;

- condamné M. [K] à verser à la SARL Groupe Immobilier [R] la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

- condamné M. [K] aux dépens.

Par déclaration déposée au greffe de la cour d'appel de Metz le 3 février 2023, M. [K] a interjeté appel aux fins d'annulation, subsidiairement d'infirmation, du jugement en reprenant chacune de ses dispositions dans sa déclaration.

Par ses dernières conclusions récapitulatives du 16 avril 2026, auxquelles il est renvoyé pour un plus ample exposé des prétentions et moyens, M. [K] demande à la cour de:

- dire son appel recevable et bien fondé

- dire l'appel incident de la SARL Groupe Immobilier [R] mal fondé

En conséquence,

- rejeter l'appel incident de la SARL Groupe Immobilier [R] ainsi que l'ensemble de ses demandes formées à titre d'appel incident

Et ne faisant droit qu'à son seul appel

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions

Et statuant à nouveau,

- dire et juger, constater que la SARL Groupe Immobilier [R] n'apporte aucunement la preuve de ce qu'elle serait encore à ce jour, propriétaire du lot n°19

En conséquence en tant que de besoin,

- déclarer irrecevables les demandes de la SARL Groupe Immobilier [R]

En toute hypothèse,

- débouter la SARL Groupe Immobilier [R] de l'ensemble de ses demandes

A titre infiniment subsidiaire, si la cour devait par extraordinaire confirmer l'obligation de M. [K] à procéder au retrait de la structure métallique,

- constater qu'il a déplacé la cloison

- dire n'y avoir lieu dès lors à astreinte

En tout état de cause,

- condamner la SARL Groupe Immobilier [R] à lui verser la somme de 816 euros au titre des frais du géomètre expert

- condamner la SARL Groupe Immobilier [R] à lui verser une somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

- condamner la SARL Groupe Immobilier [R] aux entiers frais et dépens des deux instances.

Au soutien de ses prétentions, M. [K] soutient, tout d'abord, qu'à défaut de produire une copie récente du livre foncier, la SARL Groupe Immobilier [R] ne démontre pas qu'elle serait encore propriétaire du lot n°19 et en déduit que ses demandes sont dès lors irrecevables.

Par ailleurs, il expose que, selon le contrat de réservation conclu le 10 août 2005, il avait réservé les lots L4 et 17 qui comprenaient chacun une cave et un box. Il indique que les lots et les box réservés n'ont pas été maintenus et ont été remplacés par des places de parking dans le contrat de vente en l'état de futur achèvement. Il ajoute que le gérant de l'EURL C&C Immobilier lui avait proposé la création par sa société de box sur ces emplacements et que ce n'est qu'à cette condition qu'il a accepté de signer le contrat. Il affirme que le box a été construit et livré par la l'EURL C&C Immobilier, devenue la SARL Groupe Immobilier [R], de sorte que cette dernière ne saurait se prévaloir de sa propre faute. Il ajoute avoir déplacé la cloison dans le courant du mois de juin 2023 et fait valoir que, depuis lors, son box n°18 n'est plus aux normes et n'est pas conforme à une place de type A en largeur. Il soutient en outre qu'un véhicule pouvait se garer sur l'emplacement n°19, soulignant que l'empiétement invoqué n'était que de 15 cm.

Il expose que la SARL Groupe Immobilier [R], qui n'a pas de lot rattaché à son emplacement n°19, ne démontre pas l'existence d'un préjudice de jouissance ou financier, aucune offre de location n'étant justifiée. Subsidiairement, il précise avoir été informé de l'empiétement par courrier du 22 mars 2021, si bien que le préjudice allégué ne peut être antérieur à cette date.

A titre infiniment subsidiaire, dans l'hypothèse où le jugement serait confirmé, M. [K] conclut au rejet de la demande d'astreinte de la SARL Groupe Immobilier [R], exposant rencontrer de graves difficultés de santé.

Par ses dernières conclusions récapitulatives du 26 mai 2026, auxquelles il est référé pour un plus ample exposé des prétentions et moyens, la SARL Groupe Immobilier [R] demande à la cour d'appel de:

- rejeter l'appel principal

- faire droit à l'appel incident

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions exception faite du montant des dommages et intérêts alloué au titre du préjudice de jouissance

Infirmant le jugement entrepris sur ce point et statuant à nouveau,

- condamner M. [K] à lui verser la somme de 10.000 euros au titre du préjudice de jouissance, avec intérêts au taux légal à compter du jugement rendu sur la somme de 5.000 euros et à compter de l'arrêt à intervenir pour le surplus

Ajoutant au jugement rendu,

- condamner M. [K] à lui verser la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais irrépétibles exposés à hauteur de cour, outre aux entiers frais et dépens de la procédure.

La SARL Groupe Immobilier [R] au visa de l'article 1240 du code civil, soutient que le comportement de M. [K] a créé un trouble anormal de voisinage. Elle expose que la construction métallique permettant de fermer le lot de parking de M. [K] empiète d'environ 15 cm sur son fonds (lot n°19) lui causant une gêne lors du stationnement de ses véhicules. La SARL Groupe Immobilier [R] précise que l'Agence Immobilière Conseil qui assure la gestion de ses biens a vainement contacté M. [K] à plusieurs reprises à ce sujet de sorte qu'elle a fait appel à un géomètre expert afin de faire acter cet état de fait, engageant un coût total de 1.572 euros. Elle expose que le constat établi par l'expert confirme cet empiétement et fait état d'une gêne certaine.

La SARL Groupe Immobilier [R] indique qu'un dernier courrier avec accusé de réception a vainement été envoyé le 4 août 2021 afin d'informer M. [K] des conclusions du géomètre et de la nécessité de trouver une solution.

S'agissant de sa demande d'astreinte, la SARL Groupe Immobilier [R] fait valoir que M. [K] a une parfaite connaissance et conscience de l'empiétement, a été informé avant toute procédure au fond, a été convoqué aux opérations du géomètre. Elle conclut que le jugement doit être confirmé.

Elle affirme ne pas avoir réalisé les aménagements intérieurs litigieux, les lots étant livrés «brut béton» et soutient que c'est M. [K] qui a commandé directement auprès des entreprises les travaux de cloisonnement. Elle souligne qu'il ne s'agit pas d'un acquéreur profane, ayant été conducteur de travaux et ayant réalisé les travaux tous corps d'état de la copropriété vendue en l'état de futur achèvement et de laquelle dépendent les lots objets du litige. Elle ajoute qu'il a validé les travaux et les a réceptionnés.

S'agissant de son préjudice de jouissance, la SARL Groupe Immobilier [R] fait valoir qu'il importe peu que l'emprise par empiétement ne soit pas totale dès lors qu'il s'agit en définitive d'une place de parking inutilisable et qu'elle l'a découvert lorsqu'elle a voulu mettre en location cet emplacement. Elle ajoute avoir subi un préjudice de jouissance jusqu'au 27 juin 2024, date à laquelle la cloison a été déplacée alors qu'elle avait entamé une discussion amiable avec M. [K] dès 2021.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 novembre 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité des prétentions formées par la SAS Cogesim SML Immobilier

Selon les dispositions de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen au fond pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité ou le défaut d'intérêt à agir.

L'existence du droit d'agir s'apprécie à la date de l'introduction du litige.

La SAS Cogesim SML Immobilier produit une attestation de Me [F] [D], notaire, qui atteste que l'intimée est bien propriétaire du lot 19 de la copropriété située [Adresse 4] à [Localité 4] et qui concerne l'emplacement de parking jouxtant l'emplacement appartenant à M. [K]. L'objet du litige étant un trouble de jouissance né de la pose d'une cloison située sur la limite de ces deux lots, la SAS Cogesim SML Immobilier avait bien qualité et intérêt à agir lorsqu'elle a introduit le litige par acte de commissaire de justice du 13 septembre 2022.

La fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir de la SAS Cogesim SML Immobilier sera donc rejetée.

Sur le fond

Par application des dispositions de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

L'article 545 du code de procédure civile dispose que nul ne peut être contraint de céder sa propriété.

En l'espèce, il appartient ainsi à la SAS Cogesim SML Immobilier de rapporter la preuve d'une faute commise par M. [K] et d'un lien de causalité avec le dommage qu'elle invoque.

Le contrat de réservation conclu entre l'EURL C&C Immobilier et M. [K] le 10 août 2005 portait sur un appartement et au sous-sol, sur les lots L4 et 17 comprenant chacun cave et box.

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, en l'état brut de béton, conclu le 15 juin 2006 a apporté une modification des lots situés au sous-sol puisque l'acte notarié visait désormais les lots 17 et 18 comprenant chacun : un parking avec cave. L'existence de box n'est pas mentionnée dans le contrat qui met à la charge de l'acquéreur tous les aménagements.

Toutefois, M. [K] produit le procès-verbal de réception des travaux, établi par la SARL [G], daté du 19 décembre 2006 et signé par l'EURL C&C Immobilier en sa qualité de maître d'ouvrage, la SARL [G] en sa qualité d'entreprise générale et par

M. [K], acquéreur. Il est notamment indiqué que les travaux et prestations prévus au marché ont été exécutés, que les ouvrages réalisés sont conformes aux spécifications du marché, il n'est pas mentionné de réserves.

Cependant il a été ajouté de manière manuscrite dans un encadré spécifique situé sous les rubriques destinées à mentionner les réserves : «Nota: moteurs et portes de garage box privatifs non posés et télécommandes non fournies. A faire sous 8 jours».

Le document émis par la SARL [G] intitulé «quitus-remise des clés» daté du même jour comporte également la mention manuscrite suivante: «Nota: moteurs et télécommandes des garages privatifs non fournis à ce jour. A remettre au plus tard sous 8 jours».

La présence de ces mentions relatives à la réception de travaux concernant l'installation des box privatifs de M. [K] au sein du procès-verbal de réception et du quitus-remise des clés établit que ces travaux étaient rentrés dans le champs contractuel, même s'il n'est pas démontré l'existence d'un avenant, et que c'est bien l'EURL C&C Immobilier qui a procédé à la réalisation des box, étant rappelé que cette dernière a signé le procès-verbal de réception et s'est ainsi engagée à terminer les prestations relatives aux box par la délivrance de moteurs et de télécommandes.

Par ailleurs, il n'est pas rapporté la preuve que la réalisation des travaux s'est faite sous le contrôle de M. [K], dans le cadre d'un contrat qui lui aurait été confié.

En conséquence, la SAS Cogesim SML Immobilier ne peut imputer à M. [K] l'origine de l'empiétement dont elle se prévaut.

Toutefois, par application de l'article 545 du code civil précité, la SAS Cogesim SML Immobilier n'a pas à subir d'empiétement sur sa propriété.

Il résulte du plan d'état des lieux établi par M. [E], géomètre, que la cloison du box de M. [K] empiétait sur l'emplacement de parking de la SAS Cogesim SML Immobilier sur une surface allant de 14 à 26 cm, ce qui constitue une atteinte à son droit de propriété. La cloison devait donc être déplacée.

C'est ainsi à juste titre que le premier juge a ordonné à M. [K] de procéder au retrait de la structure métallique installée sur son parking et empiétant sur le lot n°19. Cependant, il convient de réduire l'astreinte prononcée à la somme de 5 euros par jour à compter du trentième jour suivant la signification du jugement pendant une durée de trois mois, étant observé que la nécessité d'une astreinte s'apprécie à la date à laquelle le premier juge a statué et qu'alors la certitude de l'exécution de la décision n'était pas établie.

La cour constate que, selon le plan dressé le 27 juin 2024 par M. [E], géomètre, le jugement a été exécuté puisque la cloison a été déplacée et est désormais implantée conformément aux limites des lots 18 et 19.

La SAS Cogesim SML Immobilier ne peut en revanche se prévaloir d'un trouble de jouissance né du dépassement de la cloison du box situé sur le lot n°18 sur l'emplacement de son lot n°19 dès lors qu'elle est elle-même à l'origine de ce dépassement, puisqu'elle vient aux droits de l'EURL C&C Immobilier qui a procédé à l'installation du box et a posé cette cloison.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a condamné M. [K] à payer à la SAS Cogesim SML Immobilier la somme de 5.000 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance et la SAS Cogesim SML Immobilier sera déboutée de sa demande formée à ce titre.

L'EURL C&C Immobilier étant responsable de l'implantation, l'intimée qui vient aux droits de celle-ci, sera déboutée de sa demande en paiement de la somme de 1.572 euros en réparation de son préjudice financier. Le jugement sera infirmé sur ce point.

Dans la mesure où les honoraires du géomètre ont été engagés par l'appelant dans le cadre de l'exécution de sa condamnation à supprimer l'empiétement qui est confirmée en appel, il n'y a pas lieu de condamner la SAS Cogesim SML Immobilier à l'indemniser à ce titre. M. [K] sera donc débouté de cette demande.

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

Dans la mesure où chacune des parties succombe partiellement en première instance, le jugement sera infirmé et M. [K] et la SAS Cogesim SML Immobilier seront condamnés chacun à la moitié des dépens.

Le jugement sera infirmé dans ses dispositions relatives à l'application de l'article 700 du code de procédure civile et chacune des parties conservera la charge des frais engagés par elle et non compris dans les dépens.

La SAS Cogesim SML Immobilier succombant principalement en appel sera condamnée aux dépens.

Eu égard à l'équité, par application de l'article 700 du code de procédure civile, la SAS Cogesim SML Immobilier sera condamnée à payer à M. [K] la somme de 2.000 euros et sera déboutée de sa demande formée sur ce même fondement.

PAR CES MOTIFS,

La cour,

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir de la SAS Cogesim SML Immobilier;

Confirme le jugement du tribunal judiciaire de Thionville du 2 janvier 2023 en ce qu'il a ordonné à M. [Z] [K] de procéder au retrait de la structure métallique installée sur son parking situé [Adresse 3] et empiétant sur le lot n°19 ;

L'infirme pour le surplus, et,

Statuant à nouveau,

Dit que la condamnation ci-dessus sera assortie d'une astreinte à hauteur de 5 euros par jour à compter du trentième jour suivant la signification du jugement du tribunal judiciaire de Thionville du 2 janvier 2023, pendant une durée de trois mois;

Déboute la SAS Cogesim SML Immobilier de ses demandes d'indemnisation formées en réparation de son trouble de jouissance et de son préjudice financier;

Condamne M. [Z] [K] et la SAS Cogesim SML Immobilier à la moitié des dépens de première instance chacun;

Laisse à chacune des parties la charge des frais engagés par elle et non compris dans les dépens de première instance;

Y ajoutant,

Déboute M. [Z] [K] de sa demande en paiement de la somme de 816 euros au titre des frais de géomètre expert;

Déboute la SAS Cogesim SML Immobilier du surplus de ses demandes;

Condamne la SAS Cogesim SML Immobilier aux dépens de l'appel;

Condamne la SAS Cogesim SML Immobilier à payer à M. [Z] [K] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Déboute la SAS Cogesim SML Immobilier de sa demande formée sur ce même fondement.

La Greffière La conseillère pour la conseillère faisant

fonction de Présidente de chambre régulièrement empêchée

Au nom du peuple français,

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.