

R.G : 17/02869

Décision du

Tribunal de Grande Instance de SAINT ETIENNE

Au fond du 28 février 2017 RG : 15/03074

1ère chambre civile

SCOP SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE 42'000
SAINT-ÉTIENNE

C/

X

D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU

NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 05 Juin 2018

APPELANTE :

**Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE
42'000 SAINT-ÉTIENNE Scop, représenté par son syndic en exercice, la société Cabinet R
SARL, prise en la personne de son représentant légal en exercice**

INTIMÉS :

M. X

Mme D épouse X

*** * * * ***

Date de clôture de l'instruction : **12 Février 2018**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique : 23 Avril 2018**

Date de mise à disposition : **05 Juin 2018**

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,

* * * *

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Par acte authentique du 31 août 2009, M. X et Mme D épouse X ont acquis les lots n°5 et 21, consistant en un appartement et une cave, au sein d'un immeuble en copropriété situé rue de la République à SAINT-ETIENNE, composé de 4 corps de bâtiment disposés autour d'une cour.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 6 janvier 1965, il a été décidé d'instituer un parking payant dans la cour de l'immeuble et d'attribuer les places de stationnement créées à certains copropriétaires ou exploitants des locaux professionnels de la copropriété.

Ce système a été pérennisé et les conditions d'occupation et d'attribution des places de stationnement ont fait l'objet de diverses résolutions lors d'assemblées générales des copropriétaires du 16 mars 1984, du 26 mars 1986 et du 7 juillet 1993.

Le 1er juillet 2014, l'assemblée générale des copropriétaires a rejeté la résolution proposée par M. X tendant à l'abandon des règles d'attribution des places de stationnement fixées précédemment.

Le 30 juin 2015, l'assemblée générale des copropriétaires a rejeté la résolution proposée par M. X tendant à la résiliation de tous les baux en cours et à la définition de nouvelles règles d'attribution des places de stationnement conformes au principe d'égalité de traitement entre copropriétaires. Le rejet a été voté avec 9 copropriétaires représentant 806 tantièmes contre et 2 copropriétaires représentant 115 tantièmes pour.

Par acte d'huissier du 18 septembre 2015, M. X et Mme D épouse X, invoquant le principe de l'égalité de traitement entre copropriétaires, ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé rue de la République à Saint-Etienne devant le tribunal de grande instance de SAINT-ETIENNE à l'effet d'obtenir l'annulation de la résolution n°13 de l'assemblée générale du 30 juin 2015 et la modification du système instauré au sein de la copropriété pour la mise à disposition des emplacements de stationnement créés sur les parties communes afin d'instaurer des modalités d'attribution et de renouvellement temporaires et équitables.

Par jugement du 28 février 2017, le tribunal a :

- rejeté les fins de non-recevoir soulevées par le syndicat des copropriétaires,
- annulé la décision prise lors de l'assemblée générale du 30 juin 2015 refusant la résiliation de tous les baux en cours et la définition de nouvelles règles d'attribution des places de stationnement conformes au principe d'égalité de traitement entre les copropriétaires, avec création de règles objectives d'attribution par tirage au sort et durée limitée,
- dit que le syndicat devrait modifier lors d'une prochaine assemblée générale les règles d'attribution des dites places de stationnement en respectant le principe d'égalité des copropriétaires dans la jouissance des parties communes,
- condamné le syndicat des copropriétaires à payer à M. X et Mme D épouse X la somme de 600 € à titre de dommages et intérêts, outre celle de 2 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens distraits au profit de la SELARL AVOCATS ET ASSOCIES,
- débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes de dommages et intérêts et au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- dispensé M. X et Mme D épouse X de toute participation à la dépense commune constituée par les frais de procédure (dépens et frais irrépétibles), la charge en étant répartie entre les autres copropriétaires,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Par acte du 14 avril 2017, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel.

Au terme de conclusions notifiées le 15 septembre 2017, il demande à la cour d'infirmier le jugement et de :

- déclarer l'action de M. X et de Mme D épouse X irrecevable,
- à titre subsidiaire, débouter M. X et Mme D épouse X de l'intégralité de leurs demandes,
- à titre reconventionnel, condamner in solidum M. X et Mme D épouse X à lui payer la somme de 4 000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive vexatoire et frustratoire, celle de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

Il fait valoir :

- que M. X et Mme D épouse X sont dépourvus d'intérêt à agir puisqu'ils n'ont acquis aucun droit sur un emplacement de stationnement dans la cour commune,
- que leur demande est irrecevable aux motifs qu'elle vise à remettre en cause des actes publiés au bureau des hypothèques mais qu'elle n'a pas fait l'objet d'une publication,
- que leur demande est également irrecevable dès lors qu'elle vise en réalité à remettre en cause les décisions adoptées par des assemblées générales qui se sont tenues depuis 1965, lesquelles n'ont pas fait l'objet de recours dans les 2 mois suivant la notification des procès-verbaux,
- que leur action en vue d'obtenir un droit à location sur la cour commune est prescrite puisqu'elle aurait dû être engagée dans les 5 ans suivant l'acquisition de leurs lots le 31 août 2009, soit avant le 31 août 2014,
- que la décision de résilier l'ensemble des baux portant sur les emplacements de stationnement ne peut être prise unilatéralement par elle en l'absence d'accord des parties au contrat ou d'une décision judiciaire,
- que le projet de résolution proposé ne pouvait être voté puisque l'assemblée générale ne pouvait répondre par l'affirmative ou la négative pour définir de nouvelles règles d'attribution des emplacements de stationnement sans qu'un projet de nouvelle réglementation soit transmise en amont, d'où l'absence d'intérêt à agir,
- qu'il n'existe pas de principe d'égalité entre copropriétaires au sein d'un même syndicat des copropriétaires,
- que les baux ont été régulièrement consentis à l'unanimité des copropriétaires et ne peuvent être remis en cause en l'absence de manquement des parties à leurs obligations,
- que le règlement de copropriété n'a pas été modifié et n'avait pas à l'être, une décision de l'assemblée générale des copropriétaires suffisant,

- que le droit accordé est attaché à un ou plusieurs lots et constitue un droit de jouissance exclusif, ne pouvant être remise en cause sans accord du bénéficiaire ou notification d'un congé,
- que le droit d'occupation a été adopté en des termes clairs et dénués d'ambiguïté,
- que la prétendue perte d'espoir de bénéficier d'un emplacement de stationnement ne peut être indemnisée, le titre de propriété n'en faisant pas mention, qu'en toute hypothèse, elle ne peut être reprochée qu'au vendeur,
- qu'aucun copropriétaire ne dispose d'un droit de jouissance gratuit sur les emplacements de stationnement,
- qu'aucune publicité des baux n'est nécessaire pour les rendre opposables aux nouveaux copropriétaires dès lors que ces derniers sont les ayant-droits du vendeur, non des tiers, et que les décisions des assemblées générales antérieures leur sont opposables,
- qu'aucune modification des tantièmes n'était nécessaire puisque les baux ne modifient pas la nature de la cour commune et la répartition de la propriété des parties privatives,
- que les baux ne sont pas infinis puisqu'il est possible d'y mettre un terme par la notification d'un congé ou par résiliation judiciaire,
- que le juge ne peut se substituer au syndicat des copropriétaires pour prendre une décision.

Au terme de conclusions, notifiées le 11 juillet 2017, M. X et Mme D épouse X demandent à la cour de confirmer le jugement dans toutes ses dispositions et de :

- annuler la résolution n°13 de l'assemblée générale du 30 juillet 2015,
- en tout état de cause, dire et juger que le système instauré au sein de la copropriété pour la mise à disposition d'emplacements de stationnement créés sur les parties communes n'est pas conforme au principe d'égalité de traitement entre copropriétaires et doit être en conséquence à l'avenir modifié afin d'instaurer des modalités d'attribution et de renouvellement temporaire et équitable,
- condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice personnel,
- débouter au contraire la copropriété de ses demandes reconventionnelles infondées,
- dire que'ils seront dispensés de contribuer aux charges générales de copropriété générées par le règlement des indemnités dont ils bénéficieront à l'encontre de la copropriété en vertu de la décision à intervenir,
- confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a accordé une indemnité de 2 500€ au titre des frais irrépétibles devant le tribunal de grande instance et pour le surplus en cause d'appel condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 4 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens avec faculté de distraction au profit de la SCP S.

Ils font valoir :

- que leur action ne vise qu'à l'annulation d'une décision d'assemblée générale si bien qu'ils n'avaient pas à publier l'acte introductif d'instance,

- que leur action n'est pas prescrite, ayant été engagée dans les 2 mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale,
- que les décisions d'assemblées générales n'ont pas attribué de droit de jouissance privatif, exclusif et perpétuel, mais des baux entraînant l'affectation à durée indéterminée et quasi-perpétuelle des emplacements de stationnement à certains copropriétaires,
- que le système en place rompt le principe d'égalité de traitement entre les copropriétaires quant aux modalités de jouissance des parties communes puisqu'en l'absence d'emplacement pour chaque copropriétaire, seule la révision périodique des modalités permet de respecter ce principe égalitaire,
- que les copropriétaires bénéficiant des emplacements litigieux votent systématiquement contre leur proposition de modification, ce qui constitue un abus de majorité,
- qu'il n'y a pas de droit perpétuel d'usage privatif aux motifs que le règlement de copropriété n'a pas été modifié, que des contrats de location ont été conclus, qu'ils doivent être à durée déterminée pour respecter le principe d'égalité de traitement des copropriétaires et que la copropriété peut résilier ces baux, qui ne seraient être perpétuels,
- que s'il existait un droit perpétuel sur la cour, partie commune, une assemblée générale spéciale doit être réunies pour prendre la décision qui doit être publiée après modification du règlement de copropriété, ce qui n'est pas le cas en l'espèce,
- qu'ils ont un intérêt à agir puisqu'ils sont propriétaires d'une quote-part des parties communes, dont la cour fait partie,
- que l'action n'est pas abusive, n'ayant pas été introduite avec la volonté de nuire,
- qu'ils subissent un préjudice personnel en raison de la résistance du syndicat des copropriétaires qui refuse les solutions amiables et de la durée du litige.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité

Aucune disposition du décret du 4 janvier 1955 n'impose de publier l'assignation tendant à l'anéantissement d'un acte non publié.

En l'espèce, il est acquis que les délibérations du 6 janvier 1965, 16 mars 1984, 26 mars 1986 et 7 juillet 1993 n'ont pas été publiées.

D'autre part, aucune disposition légale n'impose de publier l'assignation en nullité d'une décision de l'assemblée générale.

Il en résulte que la fin de non recevoir soulevée par le syndicat des copropriétaires pour défaut de publication de l'assignation doit être rejetée.

C'est par de justes motifs, adoptés par la cour que le premier juge a, pour le surplus, déclaré l'action des époux X recevable.

Sur le fond

Une décision de l'assemblée générale peut décider d'attribuer à un copropriétaire un droit de jouissance privatif sur une partie commune telle qu'un emplacement de stationnement, conférant à celui-ci un

droit réel et perpétuel sous réserve de ne pas entraîner une rupture de l'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance des parties communes.

En l'espèce, le droit de jouissance sur les emplacements de stationnement consenti à certains copropriétaires a pour contrepartie le paiement d'un loyer qui se situe actuellement entre 35 et 40 € par mois en fonction de la prise d'effet du bail.

Ces loyers, qui viennent abonder la trésorerie de la copropriété, permettent aux copropriétaires qui ne bénéficient pas de la jouissance d'un emplacement de stationnement de bénéficier d'une contrepartie.

Les époux X ne produisent aucun élément faisant apparaître que leur montant serait dérisoire de sorte que la rupture de l'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance des parties communes n'est pas caractérisée.

En outre, il n'appartient pas au tribunal de se substituer à l'assemblée générale pour prendre une décision à sa place.

Il convient en conséquence de débouter les époux X de leurs demandes.

Sur les demandes accessoires

L'exercice d'une action en justice constitue un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que si le demandeur a agi par malice ou de mauvaise foi ou encore avec une légèreté blâmable.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires ne caractérise ni malice, ni mauvaise foi ni erreur grossière de la part des intimés de sorte qu'il convient de le débouter de sa demande de ce chef.

Les époux X qui succombent doivent de même être déboutés de leur demande de dommages et intérêts et condamnés aux dépens ainsi qu'à une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a déclaré l'action des époux X recevable ;

L'infirme pour le surplus ;

Statuant à nouveau,

Déboute les époux X de leurs demandes ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Condamne M. X et Mme D épouse X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé rue de la République à Saint-Etienne la somme de 4 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Les condamne aux dépens ;

Autorise Me V à recouvrer directement à leur encontre les dépens dont il aurait fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE