

# Cour de cassation, Chambre civile 3, 8 avril 2021, n° 20-18.327

## Sur la décision

Référence :Cass. 3e civ., 8 avr. 2021, n° 20-18.327

Juridiction :Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 20-18.327

Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2021:C300381

## Sur les personnes

Cabinet(s) :

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DELAMARRE ET JEHANNIN, AVOCAT AU CONSEIL D'ETAT ET A LA COUR DE CASSATION

Parties :société FMJ Scooter c/ syndicat des copropriétaires du, pôle 4

## Texte intégral

CIV. 3 MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 avril 2021 Rejet  
M. CHAUVIN, président Arrêt no 381 FS-P Pourvoi no J 20-18.327

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME  
CHAMBRE CIVILE, DU 8 AVRIL 2021

La société FMJ Scooter, société par actions simplifiée, dont le siège est [...], [...], a formé le pourvoi no J 20-18.327 contre l'arrêt rendu le 24 juin 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1o/ à M<sup>me</sup> R D, épouse X, domiciliée [...], [...], prise tant en son nom personnel qu'en qualité d'ayant droit d'AH X, décédé,

2o / au syndicat des copropriétaires du [...], dont le siège est [...], [...], représenté par son syndic la société Cabinet Maury-Schwob, [...], [...],

3o/ à M. AI-AJ Y, domicilié [...], [...], en qualité d'ayant droit de AB AC, veuve Y, décédée,

4o/ à M. Q Y, domicilié [...], 92500 Rueil-Malmaison, en qualité d'héritier de AB AC veuve Y, décédée,

5o/ à M<sup>me</sup> F Y, domiciliée [...], [...], en qualité d'héritière de AB AC veuve Y, décédée,

6o/ à M. M Y, domicilié [...], 92300 Levallois-Perret, en qualité d'héritier de AB AC veuve Y, décédée,

7o/ à AD Y, domicilié 9 rue AI Nicot, [...], en qualité d'héritier de AB AC veuve Y, décédée, lui-même décédé le [...], aux droits duquel viennent ses héritiers :

1o/ M<sup>me</sup> F Y, domiciliée [...], [...],

2o/ M. Z, A, AE Y, domicilié [...], 92100 Boulogne-Billancourt,

3o/ M<sup>me</sup> B, C, AF Y, domicilié [...],

ayant déclaré reprendre l'instance,

8o/ à M<sup>me</sup> AG X, domiciliée [...], [...], en qualité d'héritière d'AH X, décédé,

défendeurs à la cassation.

M. AI-AJ Y, ès qualités d'ayant droit de AB AC veuve Y, a formé un pourvoi incident contre le même arrêt, dirigé contre M<sup>mes</sup> D, X et la société FMJ Scooter.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le demandeur au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation également annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. P, conseiller référendaire, les observations et les plaidoiries de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat de la société FMJ Scooter, de la SCP

Q Bénabent, avocat de M<sup>mes</sup> D et X, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et E, avocat de M<sup>me</sup> F et B Y et MM. Z et M Y et de AD Y, de la SCP Waquet, Farge et G, avocat de M. AI-AJ Y, et l'avis de M. H, avocat général, auquel les parties, invitées à le faire n'ont pas souhaité répliquer, après débats en l'audience publique du 23 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. P, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. I, M<sup>me</sup> J, MM. K, L, M, N, conseillers, MM. O, P,

M<sup>mes</sup> Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, M. H, avocat général, et M<sup>me</sup> Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Reprise d'instance

1. Il est donné acte à M<sup>me</sup> F Y, M. Z Y et M<sup>me</sup> B Y de la reprise de l'instance à laquelle leur auteur, AD Y, décédé le [...], était partie.

#### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 juin 2020), le 24 octobre 2002, MM. M, Q et AI-AJ Y, AD Y et M<sup>me</sup> F Y, nus-propriétaires, et AB Y, usufruitière, ont donné à bail à la société FMJ Scooter un local commercial, situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, en vue de son utilisation pour l'activité d'achat, vente de cyclomoteurs, réparation de scooters, location de véhicules sans chauffeur et activités connexes.

3. Le 10 septembre 2012, se plaignant de nuisances sonores et olfactives, AH X et M<sup>me</sup> R X, propriétaires d'un lot contigu à ce local, ont assigné AB Y, la société FMJ Scooter, ainsi que le syndicat des copropriétaires, en résiliation du bail et expulsion de la société FMJ Scooter et, dans l'attente de celle-ci, en interdiction de toute activité de réparation de scooters dans les locaux pris à bail.

#### Examen des moyens

Sur les moyens uniques des pourvois principal et incident, rédigés en termes identiques et réunis

#### Enoncé du moyen

4. La société FMJ Scooter et M. AI-AJ Y font grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors :

« 1o / qu'un copropriétaire ne peut, sans porter une atteinte excessive à la liberté contractuelle, agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur; qu'en disant pourtant recevables et bien fondées M<sup>mes</sup> R et AG X à agir en résiliation judiciaire du bail consenti par les consorts Y à la société FMJ

Scooter, la cour d'appel a violé l'article 1166 du code civil, dans sa rédaction applicable en la cause ;

2o/ qu'à supposer même qu'un copropriétaire puisse agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail

conclu entre un autre copropriétaire et un preneur, c'est à la condition de démontrer la carence de son débiteur de nature à compromettre ses droits; qu'en l'espèce, la société FMJ Scooter soulignait qu'il ne pouvait être imputée à la bailleuse la moindre carence puisqu'à compter de 2008, les consorts X ne s'étaient jamais adressés aux consorts Y pour exiger d'eux qu'ils enjoignent à leur locataire de respecter le règlement de copropriété; qu'en retenant pourtant que « M<sup>me</sup> Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété », sans aucunement rechercher si une quelconque relance avait été adressée à AB Y depuis 2008, ce qui seul aurait pu établir sa carence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1165 et 1166 du code civil;

3o/ qu'à supposer même qu'un copropriétaire puisse agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur, c'est à la condition de démontrer la carence de son débiteur de nature à compromettre ses droits; que l'existence de diligences du débiteur, seraient-elles indépendantes de toute action en justice, prive de fondement l'action oblique; qu'en l'espèce, la société FMJ Scooter soulignait que AB Y avait en réalité réalisé de nombreuses diligences afin de limiter les supposées nuisances induites par l'activité de l'exposante; qu'elle avait ainsi réalisé les travaux de sécurité incendie, puis avait fait inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires du 28 juin 2010 la demande d'autorisation des travaux à réaliser par la société FMJ Scooter; qu'elle avait fait voter le 25 juin 2012 l'autorisation de réaliser les travaux : que ses ayants droits avaient encore sollicité le 8 décembre 2019 la réunion à leurs frais d'une nouvelle assemblée générale aux fins de réaliser les travaux; qu'en retenant pourtant que « M<sup>me</sup> Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété », sans aucunement rechercher si ces multiples diligences n'étaient pas exclusives de toute carence du débiteur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1165 et 1166 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

5. D'une part, aux termes de l'article 1166 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, les créanciers

peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne.

6. En application de ce texte, il est jugé qu'un syndicat de copropriétaires a, en cas de carence du copropriétaire-bailleur, le droit d'exercer l'action oblique en résiliation du bail dès lors que le locataire contrevient aux obligations découlant de celui-ci et que ses agissements, contraires au règlement de copropriété, causent un préjudice aux autres

copropriétaires (3<sup>e</sup> Civ., 14 novembre 1985, pourvoi no 84-15.577, Bull. 1985, III, no 143).

7. Il est jugé par ailleurs que, le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres (3<sup>e</sup> Civ., 22 mars 2000, pourvoi no 98-13.345, Bull. 2000, III, no 64).

8. Il en résulte que, titulaire de cette créance, tout copropriétaire peut, à l'instar du syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci.

9. D'autre part, ayant retenu que la résolution no 12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 autorisant les travaux à réaliser par la société FMJ Scooter était, en ce qu'elle visait à l'acceptation des nuisances provoquées par l'activité de cette société, contraire aux stipulations du règlement de copropriété selon lesquelles chaque copropriétaire devait veiller à ne rien faire qui pourrait troubler la tranquillité des autres occupants et que AB Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter, n'avait pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété, la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes.

10. La cour d'appel a retenu à bon droit que M<sup>me</sup> X et AH X, chacun en sa qualité de copropriétaire, étaient recevables à exercer, en lieu et place de AB Y, une action oblique en résiliation de bail à l'encontre de la société FMJ Scooter et a légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la société FMJ Scooter et M. AI-AJ Y, en qualité d'ayant droit de AB Y, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société FMJ Scooter et M. AI-AJ Y, en

qualité d'ayant droit de AB Y, et les condamne à payer à M<sup>me</sup> R X, tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'ayant droit d'AH X, et à M<sup>me</sup> AG X, en qualité d'héritière d'AH X, la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé le huit avril deux mille vingt et un 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.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Delamarre et Jehannin, avocat aux Conseils, pour la société FMJ Scooter.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevables les demandes des époux X, d'avoir annulé

la résolution no 12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012, d'avoir prononcé la résiliation du bail conclu entre M<sup>me</sup> Y et la société FMJ Scooter, d'avoir ordonné l'expulsion de la société FMJ Scooter, d'avoir interdit, dans l'attente de cette expulsion, à la société FMJ Scooter d'exercer toute activité de réparation de scooters dans les locaux pris à bail sous astreinte de 300 euros par infraction constatée, et d'avoir condamné in solidum la société FMJ Scooter et M<sup>me</sup> Y à payer aux époux X une somme de 5 000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « sur la recevabilité de la demande d'expertise formée par la société FMJ Scooter : que M<sup>mes</sup> X soulèvent l'irrecevabilité de la demande nouvelle d'expertise formée en cause d'appel ; que la société FMJ Scooter oppose qu'elle forme cette demande au vu de la production en appel du rapport d'essai de la Préfecture du 27 décembre 2018 ; qu'aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, applicable à l'appel formé le 10 septembre 2014, "A peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait" ; qu'en l'espèce, la société FMJ Scooter sollicite d'infirmier le jugement et à titre subsidiaire d'ordonner une expertise judiciaire ; qu'elle justifie qu'elle forme cette demande d'expertise judiciaire pour recueillir contradictoirement l'avis d'un homme de l'art, en réponse à la production du rapport du laboratoire central de la Préfecture de police de Paris du 27 décembre 2018, dressé postérieurement au jugement du 28 août 2014 et produit par M<sup>mes</sup> X en cours d'appel ; qu'ainsi la société FMJ Scooter justifiant que sa demande subsidiaire d'expertise a été formée pour faire juger les questions nées de la révélation d'un fait, postérieurement au jugement, au sens de l'article 564 du code de procédure civile, il y a lieu de rejeter la demande de M<sup>mes</sup> X de déclarer cette demande irrecevable ; sur la recevabilité de M. et M<sup>me</sup> X en leur action oblique : que dans le dispositif de leurs conclusions, la société FMJ Scooter et les consorts Y sollicitent d'infirmier le jugement en ce qu'il a déclaré recevables M. et M<sup>me</sup> X en leur action oblique ; que dans le corps des conclusions, la société FMJ Scooter fonde cette demande sur le fait que M. et M<sup>me</sup> X sont défaillants dans la preuve des éléments qu'ils allèguent, à savoir les infractions graves de la société preneuse aux dispositions du contrat locatif et la carence du bailleur à les faire sanctionner ; les consorts Y fondent leur demande sur le fait

que les conditions de l'article 1166 du code civil ne sont pas réunies ; qu'aux termes de l'article 1166 du code civil, dans sa version en vigueur à la date de l'assignation en première instance, "Néanmoins, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne" ; qu'en l'espèce, "les infractions graves de la société preneuse aux dispositions du contrat locatif et la carence du bailleur à les faire sanctionner" sont des conditions de fond de l'action oblique et non des conditions de recevabilité de cette action ; que M<sup>me</sup> R D veuve X et M. X, aux

droits duquel vient M<sup>me</sup> AG X, en qualité de copropriétaires, ont intérêt à agir, comme le syndicat des copropriétaires, et sont recevables à exercer une action oblique en résiliation de bail, à l'encontre du locataire d'un autre copropriétaire; qu'en conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré recevables M. et M<sup>me</sup> X en leur action oblique; sur l'annulation de la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 : que la société FMJ Scooter sollicite d'infirmer le jugement en ce qu'il a annulé la résolution no12, au motif que l'objet de la délibération était d'autoriser la société FMJ Scooter à réaliser son extraction d'échappement et que le tribunal a focalisé sur une phrase à la rédaction maladroite "L'assemblée accepte l'activité de FMJ Scooter avec ses impératifs d'accès et de nuisance" et que malgré son imperfection rédactionnelle, cette phrase ne saurait être assimilée à l'acceptation à l'avance de tous les troubles que pourrait occasionner l'atelier de réparation de scooters ni se substituer au reste de la résolution; que M<sup>mes</sup> X sollicitent la confirmation de l'annulation de la résolution no12, en premier lieu au motif qu'elle est contraire au règlement de copropriété et en second lieu au motif qu'elle est contraire à l'intérêt collectif; qu'aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de l'assemblée générale du 25 juin 2012, "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble... "; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété du 27 mai 1953 (pièce 44) stipule en page 15 sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, article 1- 3o) "... Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison, et qui par le bruit, l'odeur ou l'humidité pourrait troubler la tranquillité des autres occupants ou causer un préjudice à l'immeuble... "; que les premiers juges ont exactement relevé que bien que le règlement de copropriété de l'immeuble ait été établi antérieurement à la date d'adoption de la loi du 10 juillet 1965, cette clause doit être considérée comme valable dès lors qu'elle n'est pas contraire à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précité; qu'il ressort de la rédaction de la résolution litigieuse que c'est l'ensemble du paragraphe reproduit ci-avant qui a été soumis au vote de l'assemblée générale, incluant notamment la phrase "Moyennant quoi, l'assemblée générale accepte l'activité de FMJ Scooter avec ses impératifs d'accès et de nuisance"; que cette phrase s'inscrit dans

l'autorisation sollicitée et, en ce qu'elle vise à l'acceptation des impératifs de nuisance de l'activité de la société FMJ Scooter, elle est contraire aux dispositions du règlement de copropriété selon lesquelles chaque copropriétaire doit veiller à ne rien faire qui pourrait troubler la tranquillité des autres occupants; qu'en conséquence, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner le second moyen développé par M<sup>mes</sup> X, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé l'annulation de la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 de ce seul chef; sur le respect du règlement de copropriété : que le règlement de copropriété du 27 mai 1953 décrit :-le

premier lot comme comprenant une boutique à droite de la porte d'entrée de l'immeuble ayant son entrée sur la rue du Sentier, se prolongeant dans la cour dans la partie en aile, avec sous-sol sur partie auquel on accède par un escalier intérieur; cette description n'est pas modifiée par les actes modificatifs au règlement de copropriété du 8 novembre 1982 et du 17 mars 1999; que le règlement de copropriété du 27 mai 1953 précise en page 15, sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, article 1 : "Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne l'appartement, le local ou la cave ou autres dépendances lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des copropriétaires des autres appartements... 3°) "Les appartements pourront soit être habités bourgeoisement, soit utilisés à l'usage commercial, il pourra y être installé des industries compatibles avec l'habitation; que chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison, et qui par le bruit, l'odeur ou l'humidité pourrait troubler la tranquillité des autres occupants ou causer un préjudice à l'immeuble. "; qu'en page 18, sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, article 11 Choses communes : "...2o Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, le porche, le vestibule, cours, paliers, escaliers, couloirs, ni y laisser séjourner même momentanément des marchandises, mobiliers ou objets quelconques... La cour ne pourra servir ni au lavage, ni à l'étendage de linge, vêtements ou autres objets, ni à aucun travail quelconque, sauf dans l'intérêt commun des copropriétaires. Les provisions, matières sales ou encombrantes, bois, charbon, vins en fûts, etc devront être faits avant dix heures du matin en hiver et neuf heures en été. Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses ou insalubres..."; qu'il résulte de ces dispositions que si les locaux sont à usage mixte, les copropriétaires ont entendu limiter strictement les activités possibles afin de circonscrire les nuisances sonores et olfactives; que selon le contrat de bail du 24 octobre 2002 (pièce 4), le lot no1 dispose d'un accès sur la cour mais les limitations relatives à l'usage de la cour dans le règlement de copropriété démontrent la volonté des copropriétaires de restreindre les possibilités d'activités commerciales exercées dans ce local et par là-même les nuisances sonores et olfactives; qu'aux termes du règlement de copropriété et de son acte modificatif du 8 novembre 1982, le lot no1 était affecté à

l'origine à l'usage de commerce de toile; que le contrat de bail du 5 janvier 2012, renouvelant le bail du 24 octobre 2002, définit l'activité comme étant celle d'achat, vente de cyclomoteurs, réparation de scooters, location de véhicules sans chauffeur et activités connexes; que selon le projet d'assignation en référé de 2007, à la requête du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société FMJ Scooter et de M<sup>me</sup> Y (pièce 3), et les ordonnances de référé du 6 juillet 2017 et du 14 août 2008, dès 2003 les copropriétaires se sont plaints de nuisances olfactives (émanations d'essence...) et de problèmes de sécurité; que lors de l'assemblée générale du 20 mai 2003, il a été voté une résolution demandant notamment à M<sup>me</sup> Y de faire respecter par le locataire le règlement de

sécurité concernant la copropriété (interdiction d'introduction de produits dangereux et mise aux normes par des travaux); que le 31 octobre 2003, le syndic a informé la préfecture des problèmes de sécurité liés à l'activité de la société FMJ Scooter; que l'ordonnance de référé du 6 juillet 2007 a imposé à M<sup>me</sup> AB Y de réaliser les travaux de sécurité préconisés par la préfecture; que dans le courrier du 23 février 2007, le président du conseil syndical mentionne une réelle gêne subie par une bonne partie des occupants de l'immeuble, dont M. et M<sup>me</sup> X, du fait des odeurs d'essence en provenance du local de FMJ Scooter et précise qu'il dit depuis quatre ans que ce local n'est pas fait pour recevoir une telle activité; qu'il ressort du courrier du 3 novembre 2008 de la préfecture que le président du conseil syndical s'est plaint du stationnement anarchique des scooters sur le trottoir au bas de la résidence; que par courrier du 11 mars 2009, M<sup>me</sup> X, en qualité de membre du conseil syndical, a adressé un courrier à la société FMJ Scooter lui rappelant les griefs de la copropriété concernant les nuisances occasionnées par son activité; que par courrier du 22 mars 2009, M. et M<sup>me</sup> X et M. et M<sup>me</sup> S ont écrit au préfet de police réitérant leur plainte concernant les dangers et les nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter, notamment les odeurs d'essence, les bruits (vrombissement soutenu sous les fenêtres de l'immeuble) et l'encombrement du trottoir; que ces éléments caractérisent les plaintes de la copropriété de M. et M<sup>me</sup> X relativement à des nuisances olfactives depuis 2003 et relativement à des nuisances sonores depuis 2009, en provenance de l'activité de la société FMJ Scooter; sur les nuisances olfactives : que le rapport du bureau de contrôle Dekra du 12 mai 2011 (pièce 23) relève qu'un système d'extraction des gaz d'échappement est en cours d'installation, que la protection des espaces voisins est nécessaire "du fait du constat de passage d'odeur entre les espaces du sous-sol" et que la ventilation de l'atelier est nécessaire; que le 2 septembre 2013 (pièce 34), l'huissier mandaté par M. X a constaté dans son appartement "A l'ouverture de la porte de cette chambre à coucher, je constate que l'odeur que j'avais préalablement pu sentir très distinctement au rez-de-chaussée en me tenant dans la rue devant le fonds de commerce de scooters, était tout à fait identique dans la chambre à coucher, seul endroit où j'ai pu

procéder à mes constatations, dans le reste des locaux, les fenêtres étant ouvertes"; que le rapport du laboratoire central de la préfecture de police du 27 décembre 2018 (pièce 36) conclut que "l'étude réalisée du 20 au 27 novembre 2018 dans les locaux de M. et M<sup>me</sup> X (et dans l'appartement d'un voisin dont le nom est masqué) situés à proximité de l'établissement d'entretien et de réparation de véhicules deux-roues "Scooter Center" met en évidence un net impact de l'activité de l'établissement sur la qualité de l'air intérieur des appartements. Les caves sont aussi impactées. En effet, des concentrations élevées en hydrocarbures aromatiques monocycliques et en alcanes, composés caractéristiques de ce type d'activité, ont été mises en évidence dans l'appartement..."; que M<sup>me</sup> T (pièce 28) atteste le 6 septembre 2012 : "la société FMJ Scooter génère des nuisances quotidiennement, les odeurs

fortes d'essence causent des maux de tête et nous obligent à ouvrir les portes et les fenêtres... les scooters encombrant le trottoir jusque devant la vitrine. Lorsqu'ils se garent et redémarrent, ils causent des gênes sonores et olfactives répétées (moteurs, gaz d'échappement)"; que M. S (pièce 29) atteste le 3 septembre 2012 : "mon appartement est situé juste au-dessus de l'atelier FMJ Scooter... nous vivons en permanence avec les fenêtres ouvertes à cause des odeurs d'essence, d'huile... "; que M<sup>me</sup> U (pièce 32), salariée de la société X, atteste le 9 septembre 2012 : "l'arrivée de la société FMJ Scooter a fortement dégradé nos conditions de travail... à chaque démarrage, nous devons supporter le bruit et les gaz d'échappement. La réparation des scooters génère de fortes odeurs d'hydrocarbures remontant périodiquement de notre salle de réunion... ces odeurs sont par moments tellement fortes qu'elles engendrent maux de tête et nausées"; que M. V (pièce 33), prestataire de la société X, atteste le 17 avril 2013 qu'il a "constaté à plusieurs reprises des odeurs de gaz brûlés alors que nous étions rassemblés dans la salle de réunion de l'agence"; sur les nuisances sonores : que le 15 octobre 2013 (pièce 35), l'huissier mandaté par M. X a constaté devant le magasin Scooter Center entre 9h25 et 9h55, que des motos et scooters sont sortis du magasin et mis en stationnement sur le trottoir, et qu'une personne sort du magasin et y fait entrer des motos, en les démarrant ou en les poussant; que M<sup>me</sup> T (pièce 28) atteste le 6 septembre 2012 que "la société FMJ Scooter génère des nuisances quotidiennement... les scooters... lorsqu'ils se garent et redémarrent, ils causent des gênes sonores et olfactives répétées (moteurs, gaz d'échappement)"; que M. S (pièce 29) atteste le 3 septembre 2012 que "mon appartement est situé juste au-dessus de l'atelier FMJ Scooter... nous vivons en permanence avec les fenêtres ouvertes à cause des ...ronflements de moteurs... cette gêne joue sur les nerfs certains jours..."; que M<sup>me</sup> U (pièce 32), salariée de la société X, atteste le 9 septembre 2012 que "l'arrivée de la société FMJ Scooter a fortement dégradé nos conditions de travail... à chaque démarrage, nous devons supporter le bruit... "; qu'il importe peu de déterminer si la concentration en monoxyde de carbone ne dépasse pas les valeurs autorisées et si les

nuisances olfactives et sonores sont conformes à une quelconque réglementation (pièce de FMJ Scooter), ce critère ne figurant pas dans le règlement de copropriété; qu'ainsi il y a lieu de rejeter la demande d'expertise judiciaire de la société FMJ Scooter, "pour recueillir contradictoirement l'avis d'un homme de l'art en réponse, au vu de la production du rapport du laboratoire central de la Préfecture de police de Paris dressé postérieurement au jugement, le 27 décembre 2018, et produit par M<sup>mes</sup> X en cours d'appel", la société FMJ Scooter contestant les valeurs relevées par ce laboratoire et leur comparaison avec les valeurs maximum fixées par la réglementation, alors que le seul élément de ce rapport retenu dans le présent arrêt est la présence d'hydrocarbures aromatiques qui ne fait que corroborer les autres éléments de dossier relatifs aux nuisances olfactives, indépendamment du respect ou non de la réglementation; que les attestations produites par la société FMJ Scooter, relatives aux jours et aux horaires

d'ouverture du magasin (pièces 21 à 25), ne contredisent pas ces pièces; qu'ainsi les nuisances olfactives et les nuisances sonores, imputables à l'activité de la société FMJ Scooter et subies par M. et M<sup>me</sup> X, sont établies par les éléments ci-dessus; que si la société FMJ Scooter a tenté de remédier aux nuisances olfactives par la mise en place de systèmes d'extraction des gaz d'échappement, la nature même de l'activité exploitée aggrave fortement les nuisances subies, alors que, comme il a été mentionné ci-dessus, l'objectif de la copropriété était de circonscrire les nuisances sonores et olfactives; que les nuisances olfactives et sonores établies sont contraires à l'article 1-3<sup>o</sup>, sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, du règlement de copropriété du 27 mai 1953; qu'il convient donc sur ce point de confirmer le jugement en ce qu'il a constaté le non-respect du règlement de copropriété par la société FMJ Scooter; sur la résiliation du bail: qu'aux termes de l'article 1166 du code civil, dans sa version en vigueur à la date de l'assignation en première instance, "Néanmoins, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne"; que l'exercice de l'action oblique suppose l'inaction du débiteur; qu'aux termes de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, "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..."; qu'aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de l'assignation en première instance, "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble..."; qu'aux termes de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, "Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier; que le règlement de copropriété est opposable au locataire; que le bailleur a l'obligation de faire respecter le

règlement de copropriété à ses locataires et à défaut engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires et des autres copropriétaires; qu'en l'espèce, le contrat du 5 janvier 2012 renouvelant le bail de la société FMJ Scooter du 24 octobre 2002 stipule au point 10 "Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible de ses voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celles des déplacements du personnel. Le preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété dont un exemplaire lui a été remis..."; que la société FMJ Scooter a contrevenu aux obligations définies dans l'article 1-3<sup>o</sup>, sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, du règlement de copropriété du 27 mai 1953; que M<sup>me</sup> Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires, selon l'analyse ci-avant, des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter, n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété; qu'en raison de cette défaillance de la société FMJ Scooter et de l'inaction de M<sup>me</sup> Y afin de

faire respecter le règlement de copropriété par son locataire, il y a lieu de considérer que M. et M<sup>me</sup> X, en leur qualité de copropriétaires, sont fondés à solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail, sans qu'il n'y ait lieu d'étudier le second moyen de M<sup>mes</sup> X relatif au non-respect du règlement sanitaire de département de Paris; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail conclu entre M<sup>me</sup> Y et la société FMJ Scooter, ordonné l'expulsion de la société FMJ Scooter, et interdit dans l'attente de cette expulsion, à la société FMJ Scooter d'exercer toute activité de réparation de scooters dans les locaux pris à bail, sous astreinte de 300 euros par infraction constatée et ce sans qu'il n'y ait lieu d'augmenter l'astreinte tel que le sollicitent M<sup>mes</sup> X; sur les dommages et intérêts sollicités par M. et M<sup>me</sup> X en réparation de leur préjudice de jouissance: que M<sup>mes</sup> X sollicitent des dommages et intérêts à hauteur de 20.000 euros; qu'en l'espèce, compte tenu de l'analyse ci-avant, il y a lieu de considérer que M<sup>me</sup> Y, en qualité de copropriétaire, et la société FMJ Scooter, en qualité de locataire, ont engagé leur responsabilité à l'égard de M. et M<sup>me</sup> X en ne respectant pas le règlement de copropriété et que ceux-ci ont subi un préjudice de jouissance du fait des nuisances olfactives depuis 2003 et du fait des nuisances sonores depuis 2009, relevant de ce non-respect du règlement de copropriété; qu'en prenant en compte le fait que M. et M<sup>me</sup> X vivaient et travaillaient dans l'immeuble, l'ancienneté et l'importance des nuisances, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la société FMJ Scooter et M<sup>me</sup> Y à payer à M. et M<sup>me</sup> X une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice»;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE: «sur la recevabilité des demandes de Monsieur et Madame X: sur la recevabilité des demandes: qu'aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à

faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée; qu'et aux termes de l'article 595 alinéa 4 du code civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal; qu'à défaut d'accord de nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul l'acte; que cette disposition ne confère pas la qualité de bailleur au nu-propiétaire; que dès lors, Monsieur et Madame X sont recevables à agir à l'encontre de Madame Y, en sa qualité d'usufruitière des locaux donnés à bail à la société FMJ SCOOTER quand bien même les nu-propiétaires ne sont pas dans la cause; qu'aux termes de l'article 1166 du code civil, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne; que Monsieur et Madame X, en leur qualité de copropriétaires, sont recevables à agir en résiliation du bail liant la société FMJ SCOOTER à Madame Y sur le fondement de l'article précité compte

tenu de la carence du syndicat des copropriétaires à exercer lui-même cette action ; Sur le bienfondé des demandes : Sur la demande d'annulation de la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 : qu'aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble; qu'aux termes de l'article 42 de cette même loi, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale; qu'et aux termes de l'article 43, toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites; que Monsieur et Madame X demandent au tribunal d'annuler la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 aux termes de laquelle «l'assemblée générale accepte l'activité de FMJ SCOOTER avec ses impératifs d'accès et de nuisance» au motif que celle-ci serait contraire au règlement de copropriété; qu'aux termes du règlement de copropriété de l'immeuble sis [...], «chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison, et qui par le bruit, l'odeur ou l'humidité pourrait troubler la tranquillité des autres occupants ou causer un préjudice à l'immeuble»; que bien que le règlement de copropriété de l'immeuble ait été établi antérieurement à la date d'adoption de la loi du 10 juillet 1965, cette clause doit être considérée comme valable des lors qu'elle n'est pas contraire à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précité; qu'aux termes du même règlement de copropriété, "aucune restriction de quelque nature que ce soit

ne sera apportée à la jouissance des locaux compris dans le septième lot, sauf celles résultant des lois et règlements sur l'hygiène et la salubrité publique"; que cette clause doit quant à elle être considérée comme non écrite dès lors qu'en restreignant l'interdiction de nuisances au profit du propriétaire du lot no7, elle apparaît comme étant contraire à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui est d'ordre public; qu'il résulte de ce qui précède que la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 en ce qu'elle revient pour la copropriété à accepter les impératifs de nuisance de la société FMJ SCOOTER est contraire au règlement de copropriété; qu'il y a donc lieu de prononcer l'annulation de cette résolution de ce seul chef sans qu'il soit nécessaire d'examiner le second moyen développé par Monsieur et Madame X; qu'il y a lieu de rejeter la demande de Monsieur et Madame X tendant à voir dire que cette annulation est opposable à Madame Y et à la société FMJ SCOOTER dès lors que cette opposabilité est de droit; Sur la demande de dommages et intérêts : Sur les nuisances : que Monsieur et Madame X font état de nuisances olfactives et sonores qui seraient liées à l'activité de réparation de scooters de la société FMJ SCOOTER; que la société FMJ SCOOTER conteste la réalité de ces nuisances; que les pièces versées aux débats par Monsieur et Madame X et notamment la lettre

adressée par le conseil syndical à la société FMJ SCOOTER le 23 février 2007, le rapport du bureau de contrôle en date du 12 mai 2011, les attestations et les procès-verbaux de constat d'huissier établis les 2 septembre et 15 octobre 2013 établissent la réalité des nuisances olfactives et sonores subies par eux et leur imputabilité à l'activité de réparation de scooters de la société FMJ SCOOTER; que les attestations versées aux débats par la société FMJ SCOOTER qui sont relatives aux jours et aux horaires d'ouverture du magasin ne contredisent pas ces pièces; que la société FMJ SCOOTER fait valoir que lors du contrôle de la concentration en monoxyde de carbone effectué le 21 juillet 2006, il n'a été relevé qu'un taux moyen pouvant à certains moments de la journée se rapprocher de la valeur maximale autorisée sans toutefois jamais la dépasser, et que lors de leur intervention le 17 juillet 2009, les techniciens de la Préfecture de Police de Paris n'ont relevé aucune odeur dans la cour commune de l'immeuble; que ces éléments ne contredisent pas davantage les pièces versées aux débats par Monsieur et Madame X dès lors que le relevé d'un taux moyen de monoxyde de carbone n'exclut pas l'existence de nuisances et que le constat des techniciens de la Préfecture de police a été fait sur la seule journée du 17 juillet 2009; qu'il y a donc lieu de considérer que les nuisances invoquées par Monsieur et Madame X sont établies et sont imputables à l'activité de réparation de scooter de la société FMJ SCOOTER; Sur les responsabilités : sur la responsabilité de la société FMJ SCOOTER : qu'aux termes de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer; qu'il résulte de ce qui précède que la société FMJ SCOOTER a commis une faute en ne respectant pas le règlement de copropriété qui

s'impose à elle et qui interdit toute nuisance; qu'il est établi que la société FMJ SCOOTER n'a pas réalisé les travaux exigés par la Préfecture de Police, qui consistaient en l'installation d'un système d'extraction de l'air vicié; que la société FMJ SCOOTER ne peut imputer la responsabilité de la non réalisation de ces travaux à la copropriété dès lors que le bureau de contrôle DEI missionné par la copropriété a déposé son rapport technique le 12 mai 2011; que la société FMJ SCOOTER était donc en mesure, à compter de cette date, d'effectuer les travaux d'installation du système d'extraction de l'air vicié conformément aux préconisations du rapport; que le fait que restait en suspens la question de l'installation du système de ventilation n'empêchait pas la société FMJ SCOOTER de réaliser les travaux d'installation du système d'extraction de l'air vicié; que la société FMJ SCOOTER doit donc être déclarée responsable des nuisances subies par Monsieur et Madame X en application de l'article 1382 du code civil précité; sur la responsabilité de Madame Y : qu'aux termes de l'article 1384 du code civil, on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde; que Madame Y étant usufruitière des locaux loués à la société FMJ à l'origine des nuisances subies par Monsieur et Madame X, il y a lieu de la déclarer responsable desdites nuisances sur le fondement de l'article précité, sans qu'il soit nécessaire de caractériser l'existence d'une faute à son encontre; Sur la réparation des préjudices : que

les nuisances olfactives et sonores occasionnées par l'activité de réparation de scooters de la société FMJ SCOOTER ont nécessairement causé un préjudice de jouissance à Monsieur et Madame X qui non seulement vivent mais travaillent dans l'immeuble, que compte tenu de l'ancienneté et de l'importance de ces nuisances, il y a lieu de condamner in solidum Madame Y et la société FMJ SCOOTER à payer à Monsieur et Madame X la Somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts; sur la demande de résiliation du bail : qu'aux termes de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements; qu'en l'espèce, il est établi que la société FMJ SCOOTER n'a pas respecté les obligations du règlement de copropriété qui s'imposent à lui; que ces manquements sont suffisamment graves pour entraîner la résiliation du bail la liant à Madame Y; que ces infractions n'ont pas été dénoncées par le bailleur, Madame Y; que Monsieur et Madame X sont fondés, en vertu des dispositions de l'article 1166 du code civil, d'obtenir la résiliation du bail; qu'il y a donc lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre Madame Y et la société FMJ SCOOTER, d'ordonner l'expulsion de la société FMJ SCOOTER et dans l'attente de cette expulsion, d'interdire à la société FMJ SCOOTER d'exercer toute activité de réparation de scooters dans les locaux pris à bail sous astreinte de 300 euros par infraction constatée»;

1/ ALORS QU'un copropriétaire ne peut, sans porter une atteinte excessive à la liberté contractuelle, agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur; qu'en disant pourtant recevables et bien fondées M<sup>mes</sup> R et AG X à agir en résiliation judiciaire du bail consenti par les consorts Y à la société FMJ Scooter, la cour d'appel a violé l'article 1166 du code civil, dans sa rédaction applicable en la cause;

2/ ALORS ET SUBSIDIAIREMENT QU'à supposer même qu'un copropriétaire puisse agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur, c'est à la condition de démontrer la carence de son débiteur de nature à compromettre ses droits; qu'en l'espèce, la société FMJ Scooter soulignait qu'il ne pouvait être imputée à la bailleuse la moindre carence puisqu'à compter de 2008, les consorts X ne s'étaient jamais adressés aux consorts Y pour exiger d'eux qu'ils enjoignent à leur locataire de respecter le règlement de copropriété (conclusions, 18 et 19); qu'en retenant pourtant que «M<sup>me</sup> Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété» (arrêt, p. 14, antépénultième alinéa), sans aucunement rechercher si une quelconque relance avait été adressée à AB Y depuis 2008, ce qui seul aurait pu établir sa carence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1165 et 1166 du code civil;

3/ ALORS ET SUBSIDIAIREMENT QU'à supposer même qu'un copropriétaire puisse agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur, c'est à la condition de démontrer la carence de son débiteur de

nature à compromettre ses droits; que l'existence de diligences du débiteur, seraient-elles indépendantes de toute action en justice, prive de fondement l'action oblique; qu'en l'espèce, la société FMJ Scooter soulignait que AB Y avait en réalité réalisé de nombreuses diligences afin de limiter les supposées nuisances induites par l'activité de l'exposante; qu'elle avait ainsi réalisé les travaux de sécurité incendie, puis avait fait inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires du 28 juin 2010 la demande d'autorisation des travaux à réaliser par la société FMJ Scooter; qu'elle avait fait voter le 25 juin 2012 l'autorisation de réaliser les travaux : que ses ayants droits avaient encore sollicité le 8 décembre 2019 la réunion à leurs frais d'une nouvelle assemblée générale aux fins de réaliser les travaux (conclusions, p. 7 à 9); qu'en retenant pourtant que «M<sup>me</sup> Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété» (arrêt, p. 14, antépénultième alinéa),

sans aucunement rechercher si ces multiples diligences n'étaient pas exclusives de toute carence du débiteur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1165 et 1166 du code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Waquet, Farge et G, avocat aux Conseils, pour M. AI-AJ Y, en qualité d'ayant droit de AB AC veuve Y.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevables les demandes des époux X, d'avoir annulé la résolution no 12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012, d'avoir prononcé la résiliation du bail conclu entre M<sup>me</sup> Y et la société FMJ Scooter, d'avoir ordonné l'expulsion de la société FMJ Scooter, d'avoir interdit, dans l'attente de cette expulsion, à la société FMJ Scooter d'exercer toute activité de réparation de scooters dans les locaux pris à bail sous astreinte de 300 euros par infraction constatée, et d'avoir condamné in solidum la société FMJ Scooter et M<sup>me</sup> Y à payer aux époux X une somme de 5000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : «sur la recevabilité de la demande d'expertise formée par la société FMJ Scooter : que M<sup>mes</sup> X soulèvent l'irrecevabilité de la demande nouvelle d'expertise formée en cause d'appel; que la société FMJ Scooter oppose qu'elle forme cette demande au vu de la production en appel du rapport d'essai de la Préfecture du 27 décembre 2018; qu'aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, applicable à l'appel formé le 10 septembre 2014, "A peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait"; qu'en l'espèce, la société FMJ Scooter sollicite d'infirmer le jugement et à titre subsidiaire d'ordonner une expertise judiciaire; qu'elle justifie qu'elle forme cette demande d'expertise judiciaire pour recueillir contradictoirement l'avis d'un homme de l'art, en réponse à la production du rapport du laboratoire

central de la Préfecture de police de Paris du 27 décembre 2018, dressé postérieurement au jugement du 28 août 2014 et produit par M<sup>mes</sup> X en cours d'appel; qu'ainsi la société FMJ Scooter justifiant que sa demande subsidiaire d'expertise a été formée pour faire juger les questions nées de la révélation d'un fait, postérieurement au jugement, au sens de l'article 564 du code de procédure civile, il y a lieu de rejeter la demande de M<sup>mes</sup> X de déclarer cette demande irrecevable; sur la recevabilité de M. et M<sup>me</sup> X en leur action oblique : que dans le dispositif de leurs conclusions, la société FMJ Scooter et les consorts Y sollicitent d'infirmer le jugement en ce qu'il a déclaré recevables M. et M<sup>me</sup> X en leur action oblique; que dans le corps des conclusions, la société FMJ Scooter fonde cette demande sur le fait que M. et M<sup>me</sup> X sont défaillants dans la preuve des éléments qu'ils allèguent, à savoir les infractions graves de la société preneuse aux dispositions du contrat locatif et la carence du bailleur

à les faire sanctionner; les consorts Y fondent leur demande sur le fait que les conditions de l'article 1166 du code civil ne sont pas réunies; qu'aux termes de l'article 1166 du code civil, dans sa version en vigueur à la date de l'assignation en première instance, "Néanmoins, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne"; qu'en l'espèce, "les infractions graves de la société preneuse aux dispositions du contrat locatif et la carence du bailleur à les faire sanctionner" sont des conditions de fond de l'action oblique et non des conditions de recevabilité de cette action; que M<sup>me</sup> R D veuve X et M. X, aux droits duquel vient M<sup>me</sup> AG X, en qualité de copropriétaires, ont intérêt à agir, comme le syndicat des copropriétaires, et sont recevables à exercer une action oblique en résiliation de bail, à l'encontre du locataire d'un autre copropriétaire; qu'en conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré recevables M. et M<sup>me</sup> X en leur action oblique; sur l'annulation de la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 : que la société FMJ Scooter sollicite d'infirmer le jugement en ce qu'il a annulé la résolution no12, au motif que l'objet de la délibération était d'autoriser la société FMJ Scooter à réaliser son extraction d'échappement et que le tribunal a focalisé sur une phrase à la rédaction maladroite "L'assemblée accepte l'activité de FMJ Scooter avec ses impératifs d'accès et de nuisance" et que malgré son imperfection rédactionnelle, cette phrase ne saurait être assimilée à l'acceptation à l'avance de tous les troubles que pourrait occasionner l'atelier de réparation de scooters ni se substituer au reste de la résolution; que M<sup>mes</sup> X sollicitent la confirmation de l'annulation de la résolution no12, en premier lieu au motif qu'elle est contraire au règlement de copropriété et en second lieu au motif qu'elle est contraire à l'intérêt collectif; qu'aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de l'assemblée générale du 25 juin 2012, "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble...";

qu'en l'espèce, le règlement de copropriété du 27 mai 1953 (pièce 44) stipule en page 15 sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, article 1- 3o) "... Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison, et qui par le bruit, l'odeur ou l'humidité pourrait troubler la tranquillité des autres occupants ou causer un préjudice à l'immeuble... "; que les premiers juges ont exactement relevé que bien que le règlement de copropriété de l'immeuble ait été établi antérieurement à la date d'adoption de la loi du 10 juillet 1965, cette clause doit être considérée comme valable dès lors qu'elle n'est pas contraire à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précité; qu'il ressort de la rédaction de la résolution litigieuse que c'est l'ensemble du paragraphe reproduit ci-avant qui a été

soumis au vote de l'assemblée générale, incluant notamment la phrase "Moyennant quoi, l'assemblée générale accepte l'activité de FMJ Scooter avec ses impératifs d'accès et de nuisance"; que cette phrase s'inscrit dans l'autorisation sollicitée et, en ce qu'elle vise à l'acceptation des impératifs de nuisance de l'activité de la société FMJ Scooter, elle est contraire aux dispositions du règlement de copropriété selon lesquelles chaque copropriétaire doit veiller à ne rien faire qui pourrait troubler la tranquillité des autres occupants; qu'en conséquence, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner le second moyen développé par M<sup>mes</sup> X, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé l'annulation de la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 de ce seul chef; sur le respect du règlement de copropriété : que le règlement de copropriété du 27 mai 1953 décrit :- le premier lot comme comprenant une boutique à droite de la porte d'entrée de l'immeuble ayant son entrée sur la rue du Sentier, se prolongeant dans la cour dans la partie en aile, avec sous-sol sur partie auquel on accède par un escalier intérieur; cette description n'est pas modifiée par les actes modificatifs au règlement de copropriété du 8 novembre 1982 et du 17 mars 1999; que le règlement de copropriété du 27 mai 1953 précise en page 15, sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, article 1 : "Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne l'appartement, le local ou la cave ou autres dépendances lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des copropriétaires des autres appartements... 3o) "Les appartements pourront soit être habités bourgeoisement, soit utilisés à l'usage commercial, il pourra y être installé des industries compatibles avec l'habitation; que chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison, et qui par le bruit, l'odeur ou l'humidité pourrait troubler la tranquillité des autres occupants ou causer un préjudice à l'immeuble. "; qu'en page 18, sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, article 11 Choses communes : "...2o Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, le porche, le vestibule, cours, paliers, escaliers, couloirs, ni y laisser séjourner même momentanément des marchandises, mobiliers ou objets quelconques... La cour ne pourra servir ni au lavage, ni à l'étendage de linge, vêtements ou autres objets, ni à aucun travail quelconque, sauf

dans l'intérêt commun des copropriétaires. Les provisions, matières sales ou encombrantes, bois, charbon, vins en fûts, etc devront être faits avant dix heures du matin en hiver et neuf heures en été. Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses ou insalubres..."; qu'il résulte de ces dispositions que si les locaux sont à usage mixte, les copropriétaires ont entendu limiter strictement les activités possibles afin de circonscrire les nuisances sonores et olfactives; que selon le contrat de bail du 24 octobre 2002 (pièce 4), le lot no1 dispose d'un accès sur la cour mais les

limitations relatives à l'usage de la cour dans le règlement de copropriété démontrent la volonté des copropriétaires de restreindre les possibilités d'activités commerciales exercées dans ce local et par là-même les nuisances sonores et olfactives; qu'aux termes du règlement de copropriété et de son acte modificatif du 8 novembre 1982, le lot no1 était affecté à l'origine à l'usage de commerce de toile; que le contrat de bail du 5 janvier 2012, renouvelant le bail du 24 octobre 2002, définit l'activité comme étant celle d'achat, vente de cyclomoteurs, réparation de scooters, location de véhicules sans chauffeur et activités connexes; que selon le projet d'assignation en référé de 2007, à la requête du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société FMJ Scooter et de M<sup>me</sup> Y (pièce 3), et les ordonnances de référé du 6 juillet 2017 et du 14 août 2008, dès 2003 les copropriétaires se sont plaints de nuisances olfactives (émanations d'essence...) et de problèmes de sécurité; que lors de l'assemblée générale du 20 mai 2003, il a été voté une résolution demandant notamment à M<sup>me</sup> Y de faire respecter par le locataire le règlement de sécurité concernant la copropriété (interdiction d'introduction de produits dangereux et mise aux normes par des travaux); que le 31 octobre 2003, le syndic a informé la préfecture des problèmes de sécurité liés à l'activité de la société FMJ Scooter; que l'ordonnance de référé du 6 juillet 2007 a imposé à M<sup>me</sup> AB Y de réaliser les travaux de sécurité préconisés par la préfecture; que dans le courrier du 23 février 2007, le président du conseil syndical mentionne une réelle gêne subie par une bonne partie des occupants de l'immeuble, dont M. et M<sup>me</sup> X, du fait des odeurs d'essence en provenance du local de FMJ Scooter et précise qu'il dit depuis quatre ans que ce local n'est pas fait pour recevoir une telle activité; qu'il ressort du courrier du 3 novembre 2008 de la préfecture que le président du conseil syndical s'est plaint du stationnement anarchique des scooters sur le trottoir au bas de la résidence; que par courrier du 11 mars 2009, M<sup>me</sup> X, en qualité de membre du conseil syndical, a adressé un courrier à la société FMJ Scooter lui rappelant les griefs de la copropriété concernant les nuisances occasionnées par son activité; que par courrier du 22 mars 2009, M. et M<sup>me</sup> X et M. et M<sup>me</sup> S ont écrit au préfet de police réitérant leur plainte concernant les dangers et les nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter, notamment les odeurs d'essence, les bruits (vrombissement soutenu sous les fenêtres de l'immeuble) et l'encombrement du trottoir; que ces éléments caractérisent les plaintes de la copropriété de M. et M<sup>me</sup> X relativement à des nuisances olfactives depuis 2003 et relativement à des nuisances sonores

depuis 2009, en provenance de l'activité de la société FMJ Scooter; sur les nuisances olfactives : que le rapport du bureau de contrôle Dekra du 12 mai 2011 (pièce 23) relève qu'un système d'extraction des gaz d'échappement est en cours d'installation, que la protection des espaces voisins est nécessaire "du

fait du constat de passage d'odeur entre les espaces du sous-sol" et que la ventilation de l'atelier est nécessaire; que le 2 septembre 2013 (pièce 34), l'huissier mandaté par M. X a constaté dans son appartement "A l'ouverture de la porte de cette chambre à coucher, je constate que l'odeur que j'avais préalablement pu sentir très distinctement au rez-de-chaussée en me tenant dans la rue devant le fonds de commerce de scooters, était tout à fait identique dans la chambre à coucher, seul endroit où j'ai pu procéder à mes constatations, dans le reste des locaux, les fenêtres étant ouvertes"; que le rapport du laboratoire central de la préfecture de police du 27 décembre 2018 (pièce 36) conclut que "l'étude réalisée du 20 au 27 novembre 2018 dans les locaux de M. et M<sup>me</sup> X (et dans l'appartement d'un voisin dont le nom est masqué) situés à proximité de l'établissement d'entretien et de réparation de véhicules deux-roues "Scooter Center" met en évidence un net impact de l'activité de l'établissement sur la qualité de l'air intérieur des appartements. Les caves sont aussi impactées. En effet, des concentrations élevées en hydrocarbures aromatiques monocycliques et en alcanes, composés caractéristiques de ce type d'activité, ont été mises en évidence dans l'appartement..."; que M<sup>me</sup> T (pièce 28) atteste le 6 septembre 2012 : "la société FMJ Scooter génère des nuisances quotidiennement, les odeurs fortes d'essence causent des maux de tête et nous obligent à ouvrir les portes et les fenêtres... les scooters encombrant le trottoir jusque devant la vitrine. Lorsqu'ils se garent et redémarrent, ils causent des gênes sonores et olfactives répétées (moteurs, gaz d'échappement)"; que M. S (pièce 29) atteste le 3 septembre 2012 : "mon appartement est situé juste au-dessus de l'atelier FMJ Scooter... nous vivons en permanence avec les fenêtres ouvertes à cause des odeurs d'essence, d'huile... "; que M<sup>me</sup> U (pièce 32), salariée de la société X, atteste le 9 septembre 2012 : "l'arrivée de la société FMJ Scooter a fortement dégradé nos conditions de travail... à chaque démarrage, nous devons supporter le bruit et les gaz d'échappement. La réparation des scooters génère de fortes odeurs d'hydrocarbures remontant périodiquement de notre salle de réunion... ces odeurs sont par moments tellement fortes qu'elles engendrent maux de tête et nausées"; que M. V (pièce 33), prestataire de la société X, atteste le 17 avril 2013 qu'il a "constaté à plusieurs reprises des odeurs de gaz brûlés alors que nous étions rassemblés dans la salle de réunion de l'agence"; sur les nuisances sonores : que le 15 octobre 2013 (pièce 35), l'huissier mandaté par M. X a constaté devant le magasin Scooter Center entre 9h25 et 9h55, que des motos et scooters sont sortis du magasin et mis en stationnement sur le trottoir, et qu'une personne sort du magasin et y fait entrer des motos, en les démarrant ou en les poussant; que M<sup>me</sup> T (pièce 28) atteste le 6 septembre 2012 que "la société FMJ Scooter génère des nuisances quotidiennement... les scooters... lorsqu'ils se garent et redémarrent, ils

causent des gênes sonores et olfactives répétées (moteurs,

gaz d'échappement)"; que M. S (pièce 29) atteste le 3 septembre 2012 que "mon appartement est situé juste au-dessus de l'atelier FMJ Scooter... nous vivons en permanence avec les fenêtres ouvertes à cause des ....ronflements de moteurs... cette gêne joue sur les nerfs certains jours..."; que M<sup>me</sup> U (pièce 32), salariée de la société X, atteste le 9 septembre 2012 que "l'arrivée de la société FMJ Scooter a fortement dégradé nos conditions de travail... à chaque démarrage, nous devons supporter le bruit... "; qu'il importe peu de déterminer si la concentration en monoxyde de carbone ne dépasse pas les valeurs autorisées et si les nuisances olfactives et sonores sont conformes à un quelconque réglementation (pièce de FMJ Scooter), ce critère ne figurant pas dans le règlement de copropriété; qu'ainsi il y a lieu de rejeter la demande d'expertise judiciaire de la société FMJ Scooter, "pour recueillir contradictoirement l'avis d'un homme de l'art en réponse, au vu de la production du rapport du laboratoire central de la Préfecture de police de Paris dressé postérieurement au jugement, le 27 décembre 2018, et produit par M<sup>mes</sup> X en cours d'appel", la société FMJ Scooter contestant les valeurs relevées par ce laboratoire et leur comparaison avec les valeurs maximum fixées par la réglementation, alors que le seul élément de ce rapport retenu dans le présent arrêt est la présence d'hydrocarbures aromatiques qui ne fait que corroborer les autres éléments de dossier relatifs aux nuisances olfactives, indépendamment du respect ou non de la réglementation; que les attestations produites par la société FMJ Scooter, relatives aux jours et aux horaires d'ouverture du magasin (pièces 21 à 25), ne contredisent pas ces pièces; qu'ainsi les nuisances olfactives et les nuisances sonores, imputables à l'activité de la société FMJ Scooter et subies par M. et M<sup>me</sup> X, sont établies par les éléments ci-dessus; que si la société FMJ Scooter a tenté de remédier aux nuisances olfactives par la mise en place de systèmes d'extraction des gaz d'échappement, la nature même de l'activité exploitée aggrave fortement les nuisances subies, alors que, comme il a été mentionné ci-dessus, l'objectif de la copropriété était de circonscrire les nuisances sonores et olfactives; que les nuisances olfactives et sonores établies sont contraires à l'article 1- 3<sup>o</sup>, sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, du règlement de copropriété du 27 mai 1953; qu'il convient donc sur ce point de confirmer le jugement en ce qu'il a constaté le non-respect du règlement de copropriété par la société FMJ Scooter; sur la résiliation du bail : qu'aux termes de l'article 1166 du code civil, dans sa version en vigueur à la date de l'assignation en première instance, "Néanmoins, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne"; que l'exercice de l'action oblique suppose l'inaction du débiteur; qu'aux termes de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, "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..."; qu'aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date de l'assignation en

première instance, "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble..."; qu'aux termes de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, "Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier; que le règlement de copropriété est opposable au locataire; que le bailleur a l'obligation de faire respecter le règlement de copropriété à ses locataires et à défaut engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires et des autres copropriétaires; qu'en l'espèce, le contrat du 5 janvier 2012 renouvelant le bail de la société FMJ Scooter du 24 octobre 2002 stipule au point 10 "Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible de ses voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celles des déplacements du personnel. Le preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété dont un exemplaire lui a été remis..."; que la société FMJ Scooter a contrevenu aux obligations définies dans l'article 1-3o, sous le titre relatif aux droits et obligations des copropriétaires, du règlement de copropriété du 27 mai 1953; que M<sup>me</sup> Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires, selon l'analyse ci-avant, des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter, n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété; qu'en raison de cette défaillance de la société FMJ Scooter et de l'inaction de M<sup>me</sup> Y afin de faire respecter le règlement de copropriété par son locataire, il y a lieu de considérer que M. et M<sup>me</sup> X, en leur qualité de copropriétaires, sont fondés à solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail, sans qu'il n'y ait lieu d'étudier le second moyen de M<sup>mes</sup> X relatif au non-respect du règlement sanitaire de département de Paris; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail conclu entre M<sup>me</sup> Y et la société FMJ Scooter, ordonné l'expulsion de la société FMJ Scooter, et interdit dans l'attente de cette expulsion, à la société FMJ Scooter d'exercer toute activité de réparation de scooters dans les locaux pris à bail, sous astreinte de 300 euros par infraction constatée et ce sans qu'il n'y ait lieu d'augmenter l'astreinte tel que le sollicitent M<sup>mes</sup> X; sur les dommages et intérêts sollicités par M. et M<sup>me</sup> X en réparation de leur préjudice de jouissance : que M<sup>mes</sup> X sollicitent des dommages et intérêts à hauteur de 20.000 euros; qu'en l'espèce, compte tenu de l'analyse ci-avant, il y a lieu de considérer que M<sup>me</sup> Y, en qualité de copropriétaire, et la société FMJ Scooter, en qualité de locataire, ont engagé leur responsabilité à l'égard de M. et M<sup>me</sup> X en ne respectant pas le règlement de copropriété et

que ceux-ci ont subi un préjudice de jouissance du fait des nuisances olfactives depuis 2003 et du fait des nuisances sonores depuis 2009, relevant de ce non-respect du règlement de copropriété; qu'en prenant en compte le fait que M. et M<sup>me</sup> X vivaient et travaillaient dans l'immeuble, l'ancienneté et

l'importance des nuisances, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la société FMJ Scooter et M<sup>me</sup> Y à payer à M. et M<sup>me</sup> X une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice »;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE : « sur la recevabilité des demandes de Monsieur et Madame X : sur la recevabilité des demandes : qu'aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée; qu'et aux termes de l'article 595 alinéa 4 du code civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal; qu'à défaut d'accord de nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul l'acte; que cette disposition ne confère pas la qualité de bailleur au nu-propiétaire; que dès lors, Monsieur et Madame X sont recevables à agir à l'encontre de Madame Y, en sa qualité d'usufruitière des locaux donnés à bail à la société FMJ SCOOTER quand bien même les nu-propiétaires ne sont pas dans la cause; qu'aux termes de l'article 1166 du code civil, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne; que Monsieur et Madame X, en leur qualité de copropriétaires, sont recevables à agir en résiliation du bail liant la société FMJ SCOOTER à Madame Y sur le fondement de l'article précité compte tenu de la carence du syndicat des copropriétaires à exercer lui-même cette action; Sur le bienfondé des demandes : Sur la demande d'annulation de la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 : qu'aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble; qu'aux termes de l'article 42 de cette même loi, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale; qu'et aux termes de l'article 43, toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du

règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites; que Monsieur et Madame X demandent au tribunal d'annuler la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 aux termes de laquelle « l'assemblée générale accepte l'activité de FMJ SCOOTER avec ses impératifs d'accès et de nuisance » au motif que celle-ci serait contraire au règlement de copropriété; qu'aux termes du règlement de copropriété de l'immeuble sis [...], « chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison, et qui par le bruit, l'odeur ou l'humidité pourrait troubler la tranquillité des autres occupants ou causer un préjudice à l'immeuble »; que bien que le

règlement de copropriété de l'immeuble ait été établi antérieurement à la date d'adoption de la loi du 10 juillet 1965, cette clause doit être considérée comme valable des lors qu'elle n'est pas contraire à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précité; qu'aux termes du même règlement de copropriété, « aucune restriction de quelque nature que ce soit ne sera apportée à la jouissance des locaux compris dans le septième lot, sauf celles résultant des lois et règlements sur l'hygiène et la salubrité publique »; que cette clause doit quant à elle être considérée comme non écrite dès lors qu'en restreignant l'interdiction de nuisances au profit du propriétaire du lot no7, elle apparaît comme étant contraire à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui est d'ordre public; qu'il résulte de ce qui précède que la résolution no12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 en ce qu'elle revient pour la copropriété à accepter les impératifs de nuisance de la société FMJ SCOOTER est contraire au règlement de copropriété; qu'il y a donc lieu de prononcer l'annulation de cette résolution de ce seul chef sans qu'il soit nécessaire d'examiner le second moyen développé par Monsieur et Madame X; qu'il y a lieu de rejeter la demande de Monsieur et Madame X tendant à voir dire que cette annulation est opposable à Madame Y et à la société FMJ SCOOTER dès lors que cette opposabilité est de droit; Sur la demande de dommages et intérêts : Sur les nuisances : que Monsieur et Madame X font état de nuisances olfactives et sonores qui seraient liées à l'activité de réparation de scooters de la société FMJ SCOOTER; que la société FMJ SCOOTER conteste la réalité de ces nuisances; que les pièces versées aux débats par Monsieur et Madame X et notamment la lettre adressée par le conseil syndical à la société FMJ SCOOTER le 23 février 2007, le rapport du bureau de contrôle en date du 12 mai 2011, les attestations et les procès-verbaux de constat d'huissier établis les 2 septembre et 15 octobre 2013 établissent la réalité des nuisances olfactives et sonores subies par eux et leur imputabilité à l'activité de réparation de scooters de la société FMJ SCOOTER; que les attestations versées aux débats par la société FMJ SCOOTER qui sont relatives aux jours et aux horaires d'ouverture du magasin ne contredisent pas ces pièces; que la société FMJ SCOOTER fait valoir que lors du contrôle de la concentration en monoxyde de carbone effectué le

21 juillet 2006, il n'a été relevé qu'un taux moyen pouvant à certains moments de la journée se rapprocher de la valeur maximale autorisée sans toutefois jamais la dépasser, et que lors de leur intervention le 17 juillet 2009, les techniciens de la Préfecture de Police de Paris n'ont relevé aucune odeur dans la cour commune de l'immeuble; que ces éléments ne contredisent pas davantage les pièces versées aux débats par Monsieur et Madame X dès lors que le relevé d'un taux moyen de monoxyde de carbone n'exclut pas l'existence de nuisances et que le constat des techniciens de la Préfecture de police a été fait sur la seule journée du 17 juillet 2009; qu'il y a donc lieu de considérer que les nuisances invoquées par Monsieur et Madame X sont établies et sont imputables à l'activité de réparation de scooter de la société FMJ SCOOTER; Sur les responsabilités : sur la responsabilité de la société FMJ SCOOTER : qu'aux termes de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer; qu'il résulte de ce qui précède que la

société FMJ SCOOTER a commis une faute en ne respectant pas le règlement de copropriété qui s'impose à elle et qui interdit toute nuisance; qu'il est établi que la société FMJ SCOOTER n'a pas réalisé les travaux exigés par la Préfecture de Police, qui consistaient en l'installation d'un système d'extraction de l'air vicié; que la société FMJ SCOOTER ne peut imputer la responsabilité de la non réalisation de ces travaux à la copropriété dès lors que le bureau de contrôle DEI missionné par la copropriété a déposé son rapport technique le 12 mai 2011; que la société FMJ SCOOTER était donc en mesure, à compter de cette date, d'effectuer les travaux d'installation du système d'extraction de l'air vicié conformément aux préconisations du rapport; que le fait que restait en suspens la question de l'installation du système de ventilation n'empêchait pas la société FMJ SCOOTER de réaliser les travaux d'installation du système d'extraction de l'air vicié; que la société FMJ SCOOTER doit donc être déclarée responsable des nuisances subies par Monsieur et Madame X en application de l'article 1382 du code civil précité; sur la responsabilité de Madame Y : qu'aux termes de l'article 1384 du code civil, on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde; que Madame Y étant usufruitière des locaux loués à la société FMJ à l'origine des nuisances subies par Monsieur et Madame X, il y a lieu de la déclarer responsable desdites nuisances sur le fondement de l'article précité, sans qu'il soit nécessaire de caractériser l'existence d'une faute à son encontre; Sur la réparation des préjudices : que les nuisances olfactives et sonores occasionnées par l'activité de réparation de scooters de la société FMJ SCOOTER ont nécessairement causé un préjudice de jouissance à Monsieur et Madame X qui non seulement vivent mais travaillent dans l'immeuble, que compte tenu de l'ancienneté et de

l'importance de ces nuisances, il y a lieu de condamner in solidum Madame Y et la société FMJ SCOOTER à payer à Monsieur et Madame X la Somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts; sur la demande de résiliation du bail : qu'aux termes de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements; qu'en l'espèce, il est établi que la société FMJ SCOOTER n'a pas respecté les obligations du règlement de copropriété qui s'imposent à lui; que ces manquements sont suffisamment graves pour entraîner la résiliation du bail la liant à Madame Y; que ces infractions n'ont pas été dénoncées par le bailleur, Madame Y; que Monsieur et Madame X sont fondés, en vertu des dispositions de l'article 1166 du code civil, d'obtenir la résiliation du bail; qu'il y a donc lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre Madame Y et la société FMJ SCOOTER, d'ordonner l'expulsion de la société FMJ SCOOTER et dans l'attente de cette expulsion, d'interdire à la société FMJ SCOOTER d'exercer toute activité de réparation de scooters dans les locaux pris à bail sous astreinte de 300 euros par infraction constatée »;

1/ ALORS QU'un copropriétaire ne peut, sans porter une atteinte excessive à la liberté contractuelle, agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur; qu'en disant pourtant recevables et bien fondées M<sup>mes</sup> R et AG X à agir en résiliation judiciaire du bail consenti par les consorts Y à la société FMJ Scooter, la cour d'appel a violé l'article 1166 du code civil, dans sa rédaction applicable en la cause;

2/ ALORS ET SUBSIDIAIREMENT QU'à supposer même qu'un copropriétaire puisse agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur, c'est à la condition de démontrer la carence de son débiteur de nature à compromettre ses droits; qu'en l'espèce, la société FMJ Scooter soulignait qu'il ne pouvait être imputée à la bailleuse la moindre carence puisqu'à compter de 2008, les consorts X ne s'étaient jamais adressés aux consorts Y pour exiger d'eux qu'ils enjoignent à leur locataire de respecter le règlement de copropriété (conclusions, 18 et 19); qu'en retenant pourtant que « M<sup>me</sup> Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété » (arrêt, p. 14, antépénultième alinéa), sans aucunement rechercher si une quelconque relance avait été adressée à AB Y depuis 2008, ce qui seul aurait pu établir sa carence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1165 et 1166 du code civil;

3/ ALORS ET SUBSIDIAIREMENT QU'à supposer même qu'un copropriétaire puisse agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur, c'est à la condition de démontrer la carence de son débiteur de nature à compromettre ses droits; que l'existence de diligences du débiteur, seraient-elles indépendantes de toute action en justice, prive de fondement l'action oblique; qu'en l'espèce, la société FMJ Scooter soulignait que AB Y avait en réalité réalisé de nombreuses diligences afin de limiter les supposées nuisances induites par l'activité de l'exposante; qu'elle avait ainsi réalisé les travaux de sécurité incendie, puis avait fait inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires du 28 juin 2010 la demande d'autorisation des travaux à réaliser par la société FMJ Scooter; qu'elle avait fait voter le 25 juin 2012 l'autorisation de réaliser les travaux : que ses ayants droits avaient encore sollicité le 8 décembre 2019 la réunion à leurs frais d'une nouvelle assemblée générale aux fins de réaliser les travaux (conclusions, p. 7 à 9); qu'en retenant pourtant que « M<sup>me</sup> Y, informée par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société FMJ Scooter n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété » (arrêt, p. 14, antépénultième alinéa), sans aucunement rechercher si ces multiples diligences n'étaient pas exclusives de toute carence du débiteur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1165 et 1166 du code civil.