

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'EVRY**

8ème Chambre

MINUTE N° 2020/ 340

DU : 19 Novembre 2020

AFFAIRE N° RG 17/00444 - N° Portalis DB3Q-W-B7B-LF7B

NAC : 72D

Jugement Rendu le 19 Novembre 2020

FE délivrées le : **15 DEC. 2020**

ENTRE :

SCPI

, dont le siège social est sis 1
, agissant poursuites et diligences de son gérant la
, dont le siège social est
prise en la personne de son

sis
représentant légal,

représentée par

de la
avocat au barreau de l'ESSONNE postulant,
de la SELAS au
barreau de PARIS plaidant,

DEMANDERESSE

ET :

, sis

représenté par son syndic, **la SAS**
, dont le siège social est
prise en la personne de son représentant légal,,
représenté par
postulant, Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de L'ESSONNE,
plaidant avocat au barreau de VERSAILLES,

DEFENDEUR

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

des avocats ; Juge, siégeant à Juge Rapporteur avec l'accord

Magistrats ayant délibéré :

Président : , Vice-présidente,
Assesseur : , Vice-Présidente,
Assesseur : , Juge,

Assistées de , Greffier lors des débats à l'audience du 17 Septembre 2020 et lors de la mise à disposition au greffe

DÉBATS :

Vu l'ordonnance de clôture en date du 18 juin 2020 ayant fixé l'audience de plaidoiries au 17 Septembre 2020 date à laquelle l'affaire a été plaidée et mise en délibéré au **19 Novembre 2020**

JUGEMENT : Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, Contradictoire et en premier ressort.

*

*

*

EXPOSE DU LITIGE

La société est propriétaire, dans un ensemble immobilier sis à Chilly-Mazarin (91), d'un bâtiment à usage de supérette exploitée par l'enseigne et de deux aires de stationnement situées dans la résidence avoisinante de la copropriété de la

Par acte sous seing privé du 30 octobre 1988, renouvelé par avenant du 29 juillet 2011, ces biens ont été donné à bail commercial à la société

Un litige oppose la société locataire et les copropriétaires de la , s'agissant de la jouissance d'une des aires de stationnement.

C'est dans ce contexte que par exploit d'huissier du 2 janvier 2017, la a fait assigner le syndicat des copropriétaires de , représenté par son syndic, la devant le tribunal de grande instance d'Évry, devenu le tribunal judiciaire d'Évry-Courcouronnes.

Dans ses dernières écritures du 20 novembre 2019, elle demande au tribunal, au visa des articles 25 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, 690 et suivants, 2261 et suivants du code civil, de :

- constater que la délibération matérialisant le refus du syndicat des copropriétaires de d'autoriser les travaux de fermeture du lot n° 535 est devenue définitive,
- constater que de tels travaux constituent bien des travaux d'amélioration effectués par un copropriétaire dans le cadre de l'article 25B et ne sont pas contraires à la destination de l'immeuble, ni portent atteinte aux droits des autres copropriétaires,
- constater que ces travaux n'ont toujours pas été entrepris,
- constater qu'aucune servitude de passage ne grève le lot n° 535,
- autoriser en conséquence la société à clôturer son lot privatif n° 535 correspondant à une aire de stationnement par l'installation de deux barrières,
- débouter le syndicat des copropriétaires de de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- condamner le syndicat des copropriétaires de à lui payer la somme de 5 000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le syndicat des copropriétaires de aux entiers dépens,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Dans ses conclusions n° 4, notifiées par RPVA le 27 août 2019, le syndicat des copropriétaires de sollicite :

- le débouté pur et simple de la société de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions,
- qu'il soit constaté que le syndicat des copropriétaires dispose d'une servitude d'utilisation de jour comme de nuit des emplacements de parking du lot n° 535 appartenant à la société, et que celle-ci ne peut donc en diminuer l'usage ou le rendre plus incommode, en réclamant la clôture de l'aire de parking, y compris le chemin de desserte partie commune,
- la condamnation de la société à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence de le cabinet, représentée par son syndic la somme de 7 000,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- la condamnation de la société aux entiers dépens.

Pour l'exposé des prétentions des parties, le tribunal se réfère à leurs écritures en application de l'article 455 du code de procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 18 juin 2020.

MOTIVATION DE LA DECISION

Sur la demande d'autorisation judiciaire des travaux

L'alinéa 4 de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis permet à tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires s'étant vu refuser par l'assemblée générale des copropriétaires l'autorisation prévue à l'article 25 b) pour effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, d'être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er.

Les travaux pour lesquels une telle autorisation judiciaire est envisagée doivent être des travaux d'amélioration au sens de l'article 30 alinéa 1er qui cite, notamment, la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, mais l'amélioration peut être apportée tout aussi bien à l'immeuble, aux autres copropriétaires ou au seul demandeur.

Ces travaux doivent affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et avoir fait l'objet, avant leur réalisation, d'une demande d'autorisation refusée par l'assemblée générale et réitérée en justice.

Enfin, l'autorisation sollicitée ne pourrait être refusée que si les travaux portent atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

En l'espèce, pour s'opposer aux travaux de fermeture, le syndicat des copropriétaires affirme que la voie de circulation incluse dans l'aire de stationnement litigieuse constitue une partie commune de sorte qu'ils portent atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Par ailleurs, il expose que le règlement de copropriété interdit l'exercice d'une activité commerciale, de sorte que la fermeture de l'aire de stationnement, qui sera utilisée comme accessoire de l'activité du [redacted], est de nature à porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Il ajoute qu'une telle fermeture ne constitue pas des travaux d'amélioration mais une détérioration des conditions de vie des autres copropriétaires, tant du point de vue de leur quiétude du fait d'une utilisation intensive de l'aire de stationnement dans le cadre d'une activité commerciale, que du point de vue de l'usure prématurée des voies de dessertes de ladite aire.

Il soutient enfin que l'aire de stationnement est grevée d'une servitude d'usage.

En réplique, la demanderesse conteste, notamment, que les travaux :

- constituent une appropriation des parties communes,
- portent atteinte aux droits des autres copropriétaires,
- portent atteinte à la destination de l'immeuble.

La société [redacted] précise qu'elle formule la présente demande d'autorisation judiciaire en considération de travaux susceptibles d'affecter l'aspect extérieur de l'immeuble.

Au regard des moyens soulevés par le syndicat des copropriétaires, il convient d'examiner si l'un des critères précités trouve à s'appliquer en l'espèce pour refuser les travaux.

En premier lieu, il y a lieu de constater que les travaux litigieux constituent des travaux d'amélioration au sens des dispositions précitées en ce qu'ils visent l'installation de deux barrières, avec bornes entrée/sortie, pour clôturer l'aire de stationnement composant le lot n° 535, peu importe que ces travaux ne bénéficient pas à l'ensemble des copropriétaires.

En deuxième lieu, il y a lieu de rappeler les dispositions de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit qu'un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il

fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Si les parties discutent le nom de la voie à clôturer, il apparaît que cette dénomination est sans importance, la question débattue étant de déterminer si la voie centrale de l'aire de stationnement constitue une partie privative ou une partie commune.

En l'occurrence, l'état descriptif de division du règlement de copropriété désigne le lot n° 535, au rez de chaussée, comme une aire de stationnement pour voitures, située devant les bâtiments A et B, et les 116/100.000èmes des parties communes, définition également reprise dans le bail commercial entre la demanderesse et la société :

Si le règlement de copropriété prévoit que « *la totalité du sol* » est une partie commune à tous les copropriétaires, force est de constater qu'il n'a pas défini les aires de stationnement comme des parties communes à usage privatif mais les a incluses au contraire dans les « *parties privées* » qu'il désigne comme celles « *qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les parties communes.* La colonne 7 [qui reprend la définition citée supra] contient la description des parties privées du lot de copropriété, son emplacement à l'étage ».

Il en résulte que l'aire de stationnement litigieuse constitue une partie privative incluant tant les places de stationnement qui la composent que la voie de circulation les desservant.

Il en résulte que le syndicat des copropriétaires de _____ est pas fondé à soutenir que la fermeture de l'aire de stationnement constituerait une appropriation des parties communes.

En troisième lieu, s'agissant de la servitude d'usage, le défendeur ne peut pas sérieusement revendiquer une servitude d'utilisation trentenaire des stationnements du lot n° 535 et affirmer, de manière contradictoire, que la société _____ demeure libre de transformer ces emplacements en box ou d'y apposer des « stop-park ». Le syndicat se contredit tout autant en se prévalant de travaux entrepris sur le lot n° 535, désignés « Travaux Parking _____ » lors de son assemblée générale de 2008, ainsi que de la convention d'usage nocturne attendue en contrepartie. L'existence même d'une telle convention invalide son argumentaire relatif à l'acquisition trentenaire d'une servitude d'usage.

En dernier lieu, s'agissant de l'atteinte à la destination des lieux, l'alinéa 2 de l'article 8 précité de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères et sa situation.

En l'espèce, la demanderesse soutient que le règlement de copropriété envisageait l'existence de locaux commerciaux et en cite les extraits, à savoir:

-(page 4) : « *le nombre de voix dans l'Association Syndicale est proportionnel à la surface des locaux d'habitation et commerciaux chauffés et calculé de la manière suivante : (...) En ce qui concerne les locaux commerciaux...* »

-(page 5) : « *la _____ a frappé d'une servitude « non aedificandi » une parcelle de terrain d'une superficie de quatre cent dix huit mètres carrés (418 m²) situé en bordure de la propriété de la*

en vue d'aménager au profit de cette dernière le prospect de l'immeuble à usage commercial à édifier sur son terrain. »

-(page 7) : « *les boutiques et magasins s'il en était créé* ».

En dehors de ces considérations, force est de constater que le règlement de copropriété reste silencieux sur la question de la destination des lieux et n'autorise, ni n'interdit explicitement toute activité commerciale.

En revanche, les statuts de l' dont est membre le syndicat des copropriétaires de , prévoient, au paragraphe 14, que « *sont interdits, en dehors des bâtiments spécialement affectés à cet usage, l'exercice d'un commerce ou d'une industrie même artisanale d'une nature quelconque* ».

Il y a donc lieu de considérer que ce sont les règles édictées par les statuts de l'ASL qui trouvent à s'appliquer, lesquels interdisent l'usage commercial des lots autres que les bâtiments affectés à cet usage.

Ces règles sont compatibles avec les extraits du règlement de copropriété précités qui n'évoquent un usage commercial que pour des bâtiments. Il évoque en effet un immeuble à édifier, un local commercial etc. et non d'autres équipements.

Or, en l'espèce, il est établi que la demanderesse sollicite l'autorisation de fermeture de l'aire de stationnement aux fins d'en réserver l'usage diurne à sa clientèle, de sorte que son utilisation en sera nécessairement commerciale. Il importe peu que cet usage soit proposé à titre gratuit à la dite clientèle comme l'expose la demanderesse ou que les copropriétaires puissent en faire un usage nocturne, ce qui, au demeurant, n'est pas démontré, la convention de 2008 n'étant produite par aucune des deux parties.

Il en résulte que les travaux envisagés portent atteinte à la destination de l'immeuble.

Par conséquent, la demande d'autorisation sera rejetée.

Sur les demandes accessoires

La société qui succombe à l'instance, sera condamnée aux dépens ainsi qu'à verser au syndicat des copropriétaires une somme de **2 000,00 euros** au titre de ses frais irrépétibles.

Sur l'exécution provisoire

L'exécution provisoire, dont l'utilité n'est pas justifiée, ne sera pas ordonnée, en application de l'article 515 du code de procédure civile, dans sa version applicable à l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort ;

DÉBOUTE la . de ses demandes ;

CONDAMNE la aux dépens ainsi qu'à verser
au syndicat des copropriétaires de I la somme de **deux-mille euros**
(2 000,00 €) en application des dispositions de l'article 700 du code de
procédure civile ;

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Ainsi fait et rendu le **DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MIL VINGT**, par **Lucie FONTANELLA**, Vice-présidente, assistée de
, Greffier, lesquelles ont signé la minute du présent
Jugement.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT,

En conséquence,
La République Française mande et ordonne
le Juge sur ce requis, de mettre la dite
décision à exécution,
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,
Et tous Commissaires et Officiers de la Force Armée
prêt main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Procureur
et le Greffier.
Pour copie certifiée conforme à la minute, en vertu de la
formule exécutoire par le Greffier soussigné.



