

COUR D'APPEL DE PARIS
4ème Chambre - Section A

ARRET DU 11 JANVIER 2006

(n° ,7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **04/19359**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 17 Juin 2004 -Tribunal de Grande Instance de
PARIS-RG n° 01/7573

APPELANTE

**Syndicat PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES DE LA TOUR MAINE
MONTARNASSE**

ayant son siège 33 Avenue du Maine
75015 PARIS

Agissant Poursuites et diligences de son Syndic la société GFF INSTITUTIONNELS SAS

représentée par la SCP RIBAUT, avoués à la Cour
assistée de Me Laurence GARAPIN, avocat au barreau de PARIS, toque : B 1049
substituant Me CHEKROUN

INTIMES

S.A. UGCF

ayant son siège 29 Rue des Tilleuls
92100 BOULOGNE BILLAN COURT

agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux

représentée par la SCP DUBOSCQ - PELLERIN, avoués à la Cour
assistée de Me Jacques-Georges BITOUN, avocat au barreau de PARIS, toque : P 189, et
Me Sébastien HAAS, avocat au barreau de PARIS, toque : C.2251 plaidant pour SELARL
CABINET BITOUN, avocats

Monsieur Charles N.
demeurant XXX
75011 PARIS

représenté par la SCP DUBOSCQ - PELLERIN, avoués à la Cour
assisté de Me Jacques-Georges BITOUN, avocat au barreau de PARIS, toque : P 189, Me
Sébastien HAAS, avocat au barreau de PARIS, toque : C.2251

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'CF', is located at the bottom center of the page.

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 du nouveau Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 Novembre 2005, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Alain CARRE-PIERRAT, président, et Madame Marie-Gabrielle MAGUEUR, chargés du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur CARRE-PIERRAT, président
Madame Marie-Gabrielle MAGUEUR, conseiller
Madame Dominique ROSENTHAL-ROLLAND, conseiller
qui en ont délibéré

GREFFIER, lors des débats : Mme Jacqueline VIGNAL

ARRET : CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par Monsieur Alain CARRE-PIERRAT, Président
- signé par Monsieur Alain CARRE-PIERRAT, président et par Mme Jacqueline VIGNAL, greffier présent lors du prononcé.

Vu l'appel interjeté, le 4 août 2004, par le syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE et le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A de LA TOUR MAINE MONTPARNASSE, d'un jugement rendu le 17 juin 2004 par le tribunal de grande instance de Paris qui a :

* constaté que la cause de nullité affectant l'acte introductif d'instance pour défaut de pouvoir du syndic à agir au nom des syndicats des copropriétaires demandeurs n'a pas disparu en ce qui concerne le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A de LA TOUR MAINE MONTPARNASSE et, en conséquence, déclaré cet acte nul et de nul effet en ce qui concerne ce syndicat secondaire,

* rejeté l'exception de nullité soulevée à rencontre du syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE,

* au fond, débouté le syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE de toutes ses demandes,

* rejeté l'ensemble des demandes reconventionnelles des défendeurs,

* condamné les demandeurs aux dépens ;

Vu les dernières conclusions signifiées le 10 octobre 2005, aux termes desquelles **le syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE et le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A de LA TOUR MAINE MONTPARNASSE** , demandent à la Cour de :

* juger que Charles NEMES et la société UGCF ne pouvaient, sans avoir au préalable recueilli l'accord du syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE, reproduire et utiliser l'image de la Tour,

* condamner in solidum la société UGCF et Charles NEMES à leur payer la somme de 914.694,10 euros à titre de dommages et intérêts, et ce en réparation de leurs préjudices actuels,

* condamner in solidum la société UGCF et Charles NEMES à publier *le jugement* à intervenir dans les journaux LE FIGARO et LES ECHOS, et ce sous astreinte comminatoire et définitive de 762,25 euros par jour à compter de celui-ci,

* déclarer mal fondés les intimés en leurs écritures,

* condamner les intimés à *payer au concluant* la somme de 7.625 euros au titre des dispositions de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel ;

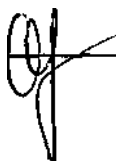
Vu les uniques conclusions, en date du 8 mars 2005, par lesquelles **la société UGCF et Charles NEMES**, poursuivant la confirmation du jugement déféré, sauf en ce qu'il les a déboutés de leurs demandes reconventionnelles, sollicitent de la Cour de :

* condamner le syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE à verser à la société UGCF la somme de 834.000 euros à titre de dommages-intérêts, correspondant au montant des sommes qu'elle a exposées pour la reconstruction des décors ou à toute somme que la Cour appréciera,

* condamner le syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE à verser à Charles NEMES la somme de 38.000 euros à titre de dommages et intérêts,

* condamner le syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE à verser à la société UGCF la somme de 38.000 euros à titre de dommages et intérêts,

* condamner le syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE à leur verser la somme de 10.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens ;



SUR CE, LA COUR ,

*** sur la procédure :**

Considérant que si, dans le dispositif de leurs conclusions, les intimés demandent la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a prononcé la nullité de l'acte introductif d'instance du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A de LA TOUR MAINE MONTPARNASSE dès lors que le syndic ne justifiait pas avoir été autorisé à introduire une action judiciaire, la Cour relève que dans le corps de ces conclusions il lui est demandé, à titre préliminaire, de prononcer la nullité de l'appel de ce syndicat ;

Considérant que, force est de constater, que le syndic du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A de LA TOUR MAINE MONTPARNASSE ne justifie pas plus devant la Cour que devant le tribunal, avoir été habilité pour engager la présente instance ou encore de relever appel du jugement déféré ;

Qu'il convient, en conséquence, de déclarer l'appel du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A de LA TOUR MAINE MONTPARNASSE irrecevable ;

*** sur le fond :**

Considérant que, pour un exposé complet des faits et de la procédure, il est expressément renvoyé au jugement déféré et aux écritures des parties ; qu'il suffit de rappeler que :

* le 6 juillet 2000, la société UGCF, après avoir obtenu, par acte du 14 juin 2000, l'autorisation des architectes de La Tour MAINE MONTPARNASSE (ci-après La Tour) de reproduire et de représenter dans un film intitulé *LA TOUR MONTPARNASSE INFERNALE* le bâtiment, a informé le syndic, es qualités, du prochain tournage du film et il lui a demandé, pour la réalisation de certaines séquences, l'autorisation d'effectuer des prises de vues sur le parvis face à l'entrée principale, dans le hall et depuis le dernier étage,

* les autorisations sollicitées ayant été refusées, le syndicat appelant fait grief aux intimés d'avoir divulgué, à des fins commerciales, l'image de La Tour sans son autorisation ;

Sur la demande du syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE :

Considérant, en droit, que, selon l'article L. 111-3 du Code de la propriété intellectuelle, la propriété incorporelle, définie par l'article L. 111-1 du même Code, étant indépendante de la propriété de l'objet matériel, l'acquéreur de cet objet n'est investi du fait de cette acquisition, d'aucun des droits prévus, sauf cas particuliers étrangers à la présente instance, par le même Code ;

Considérant, en l'espèce, qu'il n'est pas contesté que, faute pour le syndicat appelant de justifier d'une cession à son profit des droits de représentation ou de reproduction par les architectes de La Tour, ces derniers sont les seuls titulaires de ces droits ;


Mais considérant que, conformément aux textes à valeur constitutionnelle et à l'article 544 du Code civil invoqués par le syndicat appelant, le propriétaire d'un immeuble, sur lequel il a un droit de jouissance absolue, dispose du pouvoir de s'opposer à l'exploitation de l'image de celui-ci notamment lorsque celle-ci a un caractère commercial ;

Que, toutefois, le propriétaire d'un bien immobilier, qui, comme en l'espèce, ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celui-ci, ne peut s'opposer à son utilisation, notamment cinématographique, par un tiers que si elle lui cause un trouble anormal ;

Or, considérant que, après une analyse précise et détaillée des documents versés à la procédure, les premiers juges ont, par une motivation pertinente que la Cour adopte expressément, jugé, à bon droit, qu'aucun trouble anormal du fait de l'utilisation par les intimés de l'image de la Tour n'était caractérisé en l'espèce ;

Qu'en effet, il convient de relever que le syndicat appelant, d'une part, se borne, dans le cadre de la procédure d'appel, à reprendre partie de ses allégations développées devant le tribunal, quant aux préjudices qu'il aurait subis, sans en justifier et que, d'autre part, il s'abstient, au préalable, de caractériser et d'établir l'existence d'un trouble anormal ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble des éléments régulièrement produits à la procédure, notamment de l'échange de correspondances entre les parties, que le syndicat appelant a tenté "de battre monnaie" auprès du producteur, avant le tournage du film et dans les jours qui ont précédé sa diffusion en salle, sans que les sommes réclamées soient en corrélation avec un quelconque trouble ;



Qu'ainsi, les premiers juges ont justement souligné qu'il n'était pas sans intérêt de relever que la présidente de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mai 2001 rappelait, aux termes de la résolutions 13 de cette assemblée, qu'il s'agissait de *se protéger contre des utilisations futures qui seraient moins flatteuses pour l'ensemble immobilier*, propos qui démontrent non seulement une absence de préjudice liée à la réalisation et à la commercialisation du film litigieux, mais également l'absence de tout trouble anormal qui en aurait résulté ;

Qu'il s'ensuit que le jugement déféré mérite confirmation en ce qu'il a débouté le syndicat principal des copropriétaires de la TOUR MAINE MONTPARNASSE de l'ensemble de ses demandes ;

Sur les demandes reconventionnelles des intimés :

Considérant que les intimés soutiennent que, par leur attitude de blocage systématique, le syndicat appelant leur aurait causé un préjudice résultant du dépassement du coût du film qu'ils estiment à la somme de 834.000 euros ; qu'ils font valoir l'obligation dans laquelle ils se seraient trouvés de, notamment, louer des entrepôts pour reconstituer l'intérieur et l'extérieur de La Tour, acheter les matières premières pour la construction des décors, embaucher du personnel nécessaire à leur réalisation ;

Mais considérant qu'il n'est nullement justifié que les frais, dont les intimés demandent le paiement, soient la conséquence du refus exprimé par le syndicat appelant de mettre à la disposition du producteur et du réalisateur l'ensemble immobilier en cause ;

Qu'il résulte du visionnage du film litigieux, auquel la Cour s'est livrée, que les dépenses exposées ne l'ont été que pour répondre aux exigences du scénario, notamment, pour réaliser la scène au cours de laquelle un hélicoptère percute le bas de la Tour ;

Considérant, au surplus, que les intimés ne produisent aux débats qu'un seul document se présentant sous la forme d'une fiche de 3 pages, intitulée *coût définitif du Film*, datée du 16 juillet 2001, et signée par le président directeur général de la société UGCF ; que cette fiche n'est corroborée par aucun document comptable ;

Considérant que les dommages et intérêts réclamés à titre personnel tant par la société UGCF que par Charles NEMES ne sont pas plus justifiés, aussi bien dans leur principe que dans leur quantum ;

Qu'il convient, en conséquence, de confirmer le jugement déferé en ce qu'il a rejeté les demandes formées par les intimés ;

*** sur les autres demandes :**

Considérant que, en l'espèce, l'équité ne commande pas de faire application au titre des dispositions de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Considérant qu'il résulte du sens de l'arrêt que, chacune des parties ayant succombé dans ses prétentions, il convient de laisser à leur charge les frais et dépens par elles exposés ;

PAR CES MOTIFS

Déclare l'appel du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A de LA TOUR MAINE MONTPARNASSE irrecevable,

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions,

Rejette toutes autres demandes,

Laisse à la charge de chacune des parties les frais et dépens par elles exposés.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

/// Le Greffier en Chef