

N° RG 17/06440

Décision du

Président du TGI de Lyon

Référé

du 31 juillet 2017

RG : 17/01111

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**8ème chambre**  
**ARRET DU 24 JUILLET 2018**

**EXPOSE DU LITIGE**

La SCI Y. est copropriétaire depuis le 16 septembre 2010 du lot n°65 au rez-de-chaussée du bâtiment C de l'immeuble quai Perrache, avec 151/10.000èmes des parties communes générales, et 25/1.000èmes des parties spéciales. Le règlement de copropriété prévoit que ce lot est un local à usage de garage et de dépôt.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 4 novembre 2016, le syndicat des copropriétaires ayant constaté que la société Y. avait modifié sans son accord la destination du lot pour en faire des locaux à usage d'habitation, l'a mise en demeure de régulariser la situation.

Par courrier du 25 novembre 2016, la SCI Y. lui a répondu qu'elle soumettrait à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de la copropriété le changement de destination du lot n°65 avec la mise au vote du changement de tantièmes et la modification du règlement de copropriété, mais aucune suite n'a été donnée à cet engagement.

Par acte d'huissier du 29 mai 2017, le syndicat de copropriétaires de l'immeuble situé quai Perrache, représenté par son syndic la S.A.R.L. S. , a fait alors assigner en référé la société Y. devant le président du tribunal de grande instance de Lyon pour la voir condamner, sous astreinte, à remettre le lot n°65 en état de dépôt et de garage, et à cesser de l'utiliser pour l'usage d'habitation et de bureaux.

Par ordonnance réputée contradictoire du 31 juillet 2017, la SCI Y. n'ayant pas comparu, le juge des référés a :

' condamné la société Y. à remettre le lot n°65 du bâtiment C de l'immeuble situé à Lyon 4 et 5, quai Perrache, dont elle est propriétaire, en état de dépôt et de garage et à cesser de l'utiliser à usage d'habitation et de bureaux, sous astreinte de 300 € par jour de retard, qui commencera à courir un mois après la signification de la décision,

' condamné la société Y. aux dépens, ainsi qu'au paiement de la somme de 1 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration du 15 septembre 2017, la SCI Y. a interjeté appel de cette décision. L'appelante demande à la cour :

' de dire que le syndicat des copropriétaires n'a pas autorisé, par une décision votée par l'assemblée générale des copropriétaires, la société S.d'ester en justice contre elle,

' d'annuler l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions,

' condamner la société S.à lui verser la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Elle fait valoir :

' que contrairement aux exigences de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic n'a pas été autorisé à agir au nom du syndicat par une décision de l'assemblée générale,

' qu'elle s'est rapprochée du syndic aux fins de faire constater les aménagements de son lot n°65, et qu'il était prévu que cette question soit à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété du 25 avril 2016,

' que les aménagements opérés par elle sur son lot constituent une amélioration de l'immeuble et qu'elle n'est pas opposée au paiement des dépenses de copropriété dues directement aux

aménagements en cause,

' qu'au demeurant, il n'est pas démontré par le syndicat des copropriétaires de perturbation pouvant caractériser un trouble manifestement illicite.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 et 5 quai Perrache à 69002 Lyon, représenté par son syndic la S.A.R.L. S. , demande de son côté la cour :

' de confirmer l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions, ' de débouter la société Y. de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

' de condamner la société Y. à lui payer la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Il fait valoir :

' que la société Y., sans accord préalable de l'assemblée générale de la copropriété, a modifié la destination du local prévue dans le règlement de copropriété, en le transformant en local à usage d'habitation, le changement de destination ayant été constaté par huissier de justice le 11 octobre 2016,

' que ce changement de destination cause nécessairement un grief aux autres copropriétaires, en ce que les tantièmes de charges prévues dans le règlement de copropriété pour ce local à usage de garage et de dépôt ne sont pas en adéquation avec les charges réelles occasionnées par un usage d'habitation et que de fait, la société Y. ne paie pas les charges réelles correspondant à cet usage de son local,

' que la 22ème résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 mai 2017 autorise expressément le syndic, à engager la présente procédure,

' que la copropriété ne tire aucun bénéfice des aménagements réalisés par la société Y., car ceux-ci concernent exclusivement l'intérieur du local, à usage privatif.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

1/ Sur le pouvoir du syndic d'agir en justice

Attendu que si l'article 55 du décret du 17 mars 1967 pose le principe selon lequel le syndic ne

peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, il prévoit aussi, dans son deuxième alinéa, des exceptions à ce principe, en précisant qu'une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créances, la mise en 'uvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie, en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent du pouvoir du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat ;

Qu'il s'ensuit que l'action en référé formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société Y. ne nécessitait pas d'autorisation de l'assemblée générale et que le moyen de nullité soulevée par cette société, pour ce seul motif, ne peut prospérer ;

## 2/ Sur le référé

Attendu que l'article 809, deuxième alinéa, du code de procédure civile permet au juge des référés, même en présence d'une contestation sérieuse, d'ordonner les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Attendu que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 permet au copropriétaire de modifier librement l'usage de son lot à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires, sans quoi, la modification doit être autorisée par les copropriétaires à l'unanimité ;

Attendu, en l'espèce, que le règlement de copropriété de l'immeuble sis 4 et 5 quai Perrache à Lyon 2ème prévoit que les trois bâtiments qui le composent sont à usage commercial, dépôt ou garage au rez-de-chaussée, à usage principalement d'habitation aux étages et décrit le lot n°65, acquis par la SCI Y. au rez-de-chaussée du bâtiment C, comme un local à usage de garage et de dépôt ;

Qu'il est établi que la SCI Y. a transformé son local en appartement d'habitation pourvu d'une cuisine équipée ouverte sur le séjour et d'une mezzanine servant de chambre à coucher, sans avoir sollicité auprès de la copropriété un changement de destination des lieux avec modification corrélative du règlement de copropriété et ce, malgré l'engagement pris à l'égard du syndic dans son courrier du 25 novembre 2016 ;

Attendu que ce changement non autorisé d'affectation du local, non seulement contrevient à la destination de l'immeuble mais porte aussi atteinte aux droits des autres copropriétaires, en ce que les charges réelles résultant de l'usage d'habitation ne sont pas conformes à la répartition prévue

par le règlement de copropriété ;

Qu'il constitue ainsi un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser et que l'ordonnance querellée doit être confirmée en toutes ses dispositions, y compris sur les dépens et les frais irrépétibles de première instance ;

Attendu que la SCI Y. supportera les dépens d'appel et devra régler, en cause d'appel, au syndicat des copropriétaires la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

### **PAR CES MOTIFS**

Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la SCI Y. à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé à Lyon 4 et 5 quai Perrache à Lyon 2ème la somme de 1 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SCI Y. aux dépens d'appels qui seront recouvrés, conformément à l'article 699 du code de procédure civile, par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT