

N° RG 18/04381 - N° Portalis DBVX-V-B7C-LYNK

Décision du

Tribunal de Grande Instance de Lyon

Au fond du 07 mai 2018

RG : 18/00054

ch n°1 cab 01A

ASSOCIATION HH

C/ X

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 29 Janvier 2019

APPELANTE :

ASSOCIATION HH

INTIMÉS :

M. X

Mme Y épouse X

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Par acte authentique du 8 avril 2002, M. X et Mme Y épouse X ont consenti une donation au profit de l'association HH de 3 636 parts sociales composant l'intégralité du capital social de la SCI M, en ce compris les comptes courants d'associés.

Cette donation était assortie :

- d'une condition suspensive consistant à ce que l'association HH soit autorisée par le préfet du Rhône à accepter définitivement la donation, dans un délai de 5 ans à compter de l'acte notarié,
- d'une condition résolutoire imposant la création par le donataire dans un délai de 15 ans à compter de l'acte notarié, d'un lieu de culte sur tout ou partie des biens immobiliers appartenant à la SCI M, situés 15 avenue du 1^{ER} MAI à VILLEURBANNE.

La clause résolutoire précisait que la donation était consentie dans le but de la création d'un lieu de culte sur tout ou partie des biens immobiliers appartenant à la SCI M et dans le but de permettre à l'Association donataire de réaliser son objet social.

Aucun lieu de culte n'ayant été créé dans le délai convenu, M. X et Mme Y épouse X ont, par acte

d'huissier du 22 décembre 2017, fait assigner à jour fixe l'association HH devant le tribunal de grande instance de LYON aux fins de voir constater la résolution de la donation du 8 avril 2002 au profit de l'association culturelle islamique Mosquée HH et dire qu'ils avaient recouvré la propriété des parts sociales de la SCI M.

Par acte du 19 janvier 2018, ils ont régularisé la procédure à l'encontre de l'Association HH.

Par jugement du 7 mai 2018, le tribunal a :

- ordonné la jonction de l'instance introduite par l'assignation du 22 décembre 2017 et de celle introduite par l'assignation du 19 janvier 2018,
- constaté le désistement d'instance et d'action de M. X et Mme Y épouse X à l'encontre de l'association MOSQUÉE HH,
- déclaré irrecevable la demande de révision de la condition résolutoire demandée par l'association HH,
- constaté l'acquisition de la clause résolutoire et en conséquence, constaté la résolution de l'acte de donation du 8 avril 2002 entre M. X et Mme Y épouse X d'une part et l'association culturelle islamique MOSQUÉE HH d'autre part,
- dit et jugé que les 3 636 parts composant l'intégralité du capital social de la SCI M devaient être restituées, soit à concurrence de 3 454 parts numérotées de 1 à 3 345 à M. X et à concurrence de 182 parts numérotées de 3 801 à 3 982 à Mme Y épouse X, en ce compris la totalité des comptes courants X existants dans la SCI M,
- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
- condamné l'association HH à verser à M. X et Mme Y épouse X la somme de 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance.

Par déclaration du 14 juin 2018, l'association HH a interjeté appel.

Au terme de conclusions notifiées le 12 novembre 2018, elle demande à la cour de :

- ordonner à la régie RH, sous astreinte de 500 € par jour de retard, la communication de :
 - ' la copie de l'ensemble des baux conclus depuis 2002, pour les locaux appartenant à la SCI M situés 1 MAI à Villeurbanne, pour le compte de la SCI M et/ou de M. X et Mme Y épouse X,
 - ' la copie de l'ensemble des baux conclus pour le compte de la SCI M en cours à ce jour,
 - ' le RIB du compte bancaire sur lequel les loyers perçus par la régie RH pour le compte de la SCI M sont versés,
 - ' l'ensemble des comptes-rendus de gestion établis par la régie RH depuis 2002 dans le cadre de la location des locaux situés 1^{ER} MAI à Villeurbanne,
- désigner un médiateur, après avoir recueilli l'accord des parties afin d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose,
- 'constater' la nullité de la clause résolutoire telle que rédigée dans l'acte authentique du 8 avril 2002 et l'irrévocabilité de la donation du 8 avril 2002,

- à titre subsidiaire, condamner M. X et Mme Y épouse X à lui rembourser la somme de 207 522,19 € au titre des sommes payées à cause de la donation,
- en toute hypothèse, condamner M. X et Mme Y épouse X à lui restituer la somme de 167 868,42 € au titre des loyers indûment perçus dans le cadre de la location frauduleuse des locaux de la SCI M,
- condamner M. X et Mme Y épouse X à lui verser la somme de 40 000 € au titre de son préjudice économique,
- condamner M. X et Mme Y épouse X à lui verser la somme de 50 000 € au titre de son préjudice moral,
- débouter M. Y et Mme X épouse X de l'ensemble de leurs demandes,
- condamner solidairement M. Y et Mme X épouse X à lui payer la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Elle fait valoir :

- que l'injonction de communiquer adressée à la régie RH est justifiée puisqu'elle permet de démontrer que M. X s'est comporté depuis 2002 comme le gérant de fait de la SCI M et qu'il a loué le bien immobilier appartenant à cette dernière par l'intermédiaire de la régie RH, malgré la donation de l'ensemble des parts sociales, et qu'elle répond au silence de la régie RH,
- qu'en l'absence de tentative de résolution amiable du litige préalablement à l'introduction de la procédure, la désignation d'un médiateur apparaît opportune,
- que la clause résolutoire mentionnée à l'acte de donation du 8 avril 2002 est réputée non écrite puisque sa réalisation est impossible, aucun permis de construire afin d'édifier un lieu de culte sur le terrain appartenant à la SCI M ne pouvant être délivré, 'ledit terrain se trouvant dans une zone spécialisée à vocation économique, admettant sous condition l'activité commerciale',
- qu'elle ne pouvait avoir connaissance de cette difficulté lors de l'acceptation de la donation puisque ses dirigeants sont des bénévoles et qu'elle a pour objet l'exercice du culte,
- qu'en toute hypothèse, si la clause résolutoire est réalisée, elle est fondée à obtenir le remboursement des sommes engagées au regard de la donation, soit un montant total de 207 522,19 €,
- qu'elle est fondée à solliciter le remboursement des taxes foncières dès lors que les avis d'imposition lui ont été expressément adressés,
- qu'elle n'a commis aucune faute en exécutant l'acte de donation alors que ce dernier ne prévoit pas la résolution de plein droit en cas d'acquisition de la clause résolutoire,
- qu'en tout état de cause, M. X et Mme Y épouse X ne démontrent pas avoir subi un préjudice, ce qui justifie le rejet de leur demande de dommages et intérêts,
- que M. X se comporte comme le gérant de fait de la SCI M puisque ce dernier a poursuivi la location des biens de la SCI par l'intermédiaire de la régie RH, malgré sa volonté de voir les baux dénoncés, qu'il a indûment perçu les loyers d'un montant total de 772 098 €, et qu'il a représenté la SCI M dans le cadre d'un litige devant les juridictions, sans qu'elle en soit informée,
- qu'elle a subi un préjudice patrimonial évaluable à 40 000 €, montant des intérêts qu'elle aurait pu percevoir si la somme dépensée en raison de la donation acceptée avait été placée,
- que M. X et Mme Y épouse X ont manqué à leur obligation d'information en ne lui indiquant pas

que l'édification d'un lieu de culte était rendue impossible par les règles d'urbanisme,

- que les agissements de M. X et Mme Y épouse X ont porté atteinte à son image auprès des fidèles.

Au terme de conclusions notifiées le 27 novembre 2018, M. X et Mme Y épouse X demandent à la cour de :

- déclarer irrecevables les demandes nouvelles,

- dire que la SCI M et la régie RH ne sont pas parties à la procédure,

- constater leur refus de médiation en cause d'appel,

- débouter l'association HH de ses demandes,

- réformer le jugement dont appel en ce qu'il les a déboutés de leurs demandes de dommages et intérêts,

- condamner l'association HH à leur payer la somme de 6 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée, celle de 8 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens avec faculté de recouvrement au profit de Me GD.

- confirmer le jugement pour le surplus.

Ils font valoir :

- que la demande d'injonction de communication de pièces à l'encontre de la régie RH constitue une demande nouvelle irrecevable dès lors qu'elle n'a pas été présentée en première instance et qu'en toute hypothèse, elle constitue un autre litige avec d'autres parties, la SCI M n'étant pas partie à l'instance,

- que les demandes indemnitaires relatives au paiement des taxes foncières notamment sont irrecevables, la SCI M, propriétaire des biens immobiliers concernés et seule personne susceptibles de les formuler, n'étant pas partie à l'instance,

- que M. X est intervenu dans la gestion de la SCI M à la demande de l'association HH qui refusait d'en assurer la gestion pour des raisons de temps, de compétences et ses convictions religieuses,

- que l'association HH ne peut solliciter, sans leur accord, la modification des conditions du legs de leur vivant, conformément à l'article 900-5 du code civil,

- qu'ils ne sont pas responsables de la réalisation de la condition résolutoire, ne pouvant anticiper le sens de la modification du PLU de la commune de VILLEURBANNE,

- que la donataire avait connaissance des conditions de la donation, de la localisation des biens appartenant à la SCI M et qu'elle a bénéficié du conseil de professionnels lors de l'établissement de l'acte de donation,

- qu'en toute hypothèse, la clause résolutoire étant la clause essentielle de la donation, elle ne peut être la seule à être réputée non écrite,

- que l'association HH ne peut solliciter la répétition de toutes les dépenses relatives à l'administration des immeubles appartenant à la SCI M dès lors que l'accomplissement de la condition résolutoire ne remet pas en cause les actes conservatoires et d'administration, conformément à l'article 1304-7 du code civil,

- qu'en tout état de cause, aucune pièce ne démontre la réalité des frais engagés.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de communication de pièces

En application de l'article 566, les demandes additionnelles sont recevables lorsqu'elles sont l'accessoire, la conséquence ou le complément des prétentions soumises au premier juge.

En l'espèce, la demande de communication de pièces est complémentaire aux demandes indemnitaires formulées en première instance par l'appelante de sorte qu'elle ne s'analyse pas en une demande nouvelle irrecevable en application de l'article 564 du code de procédure civile.

Si selon l'article 11 du code de procédure civile, le juge peut, à la requête d'une partie, enjoindre à l'autre de produire un élément de preuve qu'elle détient, c'est à la condition que les documents sollicités soient en rapport direct avec le litige, utiles au débats et présentent un intérêt tant pour la solution du litige que pour l'établissement de faits allégués par celui qui en demande la communication.

Cette disposition ne permet pas d'exiger d'une partie des pièces qu'elle ne détient pas ou qui n'existent pas.

En l'espèce, la Régie RH n'est pas partie à l'instance. Les pièces sollicitées sont relatives aux comptes de gestion par cette dernière de l'immeuble de la SCI M qui n'est pas non plus partie à l'instance. Il en résulte que ces pièces, à supposer qu'elles puissent être détenues par les intimés, ne sont d'aucune utilité pour le litige qui porte sur la validité et la mise en oeuvre de la condition résolutoire prévue à l'acte de donation du 8 avril 2002.

Il convient en conséquence de débouter l'appelante de sa demande de communication de pièces.

Sur la demande de médiation

Au terme de l'article 131-1 du code de procédure civile, une mesure de médiation ne peut être ordonnée que si toutes les parties en sont d'accord.

Les époux X s'opposant à cette mesure, la cour ne peut l'ordonner et la demande sera rejetée. Sur la validité de la condition résolutoire

Selon l'article 1183 ancien du code civil, la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.

Selon l'article 1134 (devenu 1103) du code civil, la convention fait la loi des parties.

Selon l'article 900 du code civil, dans toute disposition entre vifs ou testamentaires, les conditions impossibles, celles qui seront contraires aux lois et aux moeurs, seront réputées non écrites.

La nullité de la condition impossible entraîne celle de la donation lorsqu'elle en est la cause impulsive et déterminante.

La nullité, tout comme la résolution, a pour conséquence la disparition rétroactive de la donation et la remise des parties dans l'état antérieur à l'acte de sorte que le donataire a l'obligation de restituer ce qu'il a reçu.

La clause résolutoire prévue à l'acte du 8 avril 2002 ne saurait s'analyser en une condition impossible dès lors qu'elle a été convenue comme une condition résolutoire de sorte que les dispositions de

l'article 900 ne sauraient trouver à s'appliquer en l'espèce.

Il est acquis que la condition d'édification d'un lieu de culte sur tout ou partie du terrain appartenant à la SCI M n'a pas été réalisée dans le délai imparti en raison du classement du terrain en zone à vocation commerciale.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a fait droit à la demande des époux X et ordonné que leur soient restituées les parts sociales composant l'intégralité du capital de la SCI M.

Sur les demandes reconventionnelles de HH

L'acte du 8 avril 2002 et celui du 13 mars 2003 prévoient que le donataire supporte les frais d'acte et ceux qui en sont la suite ou la conséquence de sorte que HH n'est pas fondée en sa demande de restitution des droits et frais acquittés au titre desdits actes et de leur suite et que le jugement doit être confirmé sur ce point.

HH sollicite le remboursement de frais exposés dans le cadre de la gestion de la SCI M qui ne constituent pas des sommes acquittées en exécution de l'acte de donation mais des charges exposées par la SCI M pour l'aménagement ou la gestion de son tènement. Il en résulte que cette demande n'est pas fondée.

C'est par de justes motifs, adoptés par la cour, que le premier juge a dit que HH n'était pas fondée à demander la restitution des loyers qui auraient été encaissés par les époux X dès lors que la SCI M était seule créancière desdits loyers ; qu'il en allait de même s'agissant des taxes foncières dont la SCI M était seule débitrice en sa qualité de propriétaire du bien.

C'est par de justes motifs, adoptés par la cour, que le premier juge a rejeté la demande au titre d'un préjudice économique en l'absence de faute imputable aux époux X

Sur les demandes accessoires

C'est par de justes motifs, adoptés par la cour, que le premier juge a débouté les époux X de leur demande de dommages et intérêts pour résistance abusive.

HH qui succombe supporte les dépens et une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Rejette les demandes de communication de pièces et de médiation ;

Condamne l'association HH à verser à M. Y et Mme X épouse X ensemble la somme supplémentaire de 2 000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

La condamne aux dépens ;

Autorise Me GD à recouvrer directement à son encontre les dépens dont elle aurait fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE