

MINUTE N° : 20/00003

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE
(CHARENTE-MARITIME)

DOSSIER N° RG 18/02202 -

JUGEMENT DU : 07 Janvier 2020

Nature de l'affaire : Demande en réparation des dommages causés par d'autres faits personnels

AFFAIRE : Marine BLONDEAU C/ Société V2V, S.C.I. LES CASSERONS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE

CONTENTIEUX GENERAL CIVIL

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ

PRÉSIDENT : Stéphanie LAFOSSE, Juge

Statuant par application des articles 801 à 805 du Code de Procédure Civile,

GREFFIER : Lise ISETTA,

DEMANDERESSE

Mme Marine, BLONDEAU

demeurant Longueuil Quebec J4N 1 R6 - 1124 rue du sous bois - QUEBEC

représentée par Maître Anne GLAUDET de la SELARL SCHMITT ROUX-NOEL
ANDURAND-GLAUDET, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT,

DÉFENDERESSES

Société V2V,

dont le siège social est sis 3 Quai de la Criée - 17590 ARS EN RÉ

représentée par Maître Patrice BROSSY de la SELARL BROSSY, avocat au barreau de LA
ROCHELLE-ROCHEFORT,

S.C. LES CASSERONS,

dont le siège social est sis 31 Rue des lilas - 49300 CHOLET

représentée par Maître Claire PAGER, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT,
avocat postulant et Maître Nathalie GASNIER, avocat au barreau d'ANGERS, avocat plaissant

Clôture prononcée le : 07 novembre 2019

Débats tenus à l'audience du : 26 Novembre 2019

Date de délibéré indiquée par le Président : 07 Janvier 2020

Jugement prononcé le : 07 Janvier 2020 par mise à disposition au greffe.

EXPOSÉ DU LITIGE

Le 15 décembre 1999, Mme Gilberte MILITON Veuve BLONDEAU et ses quatre enfants, Marine BLONDEAU, Pierre BLONDEAU, Yann BLONDEAU et Sarah BLONDEAU-CHEVALLIER, ont constitué la société civile LES CASSERONS pour gérer un immeuble situé 3-5 Quai de la Criée à Ars-en-Ré (Charente-Maritime) composé de 6 lots dont deux à usage professionnel et commercial.

Mme MILITON Veuve BLONDEAU est décédée en 2005 laissant pour lui succéder ses quatre enfants.

Le 28 novembre 2007, la SC LES CASSERONS a consenti un bail commercial à la société DUMONTIER, pour l'exploitation d'une activité de cave à vins avec dégustation et petite restauration froide. Suivant différents actes de cession de fonds de commerce, le local a été exploité ensuite par la société JFV et enfin par la société V2V laquelle a bénéficié d'un renouvellement du bail commercial le 19 octobre 2017.

Suivant acte du 24 mars 2014, il a été établi un état descriptif de division de l'immeuble en six lots et un règlement de copropriété.

Suivant acte notarié du 24 mars 2015, les parts sociales de Mme MILITON Veuve BLONDEAU ont été réparties par parts égales entre les héritiers.

Suivant acte du même jour, Mme Marine BLONDEAU est sortie de la SC LES CASSERONS et s'est vu attribuer, à sa demande, le lot n°4 de la copropriété constitué d'un appartement situé face au port d'Ars-en-Ré et juste au-dessus du local exploité par la société V2V.

A compter du mois de juillet 2015, Mme BLONDEAU s'est plaint, tant auprès du bailleur que du preneur, de nuisances sonores et olfactives provenant de l'activité de la société V2V ainsi que de la violation du règlement de copropriété.

Mme BLONDEAU a adressé plusieurs mises en demeure à la société V2V et à la SC LES CASSERONS aux fins de voir cesser toutes nuisances, les dernières mises en demeure datant des 4 et 29 janvier 2018.

La société V2V et la SC LES CASSERONS n'ont pas donné de suite favorable aux demandes de Mme BLONDEAU, contestant les nuisances et le trouble de jouissance allégués.

C'est dans ces conditions que, suivant actes d'huissier des 22 août 2018 et 4 septembre 2018, Mme BLONDEAU a fait assigner la société V2V et la société civile LES CASSERONS, devant le tribunal de grande instance de La Rochelle, aux fins de les voir condamner à faire cesser les troubles de jouissance et à l'indemniser de son préjudice.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 4 septembre 2019, Mme BLONDEAU, au visa des articles 9, 13 et 15 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, 1231-1, 1240 et 544 du code civil, demande au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- condamner solidairement la SCI LES CASSERONS et la société V2V à faire cesser et cesser toute activité et tout agissement non conforme au règlement de copropriété et / ou provoquant des troubles anormaux de voisinage et ce, sous astreinte de 100 € par jour de violation à compter de la signification du jugement à intervenir,
- condamner solidairement la SCI LES CASSERONS et la société V2V à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour le préjudice de jouissance subi.
- condamner solidairement la SCI LES CASSERONS et la société V2V à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Mme BLONDEAU expose que la société V2V exerce une activité de restauration chaude qui n'est pas permise par le règlement de propriété, entrepose des denrées et objets dans un passage de la copropriété auquel elle ne devrait pas avoir accès et organise des concerts le soir, source de nuisances sonores.

Elle considère que la SC LES CASSERONS est responsable, en tant que bailleur, des agissements du preneur qui ne respecte, ni les obligations de bon voisinage, ni le règlement de copropriété.

En réponse à l'irrecevabilité de son action soulevée par les défenderesses, elle fait valoir qu'il n'est prévu aucune sanction en cas de défaut d'information du syndic sur l'action engagée par un copropriétaire et qu'en tout état de cause, elle a donné cette information.

Elle soutient qu'en tant que copropriétaire, elle est fondée à agir en cas d'atteinte aux parties communes ou de violation du règlement de copropriété sans avoir à démontrer l'existence d'un préjudice personnel, qu'en tout état de cause elle justifie par le trouble anormal du voisinage subi.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 24 octobre 2019, la SC LES CASSERONS demande au tribunal de :

- dire et juger Mme BLONDEAU irrecevable et mal fondée en ses demandes et l'en débouter,
- subsidiairement, dire que la société V2V sera condamnée à la garantir intégralement de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,
- condamner Mme BLONDEAU à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner Mme BLONDEAU à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens qui seront recouverts par Maître Claire PAGER sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile.

La SC LES CASSERONS soutient que les demandes fondées sur la violation du règlement de copropriété sont irrecevables au motif que seul le syndic est habilité à agir et en l'absence d'information préalable du syndic de l'action engagée. Elle ajoute que Mme BLONDEAU n'a pas qualité à agir pour un usage prohibé des parties communes.

Sur le fond, la défenderesse fait valoir que la société V2V poursuit l'activité précédemment exercée par l'ancien exploitant, activité dont avait connaissance Mme BLONDEAU lorsqu'elle a demandé l'attribution du lot n°4. Elle conteste toute violation du règlement de copropriété et soutient qu'il n'y a aucune activité de restauration chaude. S'agissant des concerts, elle fait valoir qu'ils ont lieu en période estivale, sur la voie publique et sont autorisés par la mairie.

Elle affirme enfin, qu'il n'existe aucun trouble anormal de voisinage dès lors que d'une part, Mme BLONDEAU avait une parfaite connaissance des lieux et des activités estivales lorsqu'elle a sollicité l'attribution du lot n°4 et que d'autre part, la preuve des nuisances alléguées n'est pas rapportée.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 9 octobre 2019, la société V2V, au visa de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, des articles 1134 et 1147 du code civil, demande au tribunal de :

- déclarer irrecevables les demandes formées par Mme BLONDEAU au titre d'une "protection générale" du règlement de copropriété ou des parties communes,
- constater que Mme BLONDEAU ne caractérise pas l'existence de troubles anormaux de voisinage,
- rejeter l'ensemble des demandes, fins et conclusions de Mme BLONDEAU,
- rejeter les demandes, fins et conclusions de la SC LES CASSERONS et notamment rejeter sa demande subsidiaire tendant à obtenir sa garantie,
- en cas de condamnation à son encontre, en application du règlement de copropriété, condamner la SC LES CASSERONS à la relever indemne,
- en toute hypothèse, condamner Mme BLONDEAU à lui payer une indemnité de 4.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens qui seront recouverts par Maître Patrice BROSSY, membre de la SELARL BROSSY, avocat aux offres de droit.

La société V2V soulève l'irrecevabilité des demandes formées par Mme BLONDEAU en lien avec la protection générale du règlement de copropriété et des parties communes, ces demandes ne pouvant être formées que par le syndicat des copropriétaires.

Sur le fond, elle soutient que son activité est conforme à celle prévue au bail commercial et ne contrevient pas au règlement de copropriété. Elle conteste l'existence de toutes les nuisances

alléguées par Mme BLONDEAU.

—ooOoo—

Pour un plus ample exposé des prétentions et moyens soulevés par les parties, il sera renvoyé à leurs écritures en application de l'article 455 du Code de procédure civile.

La clôture est intervenue le 7 novembre 2019. L'affaire a été plaidée à l'audience du 26 novembre 2019 et mise en délibéré au 7 janvier 2020 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I - Sur la recevabilité de l'action

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires : il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Selon l'article 51 du décret du 17 mars 1967, copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, est adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En l'espèce, la SC LES CASSERONS soulève l'irrecevabilité des demandes de Mme BLONDEAU en se fondant sur le chapitre 12 du règlement de copropriété du 24 mars 2015 qui stipule : *"En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur."*

Le règlement de copropriété dispose ainsi qu'il appartient au syndic, au nom du syndicat, d'intenter les actions relatives à la violation des dispositions de ce règlement. Toutefois, il convient de relever qu'il n'exclut aucunement, de façon expresse, la possibilité pour un copropriétaire d'agir seul.

L'action individuelle du copropriétaire est reconnue par les dispositions précitées de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965.

L'action de Mme BLONDEAU porte non seulement sur la violation du règlement de copropriété par la société V2V, mais aussi sur les troubles anormaux de voisinage dont cette dernière serait à l'origine.

Mme BLONDEAU, en sa qualité de copropriétaire, dispose ainsi, au titre de son action individuelle, d'un intérêt à agir certain pour voir respecter le règlement de copropriété, d'autant plus qu'elle se prévaut d'un préjudice personnel, à savoir un trouble dans la jouissance de son lot, en lien avec les violations alléguées du règlement de copropriété.

De même, les atteintes aux parties communes alléguées par Mme BLONDEAU sont, selon elle, la cause d'un trouble dans la jouissance paisible de son lot. Elle se prévaut ainsi, d'un préjudice personnel et justifie dès lors d'un intérêt à agir à ce titre.

S'agissant du non respect du formalisme prévu par l'article 51 du décret du 17 mars 1967, il convient de rappeler que l'absence de délivrance d'une copie de l'assignation au syndicat des propriétaires n'est pas une cause d'irrecevabilité de l'action.

Au demeurant, Mme BLONDEAU démontre avoir adressé une copie de l'assignation, par courrier recommandé du 3 août 2018, à M. Yann BLONDEAU, syndic provisoire selon le règlement de copropriété, et qui l'est resté jusqu'à la réunion de la première assemblée générale.

Par ailleurs, la SC LES CASSERONS a procédé le 11 mai 2019 à une convocation de l'assemblée générale annuelle, en sa qualité de syndic provisoire.

Il résulte de ces éléments, que le syndic de la copropriété, qu'il s'agisse de M. Yann BLONDEAU ou de la SC LES CASSERONS, a été dûment avisé de la présente procédure.

En conséquence, l'action de Mme BLONDEAU doit être déclarée recevable.

II - Sur la violation du règlement de copropriété et le trouble anormal de voisinage

Selon l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Selon l'article 651 du même code, la loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

Il est de principe que le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, Mme BLONDEAU reproche à la société V2V les nuisances suivantes :

- une activité de restauration chaude, interdite par le règlement de copropriété, avec l'installation d'une ventilation entraînant des nuisances olfactives,
- l'entrepôt de denrées, objets, recyclages ou poubelles dans un passage auquel le lot n°1 n'a pas en principe accès,
- l'organisation de concerts le soir.

Le règlement de copropriété du 24 mars 2014 stipule au chapitre IV, section I : *"Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.*

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des dites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité."

Selon le chapitre II du règlement, portant sur l'état descriptif de division, *"les lots 1 et 2 peuvent être à usage de locaux commerciaux ou professionnels. Seules les activités ayant pour objet la restauration chaude (transformation ou cuisson d'aliments quelconques), l'exploitation d'une*

licence IV, une activité nocturne, bruyante, malodorante, incommode ou dangereuse sont interdites."

Ces dispositions concernant les activités des lots 1 et 2 sont reprises dans le bail commercial du 28 novembre 2007, dont bénéficie la société V2V depuis le 15 février 2012, après reprise de l'activité de la société JVF. Selon ce bail, les locaux doivent être consacrés par le preneur à *"l'exploitation de son activité de cave à vin avec dégustation, vente à emporter, petite restauration froide, à l'exclusion de l'exploitation d'une licence IV, de transformation ou cuisson d'aliments quelconques, ou autres activités bruyantes ou malodorantes, et à l'exclusion de toute autre activité même temporairement."*

Si les statuts de la société V2V mentionnent comme objet social "Restauration traditionnelle ; Bar - Brasserie ; Négoce de vins et spiritueux", il n'est pas démontré par Mme BLONDEAU que la société défenderesse exerce effectivement une activité de restauration chaude, devant s'entendre comme la transformation et la cuisson de produits bruts.

La carte actuelle de la société V2V propose uniquement des plats froids. S'il a pu être occasionnellement proposé des plats chauds tels que des tartines et des croques monsieur, cela ne peut être assimilé à une restauration traditionnelle chaude avec transformation de produits, la société V2V démontrant par ailleurs ne pas disposer d'une cuisine permettant d'offrir ce type de restauration chaude.

En outre, Mme BLONDEAU ne rapporte aucunement la preuve de l'existence d'une ventilation au sein de la société V2V. Cette dernière dispose uniquement d'une climatisation dont il n'est aucunement démontré qu'elle est source de nuisances sonores.

S'agissant de l'entrepôt des denrées, les photographies versées par Mme BLONDEAU sont insuffisantes à démontrer un quelconque trouble anormal ou une violation du règlement de copropriété. Quant aux poubelles, il ne peut être sérieusement reproché à la société V2V d'entreposer ses déchets à l'endroit prévu à cet effet au sein de la copropriété.

En conséquence, la violation du règlement de copropriété n'est pas démontrée par Mme BLONDEAU.

S'agissant des troubles de voisinage allégués, il convient de relever que l'établissement de la société V2V se situe sur le port d'Ars-en-Ré particulièrement animé en période estivale ce qui explique l'activité importante de la société défenderesse à cette période, ainsi que l'organisation de concerts, lesquels sont au demeurant autorisés par la commune.

Il n'est pas contestable que l'activité de la société V2V, au regard de l'importance de la fréquentation, est susceptible de générer des nuisances, plus particulièrement sonores, pour le voisinage.

Toutefois, il appartient à Mme BLONDEAU de démontrer le caractère anormal de ces nuisances.

Or, il n'est pas contestable que Mme BLONDEAU s'est vu attribuer le lot n°4 de la copropriété alors qu'elle avait parfaitement connaissance de sa situation, à savoir au-dessus du local exploité par la société V2V et donnant sur le port d'Ars en Ré, ainsi que de l'activité de la société défenderesse.

En effet, Mme BLONDEAU a été, pendant plusieurs années, associée de la société LES CASSERONS, bailleur. Elle a eu ainsi connaissance du bail consenti et de l'activité exercée par le preneur qui, contrairement aux affirmations de la demanderesse, n'a jamais été modifiée.

Dès lors, Mme BLONDEAU ne peut se plaindre aujourd'hui de l'activité de la société V2V, qui préexistait à l'acte de partage du 24 mars 2015 et à l'attribution de son lot, et dont elle connaissait les désagréments prévisibles pouvant en découler, s'agissant d'une société ayant une forte activité lors de la saison estivale au sein d'une commune portuaire de l'île de Ré bénéficiant d'une fréquentation touristique importante.

Les bruits et nuisances générés par la fréquentation de la société V2V durant la période estivale, bruit de conversations, bruit de couverts et odeurs de fumée de cigarette, ne peuvent dans ce contexte être qualifiés d'anormaux.

De même, l'organisation de concerts durant la période estivale, concerts se déroulant sur la voie publique, avec autorisation de la mairie, et se terminant au plus tard à 23 heures, n'est pas constitutive d'un trouble anormal de voisinage mais résulte de l'animation normale d'une commune portuaire à forte fréquentation touristique. Il convient de préciser que, contrairement aux affirmations de Mme BLONDEAU, cette activité de concert n'est aucunement interdite par le règlement de copropriété.

Dans ces conditions, échouant à démontrer l'existence de troubles anormaux de voisinage, Mme BLONDEAU doit être déboutée de l'intégralité de ses demandes.

III - Sur la demande de dommages et intérêts de la SC LES CASSERONS pour procédure abusive

Selon 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 € sans préjudice des dommages et intérêts qui seraient réclamés.

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En application de ces dispositions, l'exercice d'une action en justice est un droit qui ne dégénère en abus pouvant ouvrir droit à des dommages et intérêts qu'en cas de faute révélant une intention de nuire.

En l'espèce, il n'est fait la démonstration par la SC LES CASSERONS d'aucune faute ou intention de nuire de Mme BLONDEAU faisant dégénérer le droit d'agir en abus de droit

Dans ces conditions, la SC LES CASSERONS doit être déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

IV - Sur les demandes accessoires

Mme BLONDEAU, succombant en ses prétentions, sera condamnée aux dépens de l'instance.

Il résulte de l'article 700 du code de procédure civile que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

En application de ces dispositions, Mme BLONDEAU sera condamnée à payer la somme de 2.500 € à chacune des défenderesses.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DÉCLARE recevable l'action de Mme Marine BLONDEAU.

DÉBOUTE Mme Marine BLONDEAU de l'intégralité de ses demandes.

DÉBOUTE la société civile LES CASSERONS de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

CONDAMNE Mme Marine BLONDEAU à payer la somme de 2.500 € (deux mille cinq cents euros) à la société V2V en application de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Mme Marine BLONDEAU à payer la somme de 2.500 € (deux mille cinq cents euros) à la société civile LES CASSERONS en application de l'article 700 du code de procédure civile,

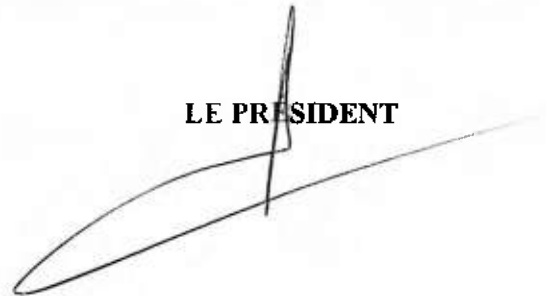
CONDAMNE Mme Marine BLONDEAU aux dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître PAGER et Maître BROSSY conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, les jour, mois et an susdits. Le présent jugement a été signé par Stéphanie LAFOSSE Président et par Lise ISETTA Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



Me Patrice BROSSY : 1 ccc + 1 grosse
Me Claire PAGER : 1 ccc + 1 grosse
Me Anne GLAUDET : 1 ccc

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-force lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Directeur

