



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 mars 2018, 14-15.864, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 14-15.864
ECLI:FR:CCASS:2018:C300228
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 08 mars 2018

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles, du 27 janvier 2014

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
Me Le Prado, SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Rousseau et Tapie

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 27 janvier 2014), que M. X... et la société X... J... , propriétaires de plusieurs lots constitués d'appartements, ont procédé à leur division en studios ; que M. Y..., Mme H..., M. Z..., Mmes A... et B..., M. et Mme C..., Mmes E... et F... et la SCI Kiné Plus, copropriétaires, les ont assignés en remise en état des lieux ; que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4-4 bis - [...] est intervenu à l'instance ;

Attendu que M. X... et la société X... J... font grief à l'arrêt d'ordonner la remise en état des lieux ;

Mais attendu qu'ayant retenu qu'il résultait des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail et constaté que M. X... et la société X... J... avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Et attendu que la demande de M. Y..., Mme H..., M. Z..., Mmes A... et B..., M. et Mme C..., Mmes E... et F... et la SCI Kiné Plus en paiement de frais irrépétibles est irrecevable pour avoir été formée dans un mémoire en défense déposé postérieurement à l'expiration du délai légal de deux mois ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... et la société X... J... aux dépens ;

Déclare irrecevable la demande en paiement de frais irrépétibles formée par M. Y..., Mme H..., M. Z..., Mmes A... et B..., M. et Mme C..., Mmes E... et F... et la SCI Kiné Plus ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et la société X... J... et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4-4 bis - [...] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit mars deux mille dix-huit.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me L... , avocat aux Conseils, pour M. X... et la société X... J... .

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué :

D'AVOIR condamné sous astreinte Monsieur X... et la société X... J... à remettre en leur état avant travaux les quatre appartements leur appartenant dans l'immeuble sis [...] (Hauts-de-Seine), sous le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront supportés par Monsieur X... et la société X... J... ;

AUX MOTIFS QU'« il ressort des éléments produits que l'immeuble litigieux, à usage d'habitation et d'activités, est composé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages identiques, en infrastructure d'un niveau de sous-sol partiel et vide sanitaire, est desservi par trois entrées et cages d'escalier comprenant pour la cage d'escalier du 4, en rez-de-chaussée hall d'entrée, deux appartements, dégagement et local à poubelles, du 1er au 4ème étage deux appartements par niveau, un escalier unique desservant les différents niveaux, pour la cage d'escalier 4 bis en rez-de-chaussée hall d'entrée, deux appartements, dégagement, local poubelles, du 1er au 4ème étage deux appartements par niveau, un escalier unique desservant les différents niveaux, pour la cage d'escalier du 4 ter en rez-de-chaussée hall d'entrée, un appartement, un local (habitation ou activités), dégagement et local poubelles, du 1er au 4ème étage deux appartements par niveau, un escalier unique desservant les différents niveaux, et ce avant les travaux effectués par Monsieur X... et la société X... J... , soit 29 appartements de deux ou trois pièces, à l'exception de deux studios, chaque palier ne desservant que deux appartements ; que le règlement de copropriété, qui seul a valeur contractuelle, stipule, - en son article 9, que l'immeuble est destiné à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation à l'exclusion de toute activité commerciale ou artisanale, - en son article 10 que chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination, - en son article 11 que les locaux pourront être affectés à usage d'habitation ou à usage professionnel ou mixte, à l'exclusion de toute activité commerciale ou artisanale, - en son article 18 que chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, qu'il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé, qu'il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et qu'il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux, - en son article 19 que les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location, que tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée, que la transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées ; que Monsieur Patrick X... a fait dresser, après travaux, le 23 novembre 2010, un procès-verbal de constat dont il ressort qu'au [...] au 2ème étage, avec accès par la porte palière droite, on accède à trois appartements, le 1er appartement correspondant à la première porte à gauche dans le sas, le deuxième appartement à la porte face, qu'il s'agit de studios comportant une petite entrée ou circulation, une salle d'eau équipée d'un bac de douche, WC lavabo, ballon d'eau chaude, une pièce principale équipée d'un lit en mezzanine, d'un divan sous la mezzanine formant coin salon, un bureau et une chaise, un coin cuisine ou une cuisine équipée d'évier inox, plan de travail, placards, réfrigérateur, lave-linge, micro-ondes, voire plaques vitrocéramiques, et d'une chambre pour le 3ème appartement ; que l'huissier a indiqué que les trois appartements visités ont tous été rénovés sur le même modèle, avec les mêmes matériaux, même carrelage, même mosaïque, même aménagement des cuisines et des pièces principales, présentent tous les éléments du confort moderne, que l'immeuble d'habitation est sans luxe, tant au niveau façade que des hall et cage d'escalier, mais propre et entretenu ; que les appelants versent aux débats des photographies des boîtes aux lettres de l'immeuble, trois portant l'étiquette "PHENICIO", des photographies de poubelles débordantes, des prises d'écran relatives à Phénicio "Hôtel Studios" mentionnant la possibilité de réserver en ligne pour plusieurs nuits, indiquant que le concept d'hôtels studios meublés propose une autre façon de séjourner dans les grandes villes, que ces hôtels studios peuvent accueillir 2 personnes et proposent tout le confort d'un appartement et, dans certains cas peuvent communiquer entre eux par une entrée commune ce qui permet à des amis, famille, collègues de bureau d'être ensemble, la possibilité de longs séjours étant mentionnée, ainsi que le fait que ces studios offrent un véritable service hôtelier (service de blanchisserie et nettoyage du studio) avec du personnel à l'écoute pour rendre le séjour plus agréable ; que par lettre du 6 novembre 2012, la déléguée territoriale des Hauts de Seine (agence régionale de santé Ile de France) a écrit à Monsieur C... en lui indiquant que l'utilisation d'un broyeur de matières fécales doit être conforme aux dispositions de l'article 47 du règlement sanitaire départemental (installation exceptionnelle dans les logements anciens après avis de l'autorité sanitaire), que, dans le cas d'une installation dans une copropriété il est obligatoire d'obtenir l'autorisation du syndic ou du conseil syndical pour les travaux et le raccordement dans les parties communes, qu'en l'absence de dérogation ou d'avis de la part de la délégation territoriale des Hauts de Seine le broyeur de matières fécales ne peut être utilisé, qu'actuellement, elle n'a pas reçu de demande de dérogation de la part des copropriétaires de la résidence pour l'installation de broyeur de matières fécales ; qu'en application des articles 8 et 9 de la loi du 30 juillet 1965, les copropriétaires sont libres de disposer des parties privatives de leur lot sous réserves des restrictions, d'interprétation stricte, du règlement de copropriété, justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par son caractère et sa situation, et des droits des autres copropriétaires ; qu'ils peuvent, sous les mêmes restrictions, effectuer librement des travaux dans les parties privatives de leur lot lorsqu'ils n'affectent pas les parties communes ; au regard des dispositions du règlement de copropriété précitées, que Monsieur Patrick X... et la société X... J... ont entrepris les travaux litigieux dans quatre appartements aboutissant à la création de plusieurs studios par appartement, sans respecter les dispositions de l'article 18 du règlement de copropriété aux termes duquel ils étaient tenus d'en informer préalablement le syndic, le privant ainsi de la possibilité de prendre les mesures qui seraient nécessaires pour la solidité de l'immeuble ; qu'il résulte des pièces produites que les aménagements des studios, dans ce qui était à l'origine des appartements de deux ou trois pièces, ont comporté l'installation de Sani broyeurs qui nécessitaient une autorisation préalable des autorités sanitaires, laquelle n'a pas été sollicitée, et une autorisation du syndic, non sollicitée elle aussi ; qu'en outre, les installations sanitaires des studios ainsi créés ont affecté nécessairement les canalisations, parties communes de l'immeuble, dans lesquelles elles se déversent ; qu'en outre elles sont à l'origine de nuisances sonores, source de litige avec le voisinage, ainsi que l'a indiqué l'autorité sanitaire le 6 novembre 2012 ; que Monsieur Patrick X... et la société X... J... demandent à la cour de déclarer illicite l'interdiction prévue par l'article 19 du règlement de copropriété concernant la transformation des appartements en chambres meublées pour les louer à des personnes différentes et en conséquence de la réputer non écrite ou, subsidiairement, en prononcer son inapplicabilité à l'espèce ; que cette argumentation est dénuée de portée dès lors, ainsi que l'admettent eux-mêmes Monsieur X... et la société X... J... , que cette interdiction ne concerne pas les aménagements réalisés ; qu'il résulte des articles 9, 11 et 19 du règlement de copropriété que l'immeuble est principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégie son caractère résidentiel ; que celui-ci est confirmé dans sa durée et sa stabilité, par le fait que si l'appartement n'est pas occupé par le propriétaire, la location des appartements est conditionnée par l'obligation pour le bailleur d'aviser le syndic de l'existence du bail, par lettre recommandée, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire ; qu'il est avéré par les documents produits que Monsieur Patrick X... et la société X... J... ont installé essentiellement dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des "hôtels studios meublés" avec prestations de services, périodes qui, par leurs rotations ne correspondent pas à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ; qu'il s'ensuit, au regard des modifications de la destination de l'immeuble et aux atteintes aux droits des copropriétaires telles que caractérisées précédemment, que la remise en état des lieux doit être ordonnée dans les conditions précisées au dispositif » ;

1°) ALORS QUE chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en considérant néanmoins, pour ordonner la remise en état des lieux en raison des modifications de la destination de l'immeuble, que Monsieur X... et la société X... J... avaient installé des occupants dans leurs studios meublés essentiellement pour de très brèves périodes, ou même de longs séjours, périodes qui, par leurs rotations, ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble résultant du règlement de copropriété, lequel privilégiait le caractère résidentiel de l'immeuble, après avoir pourtant relevé que le règlement de copropriété, qui a seul valeur contractuelle, stipulait que l'immeuble était à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation à l'exclusion de toute activité commerciale ou artisanale, de sorte que la location meublée de courte durée n'était pas contraire à la destination de l'immeuble, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QU'en se bornant à relever, pour ordonner la remise en état des lieux en raison des atteintes portées aux droits des copropriétaires, que Monsieur X... et la société X... J... avaient entrepris des travaux dans leurs appartements sans en aviser préalablement le syndic, privant ainsi celui-ci de la possibilité de prendre les mesures nécessaires pour la solidité de l'immeuble, en méconnaissance de l'article 18 du règlement de copropriété, bien que

le manquement reproché à cette obligation d'information préalable n'ait pas eu pour effet de soumettre les travaux à autorisation et de les rendre irréguliers, de sorte que ce seul motif ne pouvait justifier d'ordonner une remise en état des lieux, la cour d'appel, qui s'est prononcée par un motif inopérant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QU'en se bornant à relever, pour ordonner la remise en état des lieux en raison des atteintes portées aux droits des copropriétaires, que Monsieur X... et la société X... J... avaient fait installer dans les studios, sans autorisation préalable des autorités sanitaires ni du syndic, des sanibroyeurs qui étaient à l'origine de nuisances sonores, bien que cette circonstance ne puisse éventuellement justifier que la suppression des broyeurs sanitaires, de sorte que ce seul motif ne permettait pas d'ordonner une remise en état des lieux, la cour d'appel, qui s'est prononcée par un motif inopérant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

4°) ALORS QUE Monsieur X... et la société X... J... faisaient valoir que l'installation des Sani broyeurs avait été effectuée sous le contrôle du service municipal d'hygiène et de sécurité de la commune de Vanves, qui avait constaté la conformité de l'installation au règlement sanitaire départemental ; qu'en se bornant néanmoins à relever, pour ordonner la remise en état des lieux en raison des atteintes portées aux droits des copropriétaires, que Monsieur X... et la société X... J... avaient fait installer des Sani broyeurs dans les studios sans autorisation préalable des autorités sanitaires, sans répondre à ces conclusions relatives au contrôle des travaux par l'autorité compétente et à l'avis favorable émis par cette dernière, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en relevant néanmoins, pour ordonner la remise en état des lieux en raison des atteintes portées aux droits des copropriétaires, que ces derniers pouvaient effectuer librement des travaux dans les parties privatives de leur lot lorsqu'ils n'affectaient pas les parties communes, et qu'en l'espèce, les sanibroyeurs, installés dans les studios sans autorisation du syndic, avaient nécessairement affecté les canalisations, parties communes de l'immeuble, dans lesquelles ils se déversaient, bien qu'il fût constant que l'installation des sanibroyeurs n'avait pas donné lieu à des travaux de raccordement dans les parties communes mais seulement à des travaux dans les parties privatives des lots de Monsieur X... et de la société X... J... , ce dont il résultait que ceux-ci pouvaient librement procéder à ces travaux dans leurs lots sans porter atteinte aux droits des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

6°) ALORS QU'en se bornant à relever, pour ordonner la remise en état des lieux compte tenu des atteintes portées aux droits des copropriétaires, que les broyeurs sanitaires installés dans les studios étaient à l'origine de nuisances sonores, source de litige avec le voisinage, sans constater que les nuisances invoquées excédaient les inconvénients normaux du voisinage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. ECLI:FR:CCASS:2018:C300228