

**COUR D'APPEL  
DE  
VERSAILLES**

Code nac : 72C

4ème chambre

ARRET N° 895

CONTRADICTOIRE

DU 20 SEPTEMBRE 2010

R.G. N° 09/04274

AFFAIRE :

S.C.I. LOGI

C/

S.D.C. DE LA  
RESIDENCE "LES  
GRANDS JARDINS"  
166-168 RUE MAURICE  
ARNOUX & 9 RUE DE  
POITOU A  
MONTROUGE (92120)  
...

Décision déferée à la cour :  
Jugement rendu le 12 Mars  
2009 par le Tribunal de  
Grande Instance de  
NANTERRE  
N° chambre : 8ème  
N° RG : 07/13386

Expéditions exécutoires  
Expéditions  
Copies  
délivrées le : 27 SEP 2010  
à :  
SCP KEIME GUTTIN  
JARRY  
SCP GAS  
SCP DEBRAY-CHEMIN

Extrait des minutes de Greffe  
de la Cour d'Appel de Versailles

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE VINGT SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX,  
La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

**S.C.I. LOGI**

Ayant son siège La Haute Roche  
35500 BALAZE

prise en la personne de son gérant Monsieur Louis ORRIERE domicilié en  
cette qualité audit siège

représentée par la SCP KEIME GUTTIN JARRY, avoués - N° du dossier  
09000428

ayant pour avocat Maître BOURTHOUMIEU du barreau de PARIS

*APPELANTE*

\*\*\*\*\*

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE "LES  
GRANDS JARDINS" 166-168 RUE MAURICE ARNOUX & 9 RUE DE  
POITOU A MONTROUGE (92120) représenté par son syndic la société  
FONCIA AGENCE CENTRALE**

Ayant son siège 89, rue Gabriel Péri  
92541 MONTROUGE CEDEX

elle-même prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette  
qualité audit siège

représenté par la SCP GAS, avoués - N° du dossier 20090501  
ayant pour avocat Maître Christine ECHALIER-DALIN du barreau de PARIS

**L'Association EGLISE EVANGELIQUE DE SALEM**

3, rue Pablo Picasso  
94600 CHOISY-LE-ROI

représentée par la SCP DEBRAY-CHEMIN, avoués - N° du dossier 09000580  
ayant pour avocat Maître Dominique KOUNKOU du barreau de PARIS  
-E 2106-

*INTIMES*

\*\*\*\*\*

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 14 Juin 2010, Monsieur  
Jean-Pierre MARCUS, président, ayant été entendu en son rapport, devant la  
cour composé de :

Monsieur Jean-Pierre MARCUS, président,  
Monsieur Jean-Loup CARRIERE, conseiller,  
Monsieur André DELANNE, conseiller,

qui en ont délibéré,

greffier, lors des débats : Madame Marie-Christine COLLET

J.P.M.

## FAITS ET PROCÉDURE

La SCI LOGI est propriétaire d'un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, 170 rue Maurice Arnoux à Montrouge (Hauts-de-Seine).

Par contrat en date du 9 mars 2000, elle l'a donné à bail à une association "de la loi de 1901" dénommée EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM ayant pour objet d'assurer un culte évangélique et de propager l'Évangile.

Se plaignant de ce que celle-ci ne respectait pas certaines règles de sécurité en contravention avec les clauses du règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires l'a, par acte du 7 septembre 2007, assignée avec la SCI LOGI pour que soit ordonnée la cessation de toute réception du public et l'utilisation des locaux comme lieu de culte.

Par jugement du 12 mars 2009 le tribunal de grande instance de Nanterre a :

- ordonné à l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM et à la société LOGI ainsi qu'à tout occupant de leur chef, de cesser toute réception du public jusqu'à l'obtention d'un document émanant de l'autorité administrative justifiant de la conformité du local commercial aux règles de sécurité applicables aux établissements recevant du public, et ce, sous astreinte provisoire de 700 € par infraction constatée par acte d'huissier, le tribunal se réservant la liquidation de l'astreinte,
- condamné in solidum l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM et la société LOGI à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire,
- rejeté toute autre demande des parties,
- condamné in solidum l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM et la société LOGI aux dépens.

La SCI LOGI a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 15 mai 2009.

La procédure devant la cour a été clôturée le 1<sup>er</sup> juin 2010.

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 13 avril 2010 par lesquelles la SCI LOGI, appelante, demande à la cour de :

- la dire et juger recevable et bien fondée en ses demandes, infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau,
- dire et juger irrecevables et mal fondées les demandes du syndicat des copropriétaires formulées à son encontre, en conséquence,
- débouter ce dernier de l'ensemble de ses demandes,
- la dispenser de toute participation à la dépense commune des frais de la présente procédure et de condamnation du syndicat des copropriétaires, ordonner que les sommes versées à titre de provision en cours de procédure lui soient restituées en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens, ainsi qu'à lui payer une somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 26 mai 2010 par lesquelles l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM, intimée ayant relevé appel incident, invite la cour à :

- déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable en son action et subsidiairement en son appel,
- en tout état de cause, le déclarer dépourvu d'intérêt à agir et irrecevable en sa demande aux fins de faire cesser les troubles invoqués par certains copropriétaires au visa de l'article 564 du code de procédure civile,
- débouter ledit syndicat de l'ensemble de ses demandes,
- faire droit à son appel incident, réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions au regard du respect des dispositions du règlement de sécurité des établissements recevant du public,
- débouter la SCI LOGI de ses demandes dirigées contre elle,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer une somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral et de la procédure abusivement diligentée à son encontre,
- condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 14 mai 2010 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, intimé ayant relevé appel incident, demande à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la SCI LOGI et l'EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM à faire cesser toute réception du public sous astreinte de 700 € par infraction constatée et liquider l'astreinte à la somme de 2.100 €,
- juger que la société LOGI et son locataire, l'EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM ne respectent pas les clauses du règlement de copropriété et lui causent des nuisances sonores,
- ordonner à la SCI LOGI et son locataire ainsi que tout occupant de leur chef, de cesser de réceptionner du public et notamment l'utilisation des locaux comme lieu de culte compte tenu des nuisances sonores engendrées, sous astreinte de 3.000 € par infraction constatée,
- ordonner la fermeture du local ainsi exploité,
- condamner la SCI LOGI et l'EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM à lui payer une somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts,
- condamner in solidum la SCI LOGI et l'EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM aux dépens qui comprendront notamment les frais de constat réalisés par Maître PREUX les 28 octobre, 1<sup>er</sup> novembre et 8 novembre 2009, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

SUR CE ,

Considérant que la cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

#### Sur la procédure

Considérant que l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM soulève l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires pour défaut d'habilitation du syndic ; que le syndicat des copropriétaires n'a pas répondu à ce moyen ;

Considérant que celui-ci étant soumis sous la forme d'une fin de non-recevoir, peut être soulevé pour la première fois en cause d'appel en application de l'article 123 du code de procédure civile ;

Qu'aux termes de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale ;

Que le syndicat des copropriétaires ne verse aux débats que les seules pages impaires du procès-verbal de l'assemblée générale du 3 mai 2007 (pièce n° 10) sur lesquelles ne figure aucune résolution habilitant le syndic à ester en justice contre l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM ;

Que le syndicat des copropriétaires ne rapportant pas la preuve de l'autorisation de l'assemblée générale par la production du procès-verbal d'habilitation, alors qu'il a été en mesure de le faire puisque l'irrecevabilité a été soulevée par des conclusions signifiées le 13 avril 2010 et que la procédure n'a été clôturée le 1<sup>er</sup> juin 2010, sa demande dirigée contre l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM ne peut être admise, eu égard aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;

Que le jugement déféré doit en conséquence être infirmé en toutes ses dispositions concernant cette association ;

Considérant que celle-ci a soulevé seulement en cause d'appel le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'habilitation du syndic ; qu'elle ne justifie pas que le syndicat des copropriétaires ait fait dégénérer en abus la faculté dont il dispose de soumettre des prétentions en justice ; que, par ailleurs, elle ne prouve pas avoir subi le préjudice moral dont elle allègue l'existence ; qu'elle doit partant être déboutée de ses demandes tendant à l'allocation de dommages-intérêts ;

Considérant en revanche que les demandes du syndicat sont recevables contre la SCI LOGI qui n'a pas soulevé de fin de non-recevoir ;

#### Sur les principes fondamentaux de liberté de culte et de non-discrimination

Considérant que la liberté de culte garantie par les lois de la République française et par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales n'est pas en cause dans le présent litige, comme l'ont rappelé avec pertinence les premiers juges ;

Sur le respect de la législation pour un établissement recevant du public

*Sur la situation à la date du jugement*

Considérant que le tribunal a, par des motifs pertinents et circonstanciés que la cour adopte, exactement retenu que la SCI LOGI ne respecte pas les stipulations contenues en pages 100 et 101 du règlement de copropriété sur le respect des règles législatives et réglementaires relatives aux établissements recevant du public ;

Qu'il convient d'ajouter qu'il appartient au propriétaire des locaux de mettre ceux-ci en conformité avec les règles de sécurité sans attendre une injonction de l'autorité administrative étant relevé qu'en l'espèce la commission de sécurité avait émis un certain nombre de recommandations qui n'ont pas été suivies d'effet ;

Qu'il ressort à cet égard du compte-rendu de visite de cette commission qu'à la date du 25 novembre 2009 les locaux de la SCI LOGI n'étaient pas en conformité avec les prescriptions réglementaires en matière de sécurité des locaux recevant du public (absence d'extincteur dans l'ensemble de l'établissement, absence de système d'alarme incendie, absence d'éclairage de sécurité, présence de "stockage à potentiel calorifique" dans les sous-sols, absence de documents certifiant les différentes conformités par rapport au gaz, à l'électricité et au monte-charge, mauvaise répartition et agencement défectueux des dégagements donnant sur l'extérieur, absence d'un moyen d'alerte des secours par téléphone urbain, absence de balisage des allées de circulation...); qu'il résulte aussi d'un courrier de la mairie de Montrouge qu'à la date du 5 mars 2009 toutes les prescriptions de la commission de sécurité n'avaient pas été respectées ;

Que le jugement déféré doit donc être confirmé en ce qu'il a ordonné à la SCI LOGI, ainsi qu'à tout occupant de son chef, de cesser toute réception du public jusqu'à l'obtention d'un document émanant de l'autorité administrative justifiant de la conformité du local commercial aux règles de sécurité applicables aux établissements recevant du public, et ce, sous astreinte provisoire de 700 € par infraction constatée par acte d'huissier, le tribunal se réservant la liquidation de l'astreinte ;

Que le jugement déféré doit également être confirmé en ce qu'il a débouté la SCI LOGI de sa demande de dispense de participation à la dépense commune fondée sur l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Considérant qu'il est acquis aux débats que depuis le 13 avril 2010 les locaux loués par la SCI LOGIS sont en conformité avec la législation en vigueur et respectent les clauses du règlement de copropriété sur ce point ;

Qu'en effet, aux termes du compte rendu de visite du 19 mars 2010, la commission de sécurité a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation ;

*Sur la liquidation de l'astreinte*

Considérant que relativement au respect des normes applicables aux établissements recevant du public, le tribunal a fixé une astreinte dont il s'est réservé la liquidation ;

Qu'il convient de confirmer le jugement déféré sur le principe de cette astreinte, mais seulement en ce qu'elle a été prononcée contre la SCI LOGI, le syndicat des copropriétaires et la SCI LOGI étant renvoyés devant le tribunal pour la liquidation ;

Sur le respect du règlement de copropriété imposant l'absence de tapage ou plainte ou réclamation justifiée de la part de quiconque

Considérant que le syndicat des copropriétaires verse aux débats, outre les trois procès-verbaux de constat déjà mentionnés, une pétition de copropriétaires datant de juillet 2005 et des mains courantes établies au commissariat de police en juillet 2009 ;

Que toutefois ces plaintes ne font état que de bruit en pleine journée ; que par ailleurs aucune mesure acoustique n'a été effectuée permettant de déterminer si les bruits allégués excèdent les inconvénients normaux du voisinage en journée ; que comme le souligne avec pertinence la SCI LOGI, les chants religieux ne sont en eux-mêmes nullement constitutifs de tapage et de bruit ;

Qu'il résulte de ce qui précède qu'aucune violation du règlement de copropriété n'est caractérisée sur ce point ;

Qu'il n'est pas justifié de l'existence d'un préjudice ;

Que le syndicat des copropriétaires doit donc être débouté de ses demandes invitant la cour à :

- juger que la société LOGI ne respecte pas les clauses du règlement de copropriété et lui cause des nuisances sonores,
- ordonner à la SCI LOGI ainsi que tout occupant de son chef, de cesser de réceptionner du public et notamment l'utilisation des locaux comme lieu de culte compte tenu des nuisances sonores engendrées, sous astreinte de 3.000 € par infraction constatée,
- ordonner la fermeture du local ainsi exploité,
- condamner la SCI LOGI à lui payer une somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts ;

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

*Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance*

Considérant que le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement déféré en ce qui concerne le sort des dépens de première instance et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, mais seulement en ce qui concerne la SCI LOGI, les demandes contre l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM ayant été déclarées irrecevables ;

Que le jugement déféré doit donc être confirmé en ce qu'il a :

- condamné la société LOGI à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société LOGI aux dépens ;

*Sur les dépens, l'application de l'article 700 et les frais de procédure en cause d'appel*

Considérant que la SCI LOGI et le syndicat des copropriétaires succombent chacun par rapport au moins à l'un de leurs chefs de prétentions ; qu'ils doivent donc être condamnés à supporter chacun la moitié des dépens d'appel, auxquels sont ajoutés les frais des trois constats d'huissier ;



Que la SCI LOGI doit également être déboutée de sa demande de dispense des frais de procédure d'appel formée en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que le syndicat des copropriétaires qui succombe en ses demandes contre l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM doit être condamné à payer à cette dernière la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Qu'il n'y a pas lieu à autre application de ce texte ;

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR,**

Statuant contradictoirement,

Déclare irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires contre l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM ;

Infirme le jugement déféré en ce qu'il a :

- ordonné à l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM de cesser toute réception du public jusqu'à l'obtention d'un document émanant de l'autorité administrative justifiant de la conformité du local commercial aux règles de sécurité applicables aux établissements recevant du public, et ce, sous astreinte provisoire de 700 € par infraction constatée par acte d'huissier,
- condamné l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM aux dépens ;

Confirme le jugement déféré pour le surplus, le syndicat des copropriétaires et la SCI LOGI étant renvoyés devant le tribunal pour la liquidation de l'astreinte ;

**Y ajoutant,**

**Déboute** le syndicat des copropriétaires de ses demandes invitant la cour a :

- juger que la société LOGI ne respecte pas les clauses du règlement de copropriété et lui cause des nuisances sonores,
- ordonner à la SCI LOGI ainsi que tout occupant de son chef, de cesser de réceptionner du public et notamment l'utilisation des locaux comme lieu de culte compte tenu des nuisances sonores engendrées, sous astreinte de 3.000 € par infraction constatée,
- ordonner la fermeture du local ainsi exploité,
- condamner la SCI LOGI à lui payer une somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts ;

**Déboute** l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM de sa demande de dommages-intérêts ;

**Déboute** la SCI LOGI de sa demande de dispense des frais de la procédure d'appel ;

**Fait** masse des dépens d'appel auxquelles sont ajoutés les frais des constats d'huissier de Maître PREUX des 28 octobre, 1<sup>er</sup> novembre et 8 novembre 2009, et dit qu'ils seront à la charge de la SCI LOGI et du syndicat des copropriétaires chacun pour moitié ;

**Dit** que les dépens d'appel pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

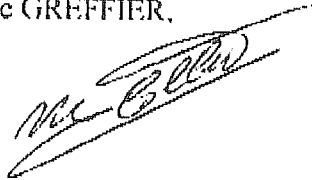
**Condamne** le syndicat des copropriétaires à payer à l'association EGLISE ÉVANGÉLIQUE DE SALEM la somme de 2.000 au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

**Rejette** toute autre demande ;

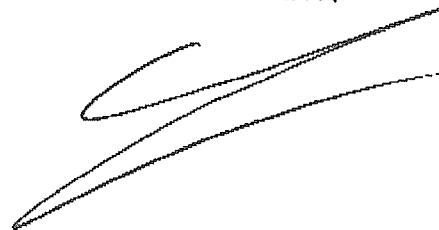
Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour,  
les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au  
deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Monsieur Jean-Pierre MARCUS, président et par Madame  
COLLET, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat  
signataire.

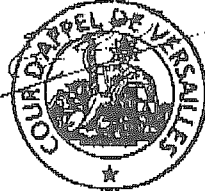
Le GREFFIER,



Le PRÉSIDENT,



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
LE GREFFIER EN CHEF



*P.C.C.*

**S.C.P. DEBRAY & CHEMIN**  
Avoués associés près la cour d'appel  
24, rue des Réservoirs - 78000 VERSAILLES  
Tél. : 01 39 51 85 15