

CIV. 2

CM

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 9 juin 2022

Cassation partielle

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 587 FS-B

Pourvoi n° S 20-15.827

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 JUIN 2022

La société Groupe WS, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 20-15.827 contre l'arrêt rendu le 25 octobre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 8) et contre l'arrêt rendu le 13 décembre 2018 par la même cour (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3], représenté par son syndic la société NGBI, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la SCI du [Adresse 3], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5],

défendeurs à la cassation.

La SCI de l'immeuble du [Adresse 3] a formé un pourvoi incident contre les mêmes arrêts.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Durin-Karsenty, conseiller, les observations de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la société Groupe WS, de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3], représenté par son syndic la société NGBI, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la SCI du [Adresse 3], et l'avis de M. Aparisi, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 19 avril 2022 où étaient présents M. Pireyre, président, Mme Durin-Karsenty, conseiller rapporteur, en présence de Mme Anton, auditrice au service de documentation, des études et du rapport, Mme Martinel, conseiller doyen, Mme Kermina, M. Delbano, conseillers, Mmes Jollec, Bohnert, M. Cardini, Mmes Dumas, Latreille et Bonnet, conseillers référendaires, M. Aparisi, avocat général référendaire et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième 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.

#### Faits et procédure

1. Selon les arrêts attaqués (Paris, 13 décembre 2018 et 25 octobre 2019) la SCI du [Adresse 3] (la SCI) a donné à bail commercial le lot n° 23 d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, à la société Groupe WS ( la société) ayant pour objet social la location meublée avec prestations de service para-hôtelière en loueur meublé.
2. Pour exercer cette activité, la société a procédé à des transformations de locaux comprenant une dizaine de bureaux mitoyens en onze appartements-bureaux, tous équipés de salles d'eau et de toilettes.
3. Se prévalant de l'existence d'un trouble manifestement illicite, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] (le syndicat) a, en référé, assigné la société et la SCI aux fins de voir cesser l'activité dans le lot n° 23 et leur condamnation à le remettre dans son état d'origine.
4. Une ordonnance du 29 janvier 2018 du juge des référés a notamment ordonné à la société de cesser son activité de location de chambres meublées et l'a condamnée in solidum avec la SCI à procéder, sous astreinte, aux travaux de remise en état.
5. La société ayant fait appel de l'ordonnance, un avis de fixation de l'affaire a été transmis aux parties le 17 mai 2018. A cette même date, la société a notifié ses conclusions et le 14 juin 2018, la SCI a notifié les siennes, formant un appel incident. Le syndicat a notifié ses conclusions le 13 juillet 2018.
6. La société et la SCI ayant soulevé l'irrecevabilité des conclusions du syndicat à leur égard, sur le fondement de l'article 905-2 du code de procédure civile, le magistrat désigné par le premier président a rejeté cette fin de non-recevoir, par une ordonnance du 25 octobre 2018 déferée à la cour d'appel.

#### Examen des moyens

Sur le premier moyen des deux pourvois, pris en sa première branche, rédigé en termes identiques, dirigés contre l'arrêt du 13 décembre 2018, réunis

## Enoncé du moyen

7. La société et la SCI font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à ce que soient déclarées irrecevables les conclusions du syndicat ainsi que la communication de pièces, alors « que dans l'hypothèse où l'intimé ne conclut pas dans le délai requis à compter de la notification des conclusions d'appel principal, il ne peut valablement conclure, dans le cadre d'un appel incident ultérieurement formé par une autre partie, qu'à l'égard de cette dernière et non à l'égard de l'auteur de l'appel principal ; qu'en retenant néanmoins que, dès lors que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] avait conclu dans le mois de l'appel incident formé par la SCI du [Adresse 3], ses conclusions étaient recevables, y compris à l'égard de la société Groupe WS, quand elle constatait qu'elles avaient été notifiées plus d'un mois après la notification des conclusions d'appelant principal de cette dernière, la cour d'appel a violé l'article 905-2 du code de procédure civile. »

## Réponse de la Cour

Vu l'article 905-2 du code de procédure civile :

8. Selon l'alinéa 2 de ce texte, l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué.

9. Aux termes de l'alinéa 3, l'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'appel incident ou de l'appel provoqué à laquelle est jointe une copie de l'avis de fixation pour remettre ses conclusions au greffe.

10. Il en résulte que lorsque l'intimé ne conclut pas dans le délai requis à compter de la notification des conclusions d'appel principal, il ne peut valablement conclure, à l'occasion d'un appel incident ultérieurement formé par une autre partie, qu'à l'égard de cette dernière et non à l'égard de l'auteur de l'appel principal.

11. Pour rejeter la fin de non-recevoir prise de la tardiveté des conclusions du syndicat, l'arrêt retient qu'elles visent à titre principal à l'infirmer de l'ordonnance en ce que celle-ci a ordonné sous astreinte à la société de cesser son activité de location dans le local pris à bail et l'a condamnée in solidum avec la SCI à procéder sous astreinte aux travaux de remise en état de ce local, que ces conclusions constituent un appel incident dirigé contre le syndicat qui a obtenu gain de cause en première instance, lequel a conclu dans le délai d'un mois à compter de la notification de cet appel incident, impartie à l'article 905-2, alinéa 3 du code de procédure civile.

12. En statuant ainsi, alors que la circonstance que le syndicat a conclu dans le mois de l'appel incident formé par la SCI n'avait pas pour effet de rendre recevables, à l'égard de l'appelant principal, ses conclusions notifiées à ce dernier par le syndicat, passé le délai prévu à l'article 905-2, alinéa 2, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Sur le même moyen des deux pourvois, pris en sa deuxième branche, rédigé en termes identiques, dirigés contre l'arrêt du 13 décembre 2018, réunis

## Enoncé du moyen

13. La société et la SCI font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à ce que soient déclarées irrecevables les conclusions du syndicat ainsi que la communication de pièces, alors « que l'indivisibilité procédurale suppose une impossibilité d'exécuter simultanément les dispositions d'une ou plusieurs décisions se rapportant au même litige ; qu'en retenant qu'il existait une indivisibilité procédurale relativement à la situation susceptible d'être créée par un arrêt confirmant l'ordonnance en ses dispositions relatives à la société Groupe WS et un arrêt l'infirmer en ses dispositions relatives à la SCI du [Adresse 3], quand la condamnation de la seule SCI du [Adresse 3] à remettre en état les lieux

pouvait être exécutée sans que l'absence de condamnation de la société Groupe WS à cesser son activité de sous-location et à procéder elle-même à une telle remise en état des lieux, soit susceptible d'y faire échec, la cour d'appel a violé l'article 905-2 du code de procédure civile. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles 529 et 905-2, alinéas 2 et 3, du code de procédure civile :

14. L'indivisibilité du litige nécessite l'impossibilité d'exécuter simultanément plusieurs chefs de dispositifs de jugements dans un même litige.

15. Pour rejeter la fin de non-recevoir prise de la tardiveté des conclusions du syndicat, l'arrêt énonce que l'ordonnance entreprise crée une situation indivisible entre la SCI et sa locataire, tant il est vrai qu'il y aurait incompatibilité entre des décisions qui, l'une, confirmerait l'ordonnance attaquée en ce qu'elle a ordonné à la société de cesser son activité de sous-location dans le local pris à bail et, l'autre, l'infirmerait de ce chef, et qu'il s'en déduit que les conclusions du syndicat doivent être déclarées recevables tant à l'encontre de la SCI que de la société.

16. En se déterminant ainsi, sans caractériser l'impossibilité d'exécuter simultanément plusieurs chefs de dispositifs, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

#### Portée et conséquences de la cassation

17. En application de l'article 625, alinéa 2, du code de procédure civile, la cassation partielle de l'arrêt du 13 décembre 2018 entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de l'arrêt du 25 octobre 2019 qui en est la suite.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs des pourvois, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande formée par la société Groupe WS tendant à ce que soient déclarées irrecevables, à son égard, les conclusions du syndicat des copropriétaires signifiées le 13 juillet 2018, l'arrêt rendu le 13 décembre 2018 entre les parties, par la cour d'appel de Paris.

CONSTATE l'annulation, par voie de conséquence, de l'arrêt rendu le 25 octobre 2019 entre les parties, par la cour d'appel de Paris.

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ces arrêts et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et de la SCI du [Adresse 3] et condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à payer à la société Groupe WS la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SARL Le Prado - Gilbert, avocat aux Conseils, pour la société Groupe WS

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué (Paris, 13 décembre 2018, n° RG 1823745), D'AVOIR rejeté la demande formulée par la société Groupe WS et reprise par la SCI du [Adresse 3] tendant à ce que soient déclarées irrecevables les conclusions du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], représenté par son syndic la société N.G.B.I., signifiées le 13 juillet 2017, ainsi que la communication de pièces ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'article 905-2 du code de procédure civile prévoit ce qui suit à ses alinéas 2 et 3 : « L'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué. L'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'appel incident ou de l'appel provoqué à laquelle est jointe une copie de l'avis de fixation pour remettre ses conclusions au greffe. » ; que dans l'affaire examinée, les conclusions communiquées le 14 juin 2018 par la SCI du 22 bd Saint Michel visent à titre principal à obtenir l'infirmité de l'ordonnance du 29 janvier 2018 en ce que celle-ci a ordonné sous astreinte à la société Groupe WS de cesser son activité de location dans le local pris à bail et l'a condamnée in solidum avec la société Groupe WS à procéder sous astreinte aux travaux de remise en état de ce local, notamment la suppression des salles d'eaux, installations sanitaires et WC, ainsi que de tous les raccordements aux parties communes ; que comme le magistrat désigné par le président de la chambre 1.8 l'a exposé dans son ordonnance déférée et ainsi qu'il est admis par les parties, ces conclusions constituent un appel incident à l'encontre de l'ordonnance du 29 janvier 2018 et cet appel incident est dirigé contre le syndicat des copropriétaires, qui a obtenu gain de cause en première instance ; qu'il est constant que le syndicat des copropriétaires a conclu dans le délai d'un mois à compter de la notification de cet appel incident, impartit à l'article 905-2, alinéa 3, précité ; qu'en outre, l'ordonnance du 29 janvier 2018, comme la SCI du 22 bd Saint Michel l'a fait valoir, crée une situation indivisible entre elle-même et sa locataire la société Groupe WS, tant il est vrai qu'il y aurait incompatibilité entre des décisions qui, l'une, confirmerait l'ordonnance attaquée en ce qu'elle a ordonné à la société Groupe WS de cesser son activité de sous location dans le local pris à bail et, l'autre, l'infirmerait de ce chef ; qu'il s'en déduit que les conclusions du syndicat des copropriétaires doivent être déclarées recevables tant à l'encontre de la SCI du 22 bd Saint Michel qu'à l'encontre de la société Groupe WS ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'en application de l'article 905-2, alinéa 2, du code de procédure civile, l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué ; que l'alinéa suivant dispose que l'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'appel incident ou de l'appel provoqué à laquelle est jointe une copie de l'avis de fixation pour remettre ses conclusions au greffe ; qu'en l'espèce, à l'exception de la demande indiquée comme étant formulée " à titre infiniment subsidiaire " et par laquelle elle demande à être garantie par la société Groupe WS de toute condamnation prononcée à son encontre, les demandes formulées par la SCI, intimée, dans ses conclusions remises le 14 juin 2018 visent son co-intimé, à savoir le syndicat des copropriétaires, et non pas l'appelant principal qu'est la société Groupe WS ; qu'il en résulte que le syndicat des copropriétaires est bien intimé à l'appel incident formé à son encontre par la SCI dans ses conclusions remises le 14 juin 2018 ; qu'en conséquence, par application de l'article 905-2, 3ème alinéa, du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires disposait d'un délai d'un mois pour conclure à compter du 14 juin 2018 ; qu'ayant conclu au fond le 13 juillet 2018, le syndicat des copropriétaires a donc respecté le délai qui lui était impartit ; qu'aussi convient-il de rejeter la demande formulée par la société Groupe WS et reprise par la SCI tendant à ce que soient déclarées irrecevables les conclusions du syndicat des copropriétaires signifiées le 13 juillet 2017 ainsi que la communication de pièces ;

1°) ALORS QUE dans l'hypothèse où l'intimé ne conclut pas dans le délai requis à compter de la notification des conclusions d'appel principal, il ne peut valablement conclure, dans le cadre d'un appel incident ultérieurement formé par une autre partie, qu'à l'égard de cette dernière et non à l'égard de l'auteur de l'appel principal ; qu'en retenant néanmoins que, dès lors que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] avait conclu dans le mois de l'appel incident

formé par la SCI du [Adresse 3], ses conclusions étaient recevables, y compris à l'égard de la société Groupe WS, quand elle constatait qu'elles avaient été notifiées plus d'un mois après la notification des conclusions d'appelant principal de cette dernière, la cour d'appel a violé l'article 905-2 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'indivisibilité procédurale suppose une impossibilité d'exécuter simultanément les dispositions d'une ou plusieurs décisions se rapportant au même litige ; qu'en retenant qu'il existait une indivisibilité procédurale relativement à la situation susceptible d'être créée par un arrêt confirmant l'ordonnance en ses dispositions relatives à la société Groupe WS et un arrêt l'infirmant en ses dispositions relatives à la SCI du [Adresse 3], quand la condamnation de la seule SCI du [Adresse 3] à remettre en état les lieux pouvait être exécutée sans que l'absence de condamnation de la société Groupe WS à cesser son activité de sous-location et à procéder elle-même à une telle remise en état des lieux, soit susceptible d'y faire échec, la cour d'appel a violé l'article 905-2 du code de procédure civile ;

3°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QU'une indivisibilité procédurale entre l'auteur d'un appel principal et l'auteur d'un appel incident ne peut avoir pour effet de rendre recevables, à l'égard du premier, des conclusions qui ont été notifiées par un intimé au-delà du délai d'un mois à compter de la notification de ses conclusions d'appelant principal, quand bien même elles l'ont été dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'appel incident ; qu'en retenant que les conclusions du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] étaient recevables à l'égard de la société Groupe WS, quand bien même elles avaient été notifiées au-delà du délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de cette dernière, dès lors qu'elles avaient été notifiées dans le délai d'un mois faisant suite à la notification de l'appel incident de la SCI du [Adresse 3] et qu'il existait une indivisibilité procédurale entre cette dernière et la société Groupe WS, la cour d'appel a violé l'article 905-2 du code de procédure civile.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué (Paris, 25 octobre 2019, n° RG 18/04221),

D'AVOIR ordonné à la société Groupe WS de cesser son activité de location en chambres meublées dans le lot n° 23 de l'immeuble du [Adresse 3], sous astreinte de 1 000 euros par infraction constatée par huissier de justice, passé un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision, pour activité non conforme au règlement de copropriété ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, à titre liminaire, il sera rappelé que la question de la recevabilité des conclusions du Syndicat des copropriétaires contestée par l'appelant a été tranchée par une ordonnance du magistrat désigné par le premier président qui les a déclarées recevables au regard des dispositions de l'article 905-2 du code de procédure civile, décision déferée à la cour qui a confirmé la décision constatant la recevabilité des conclusions du syndicat des copropriétaires ; que l'article 809 du code de procédure civile prévoit que le président peut toujours même en cas de contestation sérieuse prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; que le dommage imminent s'entend du " dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer " et le trouble manifestement illicite résulte de " toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit " ; qu'il s'ensuit que pour que la mesure sollicitée soit prononcée, il doit nécessairement être constaté, à la date à laquelle la cour statue et avec l'évidence qui s'impose à la juridiction des référés, l'imminence d'un dommage, d'un préjudice ou la méconnaissance d'un droit, sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines ; qu'un dommage purement éventuel ne saurait donc être retenu pour fonder l'intervention du juge des référés ; que la constatation de l'imminence du dommage suffit à caractériser l'urgence afin d'en éviter les effets ; que le trouble manifestement illicite résultant de la violation des articles 5 et 6 du règlement de copropriété ; que le principe est que le droit d'usage de chaque copropriétaire de son lot est un droit d'usage exclusif ; que les dispositions de l'article 2 alinéa 2 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 rappelant que les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire sont complétées par celles de l'article 9 de la même loi selon lesquelles " chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il [en] use et jouit librement ['] sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble " ; que la liberté d'usage et de jouissance des parties privatives est ainsi tempérée par le droit concurrent des autres copropriétaires et par l'intérêt supérieur de l'immeuble qui résulte de sa destination ; qu'il résulte encore de l'article 8 de la loi de 1965 que " 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 ; il fixe également, sous réserve des

dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes " ; qu'enfin, l'article 26 alinéa 2 de cette même loi précise que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; que la liberté d'usage et de jouissance peut ainsi également être précisée ou encadrée, le cas échéant, par le règlement de copropriété lequel ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ; que c'est donc le règlement de copropriété qui détermine la destination des parties privatives et les conditions de leur jouissance (L. 10 juill. 1965, art. 8) et la destination de l'immeuble peut justifier les restrictions apportées aux droits des copropriétaires mais aussi leur permettre de prendre certaines initiatives ; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble sis [...] établi le 30 octobre 1975 devant notaire, précise en son Titre 2 intitulé " Droits et Obligations des copropriétaires ", dans un chapitre 1 " Généralités " : " que l'immeuble est destiné essentiellement sous les conditions énoncées au chapitre Trois ci-après, à l'usage d'habitation ou professionnel. Toutefois, les locaux des sous-sols, du rez-de-chaussée et du premier étage seront, ou pourront être utilisés pour l'exploitation des commerces. L'immeuble sera soumis pour l'usage des " parties communes " et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées ; chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes, des négligences et infractions aux dispositions du présent titre, dont lui-même, ses invités, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs. Tout copropriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité " ; qu'en outre, le règlement de copropriété précise au sein de son Titre 2, et dans un chapitre 3 intitulé " Stipulations relatives aux parties privatives " les éléments suivants : - article premier : " Chaque copropriétaire aura, en ce qui concerne son lot, le droit d'en jouir, faire et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires de l'immeuble, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves qui vont suivre " ; - article 5 : " Les locaux composant l'immeuble ne pourront être utilisés qu'à usage d'habitation bourgeoise ou pour l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des restrictions édictées par la loi. Seuls les locaux des sous-sols, du rez-de-chaussée et du premier étage pourront être destinés à un usage commercial, toujours sous la même réserve de l'obtention des autorisations administratives s'il y a lieu, et à condition qu'il n'y ait pas introduction de marchandises lourdes ou sales et que les machines utilisées ne causent aucun trouble de jouissance aux copropriétaires et au voisinage de l'immeuble par leur bruit, leurs trépidations, ou de toute autre manière. L'activité exercée ne devra pas nuire au bon aspect et à la tranquillité de l'immeuble, ni gêner les autres occupants. En ce qui concerne les locaux ayant accès direct à la rue, l'entrée et la sortie des fournisseurs et des marchandises devront avoir lieu exclusivement par la porte constituant cet accès. Sont interdites : l'exploitation d'une pension de famille, d'un hôtel meublé, l'installation de sièges de partis politiques ou de syndicats, ainsi que tous commerces, professions, ou industries considérées comme dangereux ou insalubres, ou de nature par le bruit ou les odeurs à incommoder les personnes habitant l'immeuble. Les occupants devront faire en sorte que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée " ; - article 6 : " Le propriétaire d'un lot ne pourra le louer nu ni l'aliéner qu'en totalité. La transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite ; mais la location meublée d'un lot entier, comme aussi la location meublée d'une seule pièce, est autorisée. " ; qu'il est constant que suivant un bail commercial du 17 mars 2017, la SCI [...] a donné en location à la société Groupe WS des locaux dont elle est propriétaire depuis le 4 juin 1998 constituant le lot n°23 de la copropriété, d'une surface d'environ 250 m² et décrits en page 14 du règlement de copropriété comme " un local situé au 1er étage de l'immeuble desservi par le grand escalier comprenant un hall d'entrée, quinze bureaux, débarras, dégagements, 2 water-closets, couloirs " ; que comme cela est parfaitement admis par le règlement de copropriété et rappelé dans le titre de propriété de la SCI et dans le bail conclu avec la société Groupe WS, ces locaux sont des locaux à usage commercial ; que pour autant, cette activité commerciale autorisée est encadrée par le règlement de copropriété au regard notamment de la destination mixte de l'immeuble et de la nécessité d'assurer la tranquillité des habitants de l'immeuble ; qu'en l'espèce, il est acquis que la société Groupe WS a entrepris, dès la prise de possession des lieux, des travaux de transformation du lot loué afin d'exercer son activité de " location meublée avec prestations de service para hôtelier en louer meublé " (cf. extrait K-Bis) ; que ces travaux ont constitué en une transformation des 15 bureaux existants en 11 appartements comportant chacun une salle d'eau et des WC comme cela résulte du plan intitulé " division en lots d'un appartement " communiqué au Syndicat des copropriétaires (la pièce n°13 de ce dernier) ; que nonobstant un courrier du Syndicat des copropriétaires en date du 5 juillet 2017 lui indiquant que l'activité envisagée de location meublée de courte durée était contraire aux dispositions des articles 5 et 6 du règlement de copropriété, il est acquis que les travaux se sont poursuivis ; que la

consultation du site du groupe WS ou du site de réservation Booking, démontrent que, dès le mois d'octobre 2017, les " appartements " ou " studios ", tels qu'ils sont ainsi explicitement dénommés par ces sites, étaient proposés à la location de courte durée, le minimum étant une nuit ; que la lecture de ces offres de location sur internet confirme que la clientèle recherchée est une clientèle de touristes puisqu'il est indiqué que le quartier Latin dans lequel se trouve les locations est " un choix idéal pour les voyageurs intéressés par la nourriture, la culture et l'art ", qu'il s'agit du quartier préféré des " voyageurs visitant Paris " ; que les attestations de copropriétaires et du gardien, produites par le Syndicat, confortées par de très nombreuses photographies, confirment que depuis l'ouverture de l'exploitation en décembre 2017, les allées et venues de touristes étrangers, avec leurs valises, à la recherche de la porte d'entrée du bâtiment menant aux appartements ou de la réception de 'l'hôtel' sont incessantes, le jour ou la nuit et génèrent des nuisances par l'afflux de voyageurs qui stationnent et font du bruit dans la cour ; que ces éléments démontrent encore, sans contestation sérieuse, que ces " voyageurs " ne sont nullement des travailleurs cherchant un bureau où dormir comme soutenu par l'appelante, mais des touristes cherchant un hébergement ; que comme l'a justement indiqué le premier juge, les dispositions de l'article 6 prohibent " la transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes " alors que la " location meublée d'un lot entier comme d'une seule pièce est autorisée " ; que contrairement à ce qui est affirmé par les appelants, cet article fait partie d'un chapitre 3 relatif aux parties privatives et qui s'intitule " Location " ; qu'il a donc vocation, à l'évidence, et en l'absence de toute restriction expresse à s'appliquer à la fois aux lots d'habitation bourgeoise situés dans les étages supérieurs et aux lots commerciaux situés au rez-dechaussée et 1er étage ; que la licéité de cette clause, au regard du droit de chaque copropriétaire de jouir et de disposer de son lot, comme rappelé par l'article 9 de la loi de 1965, n'est pas en cause dès lors que l'objectif de la restriction édictée n'est pas de s'opposer à l'exploitation commerciale ou à une location meublée de l'entier lot, dont il vient d'être rappelé qu'elles sont autorisées, mais de les organiser de façon à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires de l'immeuble dont quatre niveaux sur 6 sont attribués à l'habitation bourgeoise ou à usage professionnel non commercial ; qu'il ne peut donc être sérieusement soutenu que sa lecture est soumise à interprétation, ni que sa stipulation est illicite ; qu'or, en l'espèce, il a été indiqué qu'avec l'évidence requise en référé, quelle que soit la dénomination qu'on leur donne, ces " chambres, appartements, studios ou appartements-bureaux meublés " composant le lot n°23 sont bien issues de transformations interdites et sont loués à des personnes distinctes, deux situations prohibées par le règlement de copropriété en son article 6 ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a considéré que l'activité exercée par la société Groupe WS contrevenait aux dispositions de l'article 6 du règlement de copropriété et constituait un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser ; qu'il ressort ainsi de l'ensemble de ce qui précède que la décision du premier juge ayant ordonné la cessation de l'activité sera confirmée ; qu'au surplus, sans qu'il soit nécessaire de rechercher si l'activité de la société WS doit être qualifiée d'hôtel meublé, il suffit de constater que l'immeuble est défini dans le chapitre 1 du titre 2 du règlement de copropriété comme un immeuble " destiné essentiellement (...) à l'usage d'habitation ou professionnel " et que la destination des locaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1er étage à vocation commerciale constitue une exception ; que, de même, l'article 5 du règlement indique que " les locaux composant l'immeuble ne pourront être utilisés qu'à usage d'habitation bourgeoise ou pour l'exercice d'une profession libérale " et introduit la même exception en précisant la réserve de nuisance au bon aspect et à la tranquillité de l'immeuble ou de gêner les autres occupants ; qu'il se déduit de cette simple lecture, sans qu'il soit nécessaire d'interpréter les articles cités, que les copropriétaires ont entendu faire prioritairement de leur immeuble un bâtiment à usage d'habitation bourgeoise en insistant sur la notion de tranquillité des occupants ; qu'or, il a été décrit plus avant les conditions dans lesquelles ces locaux sont loués, qui génèrent de nombreuses allées et venues, de jour comme de nuit, qui troublent la tranquillité des résidents de l'immeuble ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article 809 alinéa 1er du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; que le trouble manifestement illicite résulte, quant à lui, de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit ; qu'il s'ensuit que pour que la mesure sollicitée soit prononcée, il doit nécessairement être constaté à la date à laquelle le juge statue et avec l'évidence qui s'impose à la juridiction des référés, la méconnaissance d'un droit sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines ; que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] sollicite la cessation de l'activité de location de chambres meublées, et ce sous astreinte, en l'absence de conformité de cette activité au règlement de copropriété ; qu'il verse notamment aux débats pour justifier de sa demande : -le règlement de copropriété de l'immeuble ; -la mise en demeure du 5 juillet 2017 ; - le bail commercial conclu le 17 mars 2017 entre la société Groupe WS et la SCI du [Adresse

3] ; - la mise en demeure du 4 octobre 2017 ; - la publication des appartements en location sur le site Booking.com ; - l'extrait Kbis de la société Groupe WS ; - des attestations des copropriétaires ou occupants de l'immeuble du [Adresse 3] datées de novembre 2017 et janvier 2018 ; qu'il résulte des pièces produites qu'en application du bail commercial conclu avec la SCI du [Adresse 3] le 17 mars 2017, la société Groupe WS exerce une " activité para-hôtelière de location meublée à destination d'une clientèle d'affaires et de tourisme avec prestations de services " dans les locaux commerciaux lot n°23 situés au 1er étage de l'immeuble du [Adresse 3] ; que, sur la non-conformité au règlement de copropriété, le lot n°23 est décrit à la foi par le règlement de copropriété de l'immeuble (page 14), et par le bail commercial du 17 mars 2017, comme : " un local desservi par le grand escalier comprenant hall d'entrée, 15 bureaux, débarras, dégagements, 2 WC couloirs " ; que le règlement de copropriété de l'immeuble du [Adresse 3] indique par ailleurs en page 34 (article 5) que " seuls les locaux des sous-sols, du rez-de-chaussée et du premier étage pourront être destinés à un usage commercial (...). Sont interdites: l'exploitation d'une pension de famille, d'un hôtel meublé... " ; que seule une clause du règlement de copropriété conforme à la destination de l'immeuble et interdisant très précisément l'activité commerciale exercée peut être de nature à justifier l'interdiction de cette activité ; que l'article 6 du règlement de copropriété indique que " le propriétaire d'un lot ne pourra le louer ni l'aliéner qu'en totalité ; que la transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite ; mais la location meublée d'un lot entier, comme aussi la location meublée d'une seule pièce, est autorisée " ; qu'il résulte donc des dispositions du règlement de copropriété que l'immeuble du [Adresse 3] est à destination mixte, mais que des restrictions sont prévues dans les activités des lots, notamment quant aux activités de location meublée ; que l'article 6 du règlement de copropriété s'applique indifféremment à tous les lots de l'immeuble, aucune restriction n'étant apportée par l'article n°6 intitulé " location ", et interdit la transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes ; qu'or, la société Groupe WS dans le lot n°23 a justement transformé les 15 bureaux de ce lot en 11 chambres meublées, destinées à des locations touristiques, ainsi qu'il résulte du plan (pièce n°7) versé aux débats par la société locataire elle-même ; que, par ailleurs, ces 11 chambres meublées sont louées à des personnes différentes, pour quelques nuits, ainsi qu'il résulte des propres déclarations de la société Groupe WS, et de la description des locations sur le site Booking.com ; qu'ainsi, il résulte de ces éléments que la transformation du lot n°23 à usage de bureaux, en 11 chambres meublées destinées à la location touristique, est contraire à l'article 6 du règlement de copropriété de l'immeuble du [Adresse 3], nonobstant même l'interprétation des termes " hôtel meublé " dans l'article 5 du même règlement de copropriété, interprétation qui relève du juge du fond ; que le trouble illicite constitué par la violation de l'article 6 du règlement de copropriété est donc démontré par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], et justifie d'ordonner à la société Groupe WS de cesser son activité de location en chambres meublées, sous astreinte de 1 000 euros par infraction constatée par huissier de justice, passé un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente décision ;

1°) ALORS QUE le règlement de copropriété a force obligatoire à l'égard des copropriétaires et de leurs locataires ; qu'en l'espèce, l'article 6 du règlement de copropriété prévoyait qu'était interdite la transformation d'un lot en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes ; qu'en retenant que la transformation du lot n° 23 en logements par la société Groupe WS, suivi de leur mise en location, était prohibée par le règlement de copropriété, ce quelle que soit la qualification donnée à ces logements, la cour d'appel, qui n'a ce faisant nullement constaté qu'il s'agissait de chambres meublées, a violé l'article 8, I, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires ou de leurs locataires qui ne seraient pas justifiée par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ; qu'en retenant que l'article 6 du règlement de copropriété n'était pas illicite en ce qu'il prévoyait que la transformation d'un lot en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes était interdite, quand il résultait de ses propres constatations que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble étaient dévolus à un usage commercial, ce dont il s'inférait que la destination d'habitation bourgeoise de l'immeuble avait été conçue pour coexister avec une activité commerciale, et que la destination commerciale des lieux ne faisait nullement figure d'exception, la cour d'appel a violé les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 809 du code de procédure civile.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué (Paris, 25 octobre 2019, n° RG 18/04221),

D'AVOIR condamné in solidum la société Groupe WS et la SCI du [Adresse 3] à procéder aux travaux de remise en état du lot n° 23 de l'immeuble du [Adresse 3], notamment à la suppression des salles d'eaux, installations sanitaires et WC, ainsi que tous les raccordements aux parties communes, et ce dans un délai de 2 mois à compter de la signification de la décision, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard, dans la limite de 90 jours ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 dispose que " ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions les concernant (...) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci " ; qu'il résulte de la description du lot n° 23 telle qu'elle résulte du règlement de copropriété qu'à l'origine, ce dernier était équipé de 2 WC ; que par ailleurs, il résulte des pièces produites et notamment des plans remis à la copropriété que les travaux ont consisté dans la création de 11 chambres dotées chacune d'une salle d'eau, d'un WC et d'un coin kitchenette ; que le règlement de copropriété prévoit en sa page 4 que " les gouttières, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères et des matières usées, les conduites de descente des WC (...) et les canalisations et colonne montante d'eau, de gaz, d'électricité et en général les appareils, gaines, canalisations et installations de toute nature d'utilité commune ainsi que leurs emplacements sont des parties communes " ; que la société Groupe WS soutient que les travaux réalisés n'ont pas nécessité d'intervention sur les parties communes du fait de l'installation existante ; qu'elle produit une attestation du bureau d'étude Thermique fluide [E] en date du 22 février 2018 dont il résulte d'abord que " les travaux réalisés n'ont pas nécessité la création d'un raccordement " et qu'ensuite s'agissant de l'intégration dans les parties communes, " les travaux réalisés se situent dans le dernier lot avant branchement aux égouts ce qui nous permet de réaliser un collecteur correctement dimensionné selon le DTU Plomberie pour évacuer l'ensemble des eaux usées et eaux vannes en respectant le dimensionnement existant de l'installation " (pièce n°15 de la société Groupe WS) ; que comme l'a rappelé le premier juge en se référant à une attestation de ce même bureau d'études en date du 12 janvier 2018, les travaux d'installation de sanitaires et de WC sont raccordés sur les culottes existantes des descentes ; qu'il résulte encore d'une attestation de travaux établie le 29 novembre 2017 par le même bureau d'études que les sanitaires installés " sont raccordés sur les eaux vannes de l'immeuble et que le raccordement est conforme au DTU 60.11 et respecte les règles de l'art " (pièce n° 10 SCI) ; qu'il se déduit de ce qui précède que l'installation existante a permis le raccordement des 11 salles d'eau et WC nouvellement créés, en lieu et place de 2 WC existants antérieurement au sein du lot n° 23 sans création d'un nouveau raccordement ; que néanmoins, force est de constater avec l'évidence requise en référé, que malgré la pose d'un collecteur des eaux vannes et des eaux usées avant raccordement à l'installation commune, le nombre d'installations nouvelles l'affecte dans sa consistance matérielle et dans les modalités de son usage de sorte qu'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires était nécessaire au regard des textes sus visés ; que la circonstance que l'installation est le dernier branchement avant les égouts et qu'elle se situe en dessous des autres copropriétaires n'est pas de nature à justifier qu'il soit passé outre à l'autorisation préalable de la copropriété ; que de même, l'existence d'un préjudice résultant directement de la réalisation de ces travaux n'est pas une condition nécessaire à la mise en œuvre de la responsabilité du copropriétaire et du locataire qui a fait réaliser ces travaux sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en outre, il peut être également constaté avec la même évidence que la société Groupe WS a réalisé des travaux contraires à la destination de l'immeuble en ce qu'ils permettent la location 'd'appartements ou studios meublés' au sein d'un même lot dans les conditions rappelées plus avant ; que la décision qui a constaté l'existence d'un trouble manifestement illicite résultant de la violation du règlement de copropriété sera confirmée ; que l'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile donne pouvoir au juge des référés ayant constaté l'existence d'un trouble manifestement illicite de prescrire " les mesures conservatoires ou de remise en état " ; que les mesures qui ont pour objet la suppression des salles d'eau, installations sanitaires et WC sont les seules de nature à faire cesser le trouble manifestement illicite résultant de la violation du règlement de copropriété, peu important que ceux-ci n'aient pas causé un préjudice direct à la copropriété, laquelle subit tout de même les nuisances qui en découlent ; que la décision sera ainsi confirmée y compris en ce qu'elle prévoit une astreinte dont le juge s'est réservé la liquidation afin de s'assurer l'effectivité des mesures prises ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'en droit, l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 dispose que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : " ( ) b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci " ; que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] sollicite la remise en état sous astreinte des travaux litigieux, en indiquant que le raccordement d'une dizaine de WC et de sanitaires aux

canalisations communes, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, portent atteinte aux parties communes ; que les travaux litigieux, dont il n'est pas contesté qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, consistent en des travaux d'installation de sanitaires et de WC, raccordés sur les culottes existantes des descentes, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la société [E], BET fluides, du 12 janvier 2018 ; qu'il est de principe que la création d'un raccordement aux canalisations communes constituent des travaux nécessitant l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en l'espèce, il apparaît qu'initialement le lot n°23 était doté de deux WC, à l'exclusion de tout autre sanitaire, au vu de la description du lot dans le règlement de copropriété et le bail commercial, et que les travaux litigieux ont entraîné la création de 11 toilettes et de salles de bains ; qu'il n'est pas contesté que les travaux ont consisté à modifier l'aménagement du lot pour créer onze chambres chacune dotée d'une salle de bains, d'un WC et d'une kitchenette ; que ces travaux impliquent une augmentation de la capacité d'extraction des eaux sur le raccordement existant, en ce que désormais non pas deux WC, mais 11 WC et autant de sanitaires sont raccordés sur les canalisations communes d'évacuation ; qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments que les travaux d'installation sanitaires par la création de toilettes et sanitaires supplémentaires raccordés sur les canalisations communes auraient dû être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'ainsi, le syndicat des copropriétaires justifie d'un trouble manifestement illicite, les travaux non autorisés listés ci-dessus affectant les parties communes, et ayant été réalisés en violation de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 ; que le syndicat des copropriétaires formule ses demandes de remise en état à l'encontre de la SCI du [Adresse 3], es qualité de copropriétaire, et à l'encontre de la société Groupe WS en sa qualité de locataire occupant les lieux ; que s'agissant d'une infraction au règlement de copropriété commise par le locataire dont répond le copropriétaire bailleur, il est indifférent dans les rapports entre ce copropriétaire et le syndicat qu'il ne fut pas l'auteur des travaux dont s'agit et qu'il n'eût pas autorisé son locataire à les réaliser ; qu'à l'égard du syndicat des copropriétaires, le copropriétaire bailleur répond de plein droit des infractions au règlement de copropriété commises par le locataire ; qu'ainsi est-il personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes imputables à son locataire et doit supporter le coût de reprise et réparer le préjudice de jouissance subi par la copropriété ; qu'en effet, le bailleur doit répondre envers le syndicat des copropriétaires du comportement de son locataire, il est responsable de plein droit envers le syndicat des travaux affectant les parties communes et ce même s'il a mis son locataire en demeure de respecter le règlement de copropriété ou si les travaux ont été réalisés à son insu ; que la SCI du [Adresse 3] ne justifie d'aucune démarche justifiant de l'exonérer de ses obligations de copropriétaire, tenue au respect du règlement de copropriété, et la bailleuse ne justifie pas, à défaut d'obtention de l'autorisation requise auprès de l'assemblée générale, avoir pris toutes les mesures nécessaires pour que son locataire remette en état les travaux litigieux ; qu'il y a donc lieu d'ordonner in solidum à la société Groupe WS et à la SCI du [Adresse 3] de procéder aux travaux de remise en état du lot n°23 par la suppression des installations sanitaires, et des WC installés sans autorisation, et ce dans un délai de 2 mois à compter de la signification de la présente décision, et passé ce délai, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard ;

ALORS QU'un copropriétaire peut effectuer librement des travaux à l'intérieur de son lot, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble et qu'ils n'affectant pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ; qu'en l'espèce, en retenant que les travaux ayant permis l'installation de onze sanitaires au sein du lot n° 23 auraient dû être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires dès lors qu'ils étaient contraires à la destination de l'immeuble en ce que, d'une part, ils avaient rendu possible la location de logements prohibée par l'article 6 du règlement de copropriété, et en ce que, d'autre part, en raison du nombre de ces installations, ces travaux affectaient l'immeuble dans sa consistance matérielle et dans les modalités de son usage, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à caractériser l'existence d'une cause s'opposant à leur libre réalisation par la société Groupe WS, a violé les articles 9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 809 du code de procédure civile.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la SCI du [Adresse 3]

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué (Paris, 13 décembre 2018, n° RG 1823745) D'AVOIR rejeté la demande formulée par la société Groupe WS et reprise par la SCI du [Adresse 3] tendant à ce que soient déclarées irrecevables les conclusions du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], représenté par son syndic la société NGBI, signifiées le 13

juillet 2017, ainsi que la communication de pièces,

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'article 905-2 du code de procédure civile prévoit ce qui suit à ses alinéas 2 et 3 : « L'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué. L'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'appel incident ou de l'appel provoqué à laquelle est jointe une copie de l'avis de fixation pour remettre ses conclusions au greffe » ; que dans l'affaire examinée, les conclusions communiquées le 14 juin 2018 par la SCI du [Adresse 3] visent à titre principal à obtenir l'infirmité de l'ordonnance du 29 janvier 2018 en ce que celle-ci a ordonné sous astreinte à la société Groupe WS de cesser son activité de location dans le local pris à bail et l'a condamnée in solidum avec la société Groupe WS à procéder sous astreinte aux travaux de remise en état de ce local, notamment la suppression des salles d'eaux, installations sanitaires et WC, ainsi que de tous les raccordements aux parties communes ; que comme le magistrat désigné par le président de la chambre 1.8 l'a exposé dans son ordonnance déferée et ainsi qu'il est admis par les parties, ces conclusions constituent un appel incident à l'encontre de l'ordonnance du 29 janvier 2018 et cet appel incident est dirigé contre le syndicat des copropriétaires, qui a obtenu gain de cause en première instance ; qu'il est constant que le syndicat des copropriétaires a conclu dans le délai d'un mois à compter de la notification de cet appel incident, imparti à l'article 905-2, alinéa 3, précité ; qu'en outre, l'ordonnance du 29 janvier 2018, comme la SCI du [Adresse 3] l'a fait valoir, crée une situation indivisible entre elle-même et sa SCP Waquet, Farge, Hazan Avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation [Adresse 4] locataire la société Groupe WS, tant il est vrai qu'il y aurait incompatibilité entre des décisions qui, l'une, confirmerait l'ordonnance attaquée en ce qu'elle a ordonné à la société Groupe WS de cesser son activité de sous-location dans le local pris à bail et, l'autre, l'infirmerait de ce chef ; qu'il s'en déduit que les conclusions du syndicat des copropriétaires doivent être déclarées recevables tant à l'encontre de la SCI du [Adresse 3] qu'à l'encontre de la société Groupe WS ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'en application de l'article 905-2, alinéa 2, du code de procédure civile, l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué ; que l'alinéa suivant dispose que l'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'appel incident ou de l'appel provoqué à laquelle est jointe une copie de l'avis de fixation pour remettre ses conclusions au greffe ; qu'en l'espèce, à l'exception de la demande indiquée comme étant formulée « à titre infiniment subsidiaire » et par laquelle elle demande à être garantie par la société Groupe WS de toute condamnation prononcée à son encontre, les demandes formulées par la SCI, intimée, dans ses conclusions remises le 14 juin 2018 visent son co-intimé, à savoir le syndicat des copropriétaires, et non pas l'appelant principal qu'est la société Groupe WS ; qu'il en résulte que le syndicat des copropriétaires est bien intimé à l'appel incident formé à son encontre par la SCI dans ses conclusions remises le 14 juin 2018 ; qu'en conséquence, par application de l'article 905-2, 3ème alinéa, du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires disposait d'un délai d'un mois pour conclure à compter du 14 juin 2018 ; qu'ayant conclu au fond le 13 juillet 2018, le syndicat des copropriétaires a donc respecté le délai qui lui était imparti ; qu'aussi convient-il de rejeter la demande formulée par la société Groupe WS et reprise par la SCI tendant à ce que soient déclarées irrecevables les conclusions du syndicat des copropriétaires signifiées le 13 juillet 2017 ainsi que la communication de pièces ;

1°) ALORS QUE dans l'hypothèse où l'intimé ne conclut pas dans le délai requis à compter de la notification des conclusions d'appel principal, il ne peut valablement conclure, dans le cadre d'un appel incident ultérieurement formé par une autre partie, qu'à l'égard de cette dernière et non à l'égard de l'auteur de l'appel principal ; qu'en retenant néanmoins que, dès lors que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] avait conclu dans le mois de l'appel incident formé par la SCI du [Adresse 3], ses conclusions étaient recevables, y compris à l'égard de la société Groupe WS, quand elle constatait qu'elles avaient été notifiées plus d'un mois après la notification des conclusions d'appelant principal de cette dernière, la cour d'appel a violé l'article 905-2 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'indivisibilité procédurale suppose une impossibilité d'exécuter simultanément les dispositions d'une ou plusieurs décisions se rapportant au même litige ; qu'en retenant qu'il existait une indivisibilité procédurale relativement à la situation susceptible d'être créée par un arrêt confirmant l'ordonnance en ses dispositions relatives à la société Groupe WS et un arrêt l'infirmant en ses dispositions relatives à la SCI du [Adresse 3], quand la condamnation de la seule SCI du [Adresse 3] à remettre en état les lieux pouvait être exécutée sans que l'absence de condamnation de la société Groupe WS à cesser son activité de sous-location et à procéder elle-même à une telle remise en état des lieux, soit susceptible d'y faire échec, la cour d'appel a violé l'article 905-2 du code de procédure civile ;

3°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QU'une indivisibilité procédurale entre l'auteur d'un appel principal et l'auteur d'un appel incident ne peut avoir pour effet de rendre recevables, à l'égard du premier, des conclusions qui ont été notifiées par un intimé au-delà du délai d'un mois à compter de la notification de ses conclusions d'appelant principal, quand bien même elles l'ont été dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'appel incident ; qu'en retenant que les conclusions du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] étaient recevables à l'égard de la société Groupe WS, quand bien même elles avaient été notifiées au-delà du délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de cette dernière, dès lors qu'elles avaient été notifiées dans le délai d'un mois faisant suite à la notification de l'appel incident de la SCI du [Adresse 3] et qu'il existait une indivisibilité procédurale entre cette dernière et la société Groupe WS, la cour d'appel a violé l'article 905-2 du code de procédure civile.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué (Paris, 25 octobre 2019, n° RG 18/04221), D'AVOIR ordonné à la société Groupe WS de cesser son activité de location en chambres meublées dans le lot n° 23 de l'immeuble du [Adresse 3], sous astreinte de 1.000 euros par infraction constatée par huissier de justice, passé un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision, pour activité non conforme au règlement de copropriété,

AUX MOTIFS PROPRES QUE, à titre liminaire, il sera rappelé que la question de la recevabilité des conclusions du Syndicat des copropriétaires contestée par l'appelant a été tranchée par une ordonnance du magistrat désigné par le premier président qui les a déclaré recevables au regard des dispositions de l'article 905-2 du code de procédure civile, décision déferée à la cour qui a confirmé la décision constatant la recevabilité des conclusions du syndicat des copropriétaires ; que l'article 809 du code de procédure civile prévoit que le président peut toujours même en cas de contestation sérieuse prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; que le dommage imminent s'entend du « dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer » et le trouble manifestement illicite résulte de « toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit » ; qu'il s'ensuit que pour que la mesure sollicitée soit prononcée, il doit nécessairement être constaté, à la date à laquelle la cour statue et avec l'évidence qui s'impose à la juridiction des référés, l'imminence d'un dommage, d'un préjudice ou la méconnaissance d'un droit, sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines ; qu'un dommage purement éventuel ne saurait donc être retenu pour fonder l'intervention du juge des référés ; que la constatation de l'imminence du dommage suffit à caractériser l'urgence afin d'en éviter les effets ; que le trouble manifestement illicite résultant de la violation des articles 5 et 6 du règlement de copropriété ; que le principe est que le droit d'usage de chaque copropriétaire de son lot est un droit d'usage exclusif ; que les dispositions de l'article 2 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 rappelant que les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire sont complétées par celles de l'article 9 de la même loi selon lesquelles « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il [en] use et jouit librement ['] sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble » ; que la liberté d'usage et de jouissance des parties privatives est ainsi tempérée par le droit concurrent des autres copropriétaires et par l'intérêt supérieur de l'immeuble qui résulte de sa destination ; qu'il résulte encore de l'article 8 de la loi de 1965 que « 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 ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes » ; qu'enfin, l'article 26 alinéa 2 de cette même loi précise que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; que la liberté d'usage et de jouissance peut ainsi également être

précisée ou encadrée, le cas échéant, par le règlement de copropriété lequel ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ; que c'est donc le règlement de copropriété qui détermine la destination des parties privatives et les conditions de leur jouissance (L. 10 juill. 1965, art. 8) et la destination de l'immeuble peut justifier les restrictions apportées aux droits des copropriétaires mais aussi leur permettre de prendre certaines initiatives ; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble sis [...] établi le 30 octobre 1975 devant notaire, précise en son Titre 2 intitulé « Droits et Obligations des copropriétaires », dans un chapitre 1 « Généralités » : « que l'immeuble est destiné essentiellement sous les conditions énoncées au chapitre Trois ci-après, à l'usage d'habitation ou professionnel. Toutefois, les locaux des sous-sols, du rez-de-chaussée et du premier étage seront, ou pourront être utilisés pour l'exploitation des commerces. L'immeuble sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées ; chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes, des négligences et infractions aux dispositions du présent titre, dont lui-même, ses invités, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs. Tout copropriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité » ; qu'en outre, le règlement de copropriété précise au sein de son Titre 2, et dans un chapitre 3 intitulé « Stipulations relatives aux parties privatives » les éléments suivants : - article premier : « Chaque copropriétaire aura, en ce qui concerne son lot, le droit d'en jouir, faire et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires de l'immeuble, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves qui vont suivre » ; - article 5 : « Les locaux composant l'immeuble ne pourront être utilisés qu'à usage d'habitation bourgeoise ou pour l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des restrictions édictées par la loi. Seuls les locaux des sous-sols, du rez-de-chaussée et du premier étage pourront être destinés à un usage commercial, toujours sous la même réserve de l'obtention des autorisations administratives s'il y a lieu, et à condition qu'il n'y ait pas introduction de marchandises lourdes ou sales et que les machines utilisées ne causent aucun trouble de jouissance aux copropriétaires et au voisinage de l'immeuble par leur bruit, leurs trépidations, ou de toute autre manière. L'activité exercée ne devra pas nuire au bon aspect et à la tranquillité de l'immeuble, ni gêner les autres occupants. En ce qui concerne les locaux ayant accès direct à la rue, l'entrée et la sortie des fournisseurs et des marchandises devront avoir lieu exclusivement par la porte constituant cet accès. Sont interdites : l'exploitation d'une pension de famille, d'un hôtel meublé, l'installation de sièges de partis politiques ou de syndicats, ainsi que tous commerces, professions, ou industries considérées comme dangereux ou insalubres, ou de nature par le bruit ou les odeurs à incommoder les personnes habitant l'immeuble. Les occupants devront faire en sorte que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée » ; - article 6 : « Le propriétaire d'un lot ne pourra le louer nu ni l'aliéner qu'en totalité. La transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite ; mais la location meublée d'un lot entier, comme aussi la location meublée d'une seule pièce, est autorisée » ; qu'il est constant que suivant un bail commercial du 17 mars 2017, la SCI [...] a donné en location à la société Groupe WS des locaux dont elle est propriétaire depuis le 4 juin 1998 constituant le lot n°23 de la copropriété, d'une surface d'environ 250 m<sup>2</sup> et décrits en page 14 du règlement de copropriété comme « un local situé au 1er étage de l'immeuble desservi par le grand escalier comprenant un hall d'entrée, quinze bureaux, débarras, dégagements, 2 water-closets, couloirs » ; que comme cela est parfaitement admis par le règlement de copropriété et rappelé dans le titre de propriété de la SCI et dans le bail conclu avec la société Groupe WS, ces locaux sont des locaux à usage commercial ; que pour autant, cette activité commerciale autorisée est encadrée par le règlement de copropriété au regard notamment de la destination mixte de l'immeuble et de la nécessité d'assurer la tranquillité des habitants de l'immeuble ; qu'en l'espèce, il est acquis que la société Groupe WS a entrepris, dès la prise de possession des lieux, des travaux de transformation du lot loué afin d'exercer son activité de « location meublée avec prestations de service para hôtelier en louer meublé » (cf. extrait K-Bis) ; que ces travaux ont constitué en une transformation des 15 bureaux existants en 11 appartements comportant chacun une salle d'eau et des WC comme cela résulte du plan intitulé « division en lots d'un appartement » communiqué au Syndicat des copropriétaires (la pièce n°13 de ce dernier) ; que nonobstant un courrier du Syndicat des copropriétaires en date du 5 juillet 2017 lui indiquant que l'activité envisagée de location meublée de courte durée était contraire aux dispositions des articles 5 et 6 du règlement de copropriété, il est acquis que les travaux se sont poursuivis ; que la consultation du site du groupe WS ou du site de réservation Booking, démontrent que, dès le mois d'octobre 2017, les « appartements » ou « studios », tels qu'ils sont ainsi explicitement dénommés par ces sites, étaient proposés à la location de courte durée, le minimum étant une nuit ; que la lecture de ces offres de location sur internet confirme que la clientèle recherchée est une clientèle de touristes puisqu'il est indiqué que le quartier Latin dans lequel se trouve les

locations est « un choix idéal pour les voyageurs intéressés par la nourriture, la culture et l'art », qu'il s'agit du quartier préféré des « voyageurs visitant Paris » ; que les attestations de copropriétaires et du gardien, produites par le Syndicat, confortées par de très nombreuses photographies, confirment que depuis l'ouverture de l'exploitation en décembre 2017, les allées et venues de touristes étrangers, avec leurs valises, à la recherche de la porte d'entrée du bâtiment menant aux appartements ou de la réception de « l'hôtel » sont incessantes, le jour ou la nuit et génèrent des nuisances par l'afflux de voyageurs qui stationnent et font du bruit dans la cour que ces éléments démontrent encore, sans contestation sérieuse, que ces « voyageurs » ne sont nullement des travailleurs cherchant un bureau où dormir comme soutenu par l'appelante, mais des touristes cherchant un hébergement ; que comme l'a justement indiqué le premier juge, les dispositions de l'article 6 prohibent « la transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes » alors que la « location meublée d'un lot entier comme d'une seule pièce est autorisée » ; que contrairement à ce qui est affirmé par les appelants, cet article fait partie d'un chapitre 3 relatif aux parties privatives et qui s'intitule « Location » ; qu'il a donc vocation, à l'évidence, et en l'absence de toute restriction expresse à s'appliquer à la fois aux lots d'habitation bourgeoise situés dans les étages supérieurs et aux lots commerciaux situés au rez-de-chaussée et 1er étage ; que la licéité de cette clause, au regard du droit de chaque copropriétaire de jouir et de disposer de son lot, comme rappelé par l'article 9 de la loi de 1965, n'est pas en cause dès lors que l'objectif de la restriction édictée n'est pas de s'opposer à l'exploitation commerciale ou à une location meublée de l'entier lot, dont il vient d'être rappelé qu'elles sont autorisées, mais de les organiser de façon à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires de l'immeuble dont quatre niveaux sur 6 sont attribués à l'habitation bourgeoise ou à usage professionnel non commercial ; qu'il ne peut donc être sérieusement soutenu que sa lecture est soumise à interprétation, ni que sa stipulation est illicite ; qu'or, en l'espèce, il a été indiqué qu'avec l'évidence requise en référé, quelle que soit la dénomination qu'on leur donne, ces « chambres, appartements, studios ou appartements-bureaux meublés » composant le lot n°23 sont bien issues de transformations interdites et sont loués à des personnes distinctes, deux situations prohibées par le règlement de copropriété en son article 6 ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a considéré que l'activité exercée par la société Groupe WS contrevenait aux dispositions de l'article 6 du règlement de copropriété et constituait un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser ; qu'il ressort ainsi de l'ensemble de ce qui précède que la décision du premier juge ayant ordonné la cessation de l'activité sera confirmée ; qu'au surplus, sans qu'il soit nécessaire de rechercher si l'activité de la société WS doit être qualifiée d'hôtel meublé, il suffit de constater que l'immeuble est défini dans le chapitre 1 du titre 2 du règlement de copropriété comme un immeuble « destiné essentiellement (...) à l'usage d'habitation ou professionnel » et que la destination des locaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1er étage à vocation commerciale constitue une exception ; que, de même, l'article 5 du règlement indique que « les locaux composant l'immeuble ne pourront être utilisés qu'à usage d'habitation bourgeoise ou pour l'exercice d'une profession libérale » et introduit la même exception en précisant la réserve de nuisance au bon aspect et à la tranquillité de l'immeuble ou de gêner les autres occupants ; qu'il se déduit de cette simple lecture, sans qu'il soit nécessaire d'interpréter les articles cités, que les copropriétaires ont entendu faire prioritairement de leur immeuble un bâtiment à usage d'habitation bourgeoise en insistant sur la notion de tranquillité des occupants ; qu'or, il a été décrit plus avant les conditions dans lesquelles ces locaux sont loués, qui génèrent de nombreuses allées et venues, de jour comme de nuit, qui troublent la tranquillité des résidents de l'immeuble ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article 809 alinéa 1er du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; que le trouble manifestement illicite résulte, quant à lui, de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit ; qu'il s'ensuit que pour que la mesure sollicitée soit prononcée, il doit nécessairement être constaté à la date à laquelle le juge statue et avec l'évidence qui s'impose à la juridiction des référés, la méconnaissance d'un droit sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines ; que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] sollicite la cessation de l'activité de location de chambres meublées, et ce sous astreinte, en l'absence de conformité de cette activité au règlement de copropriété ; qu'il verse notamment aux débats pour justifier de sa demande : - le règlement de copropriété de l'immeuble ; - la mise en demeure du 5 juillet 2017 ; - le bail commercial conclu le 17 mars 2017 entre la société Groupe WS et la SCI du [Adresse 3] ; - la mise en demeure du 4 octobre 2017 ; - la publication des appartements en location sur le site Booking.com ; - l'extrait Kbis de la société Groupe WS ; - des attestations des copropriétaires ou occupants de l'immeuble du [Adresse 3] datées de novembre 2017 et janvier 2018 ; qu'il résulte des pièces produites qu'en application du bail commercial conclu avec la SCI du [Adresse 3] le 17 mars 2017, la société Groupe WS exerce une « activité para-hôtelière

de location meublée à destination d'une clientèle d'affaires et de tourisme avec prestations de services » dans les locaux commerciaux lot n°23 situés au 1er étage de l'immeuble du [Adresse 3] ; que, sur la non-conformité au règlement de copropriété, le lot n°23 est décrit à la foi par le règlement de copropriété de l'immeuble (page 14), et par le bail commercial du 17 mars 2017, comme : « un local desservi par le grand escalier comprenant hall d'entrée, 15 bureaux, débarras, dégagements, 2 WC couloirs » ; que le règlement de copropriété de l'immeuble du [Adresse 3] indique par ailleurs en page 34 (article 5) que « seuls les locaux des sous-sols, du rez-de-chaussée et du premier étage pourront être destinés à un usage commercial (...). Sont interdites: l'exploitation d'une pension de famille, d'un hôtel meublé... » ; que seule une clause du règlement de copropriété conforme à la destination de l'immeuble et interdisant très précisément l'activité commerciale exercée peut être de nature à justifier l'interdiction de cette activité ; que l'article 6 du règlement de copropriété indique que « le propriétaire d'un lot ne pourra le louer ni l'aliéner qu'en totalité ; que la transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite ; mais la location meublée d'un lot entier, comme aussi la location meublée d'une seule pièce, est autorisée » ; qu'il résulte donc des dispositions du règlement de copropriété que l'immeuble du [Adresse 3] est à destination mixte, mais que des restrictions sont prévues dans les activités des lots, notamment quant aux activités de location meublée ; que l'article 6 du règlement de copropriété s'applique indifféremment à tous les lots de l'immeuble, aucune restriction n'étant apportée par l'article n°6 intitulé « location », et interdit la transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes ; qu'or, la société Groupe WS dans le lot n°23 a justement transformé les 15 bureaux de ce lot en 11 chambres meublées, destinées à des locations touristiques, ainsi qu'il résulte du plan (pièce n°7) versé aux débats par la société locataire elle-même ; que, par ailleurs, ces 11 chambres meublées sont louées à des personnes différentes, pour quelques nuits, ainsi qu'il résulte des propres déclarations de la société Groupe WS, et de la description des locations sur le site Booking.com ; qu'ainsi, il résulte de ces éléments que la transformation du lot n°23 à usage de bureaux, en 11 chambres meublées destinées à la location touristique, est contraire à l'article 6 du règlement de copropriété de l'immeuble du [Adresse 3], nonobstant même l'interprétation des termes « hôtel meublé » dans l'article 5 du même règlement de copropriété, interprétation qui relève du juge du fond ; que le trouble illicite constitué par la violation de l'article 6 du règlement de copropriété est donc démontré par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], et justifie d'ordonner à la société Groupe WS de cesser son activité de location en chambres meublées, sous astreinte de 1.000 euros par infraction constatée par huissier de justice, passé un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente décision ;

1°) ALORS QUE le règlement de copropriété a force obligatoire à l'égard des copropriétaires et de leurs locataires ; qu'en l'espèce, l'article 6 du règlement de copropriété prévoyait qu'était interdite la transformation d'un lot en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes ; qu'en retenant que la transformation du lot n° 23 en logements par la société Groupe WS, suivi de leur mise en location, était prohibée par le règlement de copropriété, ce quelle que soit la qualification donnée à ces logements, la cour d'appel, qui n'a ce faisant nullement constaté qu'il s'agissait de chambres meublées, a violé l'article 8, I, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHÈSE, QUE le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires ou de leurs locataires qui ne seraient pas justifiée par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ; qu'en retenant que l'article 6 du règlement de copropriété n'était pas illicite en ce qu'il prévoyait que la transformation d'un lot en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes était interdite, quand il résultait de ses propres constatations que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble étaient dévolus à un usage commercial, ce dont il s'inférait que la destination d'habitation bourgeoise de l'immeuble avait été conçue pour coexister avec une activité commerciale, et que la destination commerciale des lieux ne faisait nullement figure d'exception, la cour d'appel a violé les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 809 du code de procédure civile.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué (Paris, 25 octobre 2019, n° RG 18/04221), D'AVOIR condamné in solidum la société Groupe WS et la SCI du [Adresse 3] à procéder aux travaux de remise en état du lot n° 23 de l'immeuble du [Adresse 3], notamment à la suppression des salles d'eaux, installations sanitaires et WC, ainsi que tous les raccordements aux parties communes, et ce dans un délai de 2 mois à compter de la signification de la décision, sous

astreinte de 1.000 euros par jour de retard, dans la limite de 90 jours ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions les concernant (...) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci » ; qu'il résulte de la description du lot n° 23 telle qu'elle résulte du règlement de copropriété qu'à l'origine, ce dernier était équipé de 2 WC ; que par ailleurs, il résulte des pièces produites et notamment des plans remis à la copropriété que les travaux ont consisté dans la création de 11 chambres dotées chacune d'une salle d'eau, d'un WC et d'un coin kitchenette ; que le règlement de copropriété prévoit en sa page 4 que « les gouttières, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères et des matières usées, les conduites de descente des WC (...) et les canalisations et colonne montante d'eau, de gaz, d'électricité et en général les appareils, gaines, canalisations et installations de toute nature d'utilité commune ainsi que leurs emplacements sont des parties communes » ; que, la société Groupe WS soutient que les travaux réalisés n'ont pas nécessité d'intervention sur les parties communes du fait de l'installation existante ; qu'elle produit une attestation du bureau d'étude Thermique fluide [E] en date du 22 février 2018 dont il résulte d'abord que « les travaux réalisés n'ont pas nécessité la création d'un raccordement » et qu'ensuite s'agissant de l'intégration dans les parties communes, « les travaux réalisés se situent dans le dernier lot avant branchement aux égouts ce qui nous permet de réaliser un collecteur correctement dimensionné selon le DTU Plomberie pour évacuer l'ensemble des eaux usées et eaux vannes en respectant le dimensionnement existant de l'installation » (pièce n°15 de la société Groupe WS) ; que comme l'a rappelé le premier juge en se référant à une attestation de ce même bureau d'études en date du 12 janvier 2018, les travaux d'installation de sanitaires et de WC sont raccordés sur les culottes existantes des descentes ; qu'il résulte encore d'une attestation de travaux établie le 29 novembre 2017 par le même bureau d'études que les sanitaires installés « sont raccordés sur les eaux vannes de l'immeuble et que le raccordement est conforme au DTU 60.11 et respecte les règles de l'art » (pièce n° 10 SCI) ; qu'il se déduit de ce qui précède que l'installation existante a permis le raccordement des 11 salles d'eau et WC nouvellement créés, en lieu et place de 2 WC existants antérieurement au sein du lot n° 23 sans création d'un nouveau raccordement ; que néanmoins, force est de constater avec l'évidence requise en référé, que malgré la pose d'un collecteur des eaux vannes et des eaux usées avant raccordement à l'installation commune, le nombre d'installations nouvelles l'affecte dans sa consistance matérielle et dans les modalités de son usage de sorte qu'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires était nécessaire au regard des textes sus visés ; que la circonstance que l'installation est le dernier branchement avant les égouts et qu'elle se situe en dessous des autres copropriétaires n'est pas de nature à justifier qu'il soit passé outre à l'autorisation préalable de la copropriété ; que de même, l'existence d'un préjudice résultant directement de la réalisation de ces travaux n'est pas une condition nécessaire à la mise en oeuvre de la responsabilité du copropriétaire et du locataire qui a fait réaliser ces travaux sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en outre, il peut être également constaté avec la même évidence que la société Groupe WS a réalisé des travaux contraires à la destination de l'immeuble en ce qu'ils permettent la location « d'appartements ou studios meublés » au sein d'un même lot dans les conditions rappelées plus avant ; que la décision qui a constaté l'existence d'un trouble manifestement illicite résultant de la violation du règlement de copropriété sera confirmée ; que l'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile donne pouvoir au juge des référés ayant constaté l'existence d'un trouble manifestement illicite de prescrire « les mesures conservatoires ou de remise en état » ; que les mesures qui ont pour objet la suppression des salles d'eau, installations sanitaires et WC sont les seules de nature à faire cesser le trouble manifestement illicite résultant de la violation du règlement de copropriété, peu important que ceux-ci n'aient pas causé un préjudice direct à la copropriété, laquelle subi tout de même les nuisances qui en découlent ; que la décision sera ainsi confirmée y compris en ce qu'elle prévoit une astreinte dont le juge s'est réservé la liquidation afin de s'assurer l'effectivité des mesures prises ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'en droit, l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 dispose que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : « (...) b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci » ; que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] sollicite la remise en état sous astreinte des travaux litigieux, en indiquant que le raccordement d'une dizaine de WC et de sanitaires aux canalisations communes, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, portent atteinte aux parties communes ; que les travaux litigieux, dont il n'est pas contesté qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, consistent en des travaux d'installation de sanitaires et de WC,

raccordés sur les culottes existantes des descentes, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la société [E], BET fluides, du 12 janvier 2018 ; qu'il est de principe que la création d'un raccordement aux canalisations communes constituent des travaux nécessitant l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en l'espèce, il apparaît qu'initialement le lot n°23 était doté de deux WC, à l'exclusion de tout autre sanitaire, au vu de la description du lot dans le règlement de copropriété et le bail commercial, et que les travaux litigieux ont entraîné la création de 11 toilettes et de salles de bains ; qu'il n'est pas contesté que les travaux ont consisté à modifier l'aménagement du lot pour créer onze chambres chacune dotée d'une salle de bains, d'un WC et d'une kitchenette ; que ces travaux impliquent une augmentation de la capacité d'extraction des eaux sur le raccordement existant, en ce que désormais non pas deux WC, mais 11 WC et autant de sanitaires sont raccordés sur les canalisations communes d'évacuation ; qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments que les travaux d'installation sanitaires par la création de toilettes et sanitaires supplémentaires raccordés sur les canalisations communes auraient dû être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'ainsi, le syndicat des copropriétaires justifie d'un trouble manifestement illicite, les travaux non autorisés listés ci-dessus affectant les parties communes, et ayant été réalisés en violation de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 ; que le syndicat des copropriétaires formule ses demandes de remise en état à l'encontre de la SCI du [Adresse 3], en sa qualité de copropriétaire, et à l'encontre de la société Groupe WS en sa qualité de locataire occupant les lieux ; que s'agissant d'une infraction au règlement de copropriété commise par le locataire dont répond le copropriétaire bailleur, il est indifférent dans les rapports entre ce copropriétaire et le syndicat qu'il ne fut pas l'auteur des travaux dont s'agit et qu'il n'eût pas autorisé son locataire à les réaliser ; qu'à l'égard du syndicat des copropriétaires, le copropriétaire bailleur répond de plein droit des infractions au règlement de copropriété commises par le locataire ; qu'ainsi est-il personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes imputables à son locataire et doit supporter le coût de reprise et réparer le préjudice de jouissance subi par la copropriété ; qu'en effet, le bailleur doit répondre envers le syndicat des copropriétaires du comportement de son locataire, il est responsable de plein droit envers le syndicat des travaux affectant les parties communes et ce même s'il a mis son locataire en demeure de respecter le règlement de copropriété ou si les travaux ont été réalisés à son insu ; que la SCI du [Adresse 3] ne justifie d'aucune démarche justifiant de l'exonérer de ses obligations de copropriétaire, tenue au respect du règlement de copropriété, et la bailleuse ne justifie pas, à défaut d'obtention de l'autorisation requise auprès de l'assemblée générale, avoir pris toutes les mesures nécessaires pour que son locataire remette en état les travaux litigieux ; qu'il y a donc lieu d'ordonner in solidum à la société Groupe WS et à la SCI du [Adresse 3] de procéder aux travaux de remise en état du lot n°23 par la suppression des installations sanitaires, et des WC installés sans autorisation, et ce dans un délai de 2 mois à compter de la signification de la présente décision, et passé ce délai, sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard ;

ALORS QU'un copropriétaire peut effectuer librement des travaux à l'intérieur de son lot, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble et qu'ils n'affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ; qu'en l'espèce, en retenant que les travaux ayant permis l'installation de onze sanitaires au sein du lot n° 23 auraient dû être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires dès lors qu'ils étaient contraires à la destination de l'immeuble en ce que, d'une part, ils avaient rendu possible la location de logements prohibée par l'article 6 du règlement de copropriété, et en ce que, d'autre part, en raison du nombre de ces installations, ces travaux affectaient l'immeuble dans sa consistance matérielle et dans les modalités de son usage, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à caractériser l'existence d'une cause s'opposant à leur libre réalisation par la société Groupe WS, a violé les articles 9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 809 du code de procédure civile.