

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 1 - Chambre 2
ARRET DU 05 JUILLET 2018

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/19469

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 15 Septembre 2017 -Président du TGI de PARIS
– RG n° 17/57129

APPELANT

Syndicat des copropriétaires SDC 2 PLACE DE LA PORTE DE ST CLOUD ET 219
AVENUE DE VERSAILLES 75016 PARIS représenté par son syndic, la SAS MONTFORT
ET BON, elle-même prise en la personne de son président domicilié [...] adresse [...] 75016
PARIS

Représenté par Me Véronique DE LA TAILLE de la SELARL RECAMIER AVOCATS
ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : K0148

Assisté par Me Giuseppe GUIDARA, avocat au barreau de PARIS, toque : A0466

INTIMEE

SARL LUMINANCE INTERNATIONAL agissant poursuites et diligences de son Gérant
domicilié en cette qualité au siège domicilié [...] adresse [...] 75015 PARIS N° SIRET : 349
973 578

Représentée par Me Frédéric BURET, avocat au barreau de PARIS, toque : D1998

Assistée par Me Jeanne HUDRY substituant Me Fanny COLIN de la SELARL Versini -
Campinchi, Merveille & Colin, avocat au barreau de PARIS, toque : P0454

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 07 Juin 2018, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Bernard CHEVALIER, Président

Mme Agnès BODARD-HERMANT, Conseillère

Mme Véronique DELLELIS, Présidente de chambre

Qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mr Bernard CHEVALIER,
Président, dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mr Aymeric PINTIAU

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- 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 Bernard CHEVALIER, Président et par Aymeric PINTIAU, Greffier.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par déclaration en date du 20 octobre 2017, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2 place de la porte de Saint-Cloud et adresse [...] rendue le 15 septembre 2017 par le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris qui :

- a déclaré irrecevable son action en paiement à l'encontre de la SARL Luminance International ;

- l'a condamné à verser à la société Luminance International la somme provisionnelle de 5 000 euros au titre de l'article 32-1 du code de procédure civile et celle de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à supporter les dépens.

Au terme de ses conclusions communiquées par voie électronique le 28 mai 2018, le syndicat des copropriétaires du 2 place de la porte de Saint-Cloud et du adresse [...] cour, de :

- infirmer l'ordonnance de référé rendue le 15 septembre 2017 [il est écrit dans le dispositif des conclusions "15 juillet 2017" mais il s'agit de toute évidence d'une erreur matérielle] en toutes ses dispositions ;

- débouter la société Luminance International de toutes ses réclamations ;

statuant à nouveau,

- condamner la société Luminance International, à lui payer les sommes provisionnelles suivantes :

- 6 522,77 euros TTC au titre de provision pour les frais de dépose de la structure métallique appartenant à la société Luminance International et constituant le support l'ancienne enseigne lumineuse ;

- 554,43 euros TTC au titre de provision pour les honoraires de maîtrise d'oeuvre pour le suivi technique des travaux de dépose ;

- 8 934,45 euros TTC. au titre de provision pour le surcoût des travaux de reprise de l'étanchéité au droit des points de fixation de la structure tel qu'il a été chiffré par l'entreprise BTI et le cabinet EPAE ;

- 69 831 euros à titre de provision à valoir sur dommages et intérêts pour l'occupation sans droit ni titre de la toiture terrasse pour la période allant du mois de juin 2012 au mois d'août 2017 ;

- condamner la société Luminance International, en application de l'article 700 du code de procédure civile, à la somme de 3 000 euros pour la procédure de première instance et à celle de 3 000 euros pour la procédure d'appel ;

- condamner la société Luminance International aux dépens de première instance et d'appel, avec application pour ces derniers de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Maître Véronique de la Taille.

Le syndicat des copropriétaires a fait valoir en substance les éléments suivants :

- par acte sous seing privé du 20 juin 2003, il a consenti à la société Immedia, aux droits de laquelle vient la SARL Luminance International, la location d'un emplacement sur la toiture terrasse de l'immeuble afin d'y apposer un panneau publicitaire ;

- le contrat stipulait que, en fin de bail, le preneur s'obligeait à démonter, dans un délai de deux mois après la fin de la location, toutes les installations lui appartenant, dont la colonne montante et le bâti métallique, sauf autorisation écrite du bailleur qui demanderait à garder lesdites installations ;

- la société Luminance International a donné congé pour le 30 septembre 2009 ; par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 14 août 2009, l'ancien syndic de la copropriété a écrit à la société Luminance international :

' Nous avons bien reçu votre lettre recommandée nous indiquant que vous mettez fin à votre bail qui se termine le 30 septembre 2009. L'enseigne publicitaire devra donc être enlevée pour cette date et le toit terrasse laissé en bon état. PS : un état des lieux devra bien sûr être établi.'

- l'enseigne lumineuse a été déposée mais le bâti métallique qui la supportait est resté en place et ses points d'ancrage ont détérioré le complexe d'étanchéité ;

- par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception en date du 27 décembre 2016, son conseil a mis en demeure la société Luminance International de procéder sous huitaine au retrait, à ses frais, de l'enseigne lumineuse, et à lui payer sous huitaine la somme de 94 532,76 euros correspondant à sept années d'indemnité d'occupation ;

- à la suite d'un échange infructueux avec le conseil de la société Luminance International, elle a fait déposer le châssis métallique à ses frais et assigner celle-ci devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris par acte du 28 juin 2017 ;

- le premier juge a retenu à tort que son action était prescrite en ce que le délai de cinq ans prévu à l'article 2224 du code civil avait commencé à courir au plus tard au jour où l'état des lieux aurait dû être rétabli ; cette appréciation est erronée au motif qu'aucun état des lieux n'a été établi et que, le toit terrasse étant inaccessible, elle a eu connaissance du fait que le châssis métallique avait été laissé en place uniquement lors des études de la réfection de l'étanchéité du toit terrasse ;

- le premier juge a renversé ainsi la charge de la preuve, puisque c'est à la société Luminance International, qui invoque la prescription, d'établir qu'un état des lieux avait été dressé ;

- en outre, le contrat de bail ne prévoyait aucune obligation à la charge du bailleur de s'assurer de la dépose du châssis litigieux ; par ailleurs, il n'a connu les désordres causés par l'ancrage du châssis qu'à l'occasion des études de travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse ;

- enfin, s'agissant d'une occupation continue dans le temps, la demande de dépose peut être présentée à tout moment ;

- en tout état de cause, l'ordonnance attaquée doit être infirmée en ce qu'elle l'a condamné à payer 5 000 euros à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 32-1 du code de procédure civile dès lors qu'il n'a fait qu'exercer son droit d'agir en justice afin de défendre sa propriété ; aucune faute ne peut lui être reprochée et l'intimée ne justifie pas avoir subi un préjudice.

La SARL Luminance International, par conclusions transmises par voie électronique le 23 mai 2018, a demandé à la cour, sur le fondement des articles 32-1, 122, 809, 700 du code de procédure civile et 2224 du code civil , de :

- déclarer mal fondé le syndicat en son appel ;
- à titre principal, constater que l'action du syndicat est prescrite et, partant, irrecevable et, en conséquence, confirmer dans toutes ses dispositions l'ordonnance du 15 septembre 2017 ;
- à titre subsidiaire, constater que le syndicat ne démontre pas l'existence d'obligation non sérieusement contestables à la charge de la société intimée et le débouter de ses demandes provisionnelles ;
- en tout état de cause et à titre reconventionnel, condamner le syndicat à lui verser les sommes provisionnelles de 5 000 euros sur le fondement de l'article 559 du code de procédure civile, de 5 000 euros sur le fondement de l'article 32-1 du code de procédure civile ainsi que 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens, avec application de l'article 699 du même code au profit de Maître Buret.

La SARL Luminance International a exposé en résumé ce qui suit :

- elle a déposé l'enseigne le 30 septembre 2009 mais a laissé en place le châssis métallique à la demande du syndicat des copropriétaires qui voulait louer à nouveau le toit de l'immeuble à un agent publicitaire ;
- le syndicat ne s'est pas manifesté pendant sept ans jusqu'à la sommation très brutale de son conseil du 27 décembre 2016, à laquelle elle a répondu le 4 janvier 2017 ;
- l'action du syndicat est prescrite car l'action fondée sur une inexécution contractuelle commence à courir à compter du jour où l'obligation née du contrat est devenue exigible ;
- subsidiairement, l'action du syndicat se heurte à des contestations sérieuses en ce qu'il ne démontre ni l'existence d'une obligation non sérieusement contestable ni celle d'un trouble alors qu'il n'a pas agi pendant sept ans ;
- l'action du syndicat est manifestement abusive en ce qu'elle a été introduite en référé plus de trois ans après que la prescription a été acquise, sans produire d'état des lieux établi à la fin du contrat, pour réclamer le paiement de sommes déraisonnables sans alléguer aucun préjudice ; elle lui a causé un préjudice en ce qu'elle a été contrainte de comparaître en justice de manière injustifiée.

La cour renvoie à la décision entreprise et aux conclusions susvisées pour un exposé détaillé du litige et des prétentions des parties, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

SUR CE LA COUR

Le syndicat des copropriétaires du 2 place de la Porte de Saint Cloud demande au juge des référés du tribunal de grande instance la condamnation de la SARL Luminance International à lui payer, à titre de provision, des sommes correspondant, d'une part, au coût du démontage de la structure métallique qui supportait l'enseigne de cette dernière et, d'autre part, à des dommages et intérêts pour l'occupation sans droit ni titre de son toit terrasse du mois de juin 2012 au mois d'août 2017.

Selon l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile, cette juridiction n'a le pouvoir d'accorder une provision au créancier que si l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Sur la demande au titre des frais de dépose de la structure métallique, le syndicat des copropriétaires fonde sa demande en paiement sur le contrat qu'il avait conclu avec cette société le 30 juin 2003 et qui a pris fin le 30 septembre 2009, aux termes duquel ladite société s'était engagée à démonter à ses frais, dans un délai de deux mois après la fin de la location, toutes les installations lui appartenant, notamment le bâti métallique, sauf autorisation écrite du bailleur qui demanderait à le conserver.

Le syndicat des copropriétaires, qui conteste avoir exprimé le souhait de conserver ce bâti, se prévaut ainsi de l'inexécution de cette obligation contractuelle par la SARL Luminance Internationale.

Il ressort cependant de l'article 2224 du code civil que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Le syndicat des copropriétaires soutient que le toit terrasse est inaccessible et qu'il n'a eu connaissance du défaut de dépose du châssis litigieux qu'en 2016, lorsqu'il a fait réaliser des études concernant la réfection de l'étanchéité de ce toit.

Cependant, comme il l'expose lui-même dans ses écritures, il a eu connaissance du congé donné par la SARL Luminance International à effet du 30 septembre 2009, puisqu'il en a accusé réception par lettre du 14 août 2009. Il ressort également de ce courrier que le syndicat des copropriétaires avait informé le preneur qu'un état des lieux de sortie devait être établi, de sorte qu'il avait exprimé le souhait de vérifier l'exécution par le preneur sortant du respect de ses obligations en fin de bail, en vertu desquelles la société intimée avait deux mois à compter du 30 septembre 2009 pour déposer la structure métallique litigieuse.

L'affirmation du syndicat des copropriétaires selon laquelle aucun état des lieux n'a été établi ne saurait donc suffire à établir avec l'évidence requise en référé qu'il s'est trouvé jusqu'en 2016 dans l'impossibilité de savoir que le châssis était resté en place et qu'il n'était pas en mesure d'en avoir connaissance avant cette date.

Il s'ensuit que, si ces éléments, contrairement à ce que le premier juge a retenu, ne permettent pas d'établir avec l'évidence requise en référé que la demande en paiement des sommes précitées par le syndicat des copropriétaires est irrecevable comme prescrite, ils n'en constituent pas moins une contestation sérieuse qui s'oppose à ce qu'elle soit accueillie sur le fondement de l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile.

Sur la demande du syndicat des copropriétaires au titre du préjudice causé par la présence de la structure métallique litigieuse sur son toit pendant la période allant du mois de juin 2012 au mois d'août 2017, force est de constater que l'appelant, qui réclame une somme équivalente au loyer qui avait été convenu avec l'intimé pour la pose d'une enseigne lumineuse de 20 m de long par 3 m de hauteur, ne fournit aucune explication sur le préjudice causé par la présence de ladite structure sur son toit.

Ainsi, il ne justifie pas ni même n'invoque avoir subi un préjudice économique tel qu'une privation de revenus locatifs qui aurait été causé par l'impossibilité de donner à nouveau à bail sa toiture à cause de la présence de la structure litigieuse.

Il n'invoque pas non plus de préjudice esthétique, puisqu'il soutient que la structure métallique n'était pas visible.

Il n'allègue pas davantage qu'elle lui a occasionné des désordres matériels, puisqu'il expose en avoir découvert l'existence à l'occasion des études engagées pour la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse de l'immeuble.

Il se déduit enfin de ses explications qu'il n'a procédé à aucune visite de la toiture de l'immeuble depuis la résiliation du contrat conclu avec la SARL Luminance International afin de s'assurer de l'état de celle-ci et du respect par cette dernière de son obligation contractuelle de dépose de ladite structure.

Il s'ensuit que la demande du syndicat des copropriétaires en paiement d'une indemnité à valoir sur le préjudice que lui aurait causé la présence sur la toiture de l'immeuble de la structure métallique qui supportait l'enseigne de la SARL Luminance Internationale ne peut pas être tenue pour dépourvue de contestation sérieuse devant le juge de l'évidence.

Au vu de ces considérations, l'ordonnance attaquée doit être infirmée en ce qu'elle a déclaré irrecevable l'action en paiement du syndicat des copropriétaires et, statuant à nouveau, il sera dit n'y avoir lieu à référé sur celle-ci.

Sur les demandes reconventionnelles de la SARL Luminance Internationale

Aux termes de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros sans préjudice des dommages et intérêts qui lui seraient réclamés.

De même, en vertu de l'article 559 du même code, en cas d'appel principal dilatoire ou abusif, l'appelant peut-être condamné à une amende civile sans préjudice de dommages-intérêts.

Le juge des référés a le pouvoir d'accorder une indemnité provisionnelle sur le fondement de ce texte en application de l'article 809, alinéa 2, du même code.

Dans l'affaire examinée, il ressort des explications des parties que, plus de sept ans après la résiliation du contrat, l'appelant a réclamé en référé, comme non sérieusement contestables, d'une part, des indemnités fondées sur l'inexécution de ce contrat alors que, au regard des éléments du dossier, une telle demande est susceptible de se heurter à la prescription et, d'autre part, une indemnité très conséquente au titre d'une occupation sans droit ni titre sans aucune démonstration de la réalité de son préjudice causé par cette occupation qu'il affirme avoir ignorée pendant sept ans.

Il résulte également des explications concordantes des parties que l'action engagée par le syndicat des copropriétaires en juin 2017 n'a été précédée d'aucune démarche amiable, malgré le temps écoulé, mais d'une mise en demeure de son conseil, notifiée le 27 décembre 2016, réclamant, sous huitaine, le dépôt de l'enseigne publicitaire, alors que celle-ci avait été déposée et le paiement de la somme de 94 532,76 euros, correspondant au montant du loyer qui aurait été dû en cas de poursuite du contrat de bail.

Il ressort de ces éléments, avec l'évidence requise en référé, que l'action engagée par le syndicat des copropriétaires dans ce contexte revêt un caractère manifestement abusif.

Il doit être admis avec la même évidence que cette action abusive a contraint l'intimée d'abord à se défendre à une réclamation pour le moins brutale, notifiée pendant les vacances de Noël, puis à subir les désagréments d'une action en justice et qu'elle a subi ainsi un préjudice dont la réparation, en l'état des éléments fournis, doit être tenue pour dépourvue de contestation sérieuse à hauteur de la somme de 5 000 euros allouée par le premier juge.

L'intimée, en revanche, en se bornant à reprocher à l'appelant d'avoir exercé son recours sans produire de nouvelles pièces, ne démontre pas avec l'évidence requise en référé que cet appel, qui constitue un droit, a dégénéré en abus.

Il sera dit n'y avoir lieu à référé sur sa demande additionnelle en dommages et intérêts.

Enfin, le premier juge a fait une application équitable de l'article 700 du code de procédure civile et fondée de l'article 696 du même code. L'ordonnance attaquée doit aussi être confirmée en ce qu'elle a fait application de ces articles.

En cause d'appel, l'appelant dont le recours est rejeté, devra supporter les dépens, conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

Conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, Maître Buret pourra recouvrer directement les frais dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

L'équité commande de décharger la partie intimée des frais non répétables qu'elle s'est trouvée contrainte d'exposer. Il lui sera alloué la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

INFIRME l'ordonnance rendue le 15 septembre 2017 par le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris en ce qu'elle a déclaré irrecevable l'action engagée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2 place de la porte de Saint-Cloud et adresse [...] Paris 16ème action à l'encontre de la SARL Luminance International ;

Statuant à nouveau de ce chef,

DIT n'y avoir lieu à référé sur les demandes en paiement du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2 place de la porte de Saint-Cloud et adresse [...] l'encontre de la SARL Luminance International ;

CONFIRME l'ordonnance attaquée pour le surplus ;

Ajoutant à celle-ci,

DIT n'y avoir lieu à référé sur la demande en dommages et intérêts de la SARL Luminance International pour appel abusif ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2 place de la porte de Saint-Cloud et adresse [...] Luminance International la somme de 3 000 euros du code de procédure civile pour ses frais de procédure en cause d'appel ;

DIT que Maître Buret pourra recouvrer directement les frais dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT