

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 janvier 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 44 F-D

Pourvoi n° A 22-21.455

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 25 JANVIER 2024

La société Blandin, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 14], [Adresse 3], [Localité 7], a formé le pourvoi n° A 22-21.455 contre l'arrêt rendu le 5 juillet 2022 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [N] [U], épouse [W], domiciliée 7 The Drive, NN14R, Northampton (Royaume-Uni),

2°/ à Mme [A] [U], épouse [J], domiciliée [Adresse 15], [Localité 11] (Royaume-Uni),

3°/ à M. [S] [P], domicilié [Adresse 2], [Localité 13] (Royaume-Uni),

4°/ à M. [K] [E], domicilié [Adresse 4], [Localité 16] (Royaume-Uni),

5°/ à M. [L] [Z],

6°/ à Mme [F] [U], épouse [Z],

domiciliés tous deux [Adresse 1], [Localité 9] (Royaume-Uni),

7°/ à Mme [Y] [I], domiciliée [Adresse 6], [Localité 8] (Royaume-Uni),

8°/ à la société Morzine ski chalets Promotions Limited (MSC), société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 12], [Localité 10] (Royaume-Uni),

9°/ au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 14], dont le siège est [Adresse 3], [Localité 7], représenté par son syndic la société Agence Olivier, domicilié [Adresse 5], [Localité 7],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de Me Carbonnier, avocat de la société Blandin, de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de Mmes [N] et [A] [U], de MM. [D] et [E], de M. et Mme [Z] et de Mme [I], après débats en l'audience publique du 5 décembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 5 juillet 2022), la société civile immobilière Blandin (la SCI) est propriétaire de lots à usage commercial situés au rez-de-chaussée de l'immeuble [Adresse 14], soumis au statut de la copropriété, et Mmes [U] épouse [W], [U] épouse [J], [I], MM. [P], [E] et M. et Mme [Z], (les copropriétaires) sont propriétaires de lots à usage d'habitation situés en étages, gérés par la société Morzine ski chalets Promotions Limited (la société MSC) et donnés en location meublée par celle-ci.

2. La SCI a assigné les copropriétaires, la société MSC et le syndicat des copropriétaires pour faire juger que cette activité est une activité commerciale contraire au règlement de copropriété.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses troisième et quatrième branches

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par ne décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

4. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes relatives à l'activité de la société MSC au sein de la copropriété, alors :

« 1°/ que l'activité de location meublée est une activité commerciale, qu'elle soit exercée ou non à titre professionnel ; qu'en l'espèce, après avoir relevé que l'article 15 du règlement de copropriété prohibait l'exercice d'une activité commerciale ailleurs que dans les lots du rez-de-chaussée, la cour d'appel a considéré que la SCI ne démontrait pas que la société cumulerait trois des quatre critères prévus à l'article 261 D du code général des impôts et qu'elle exercerait donc l'activité de loueur en meublé professionnel, motifs pourtant impropres à exclure une violation du règlement de copropriété par la société ainsi que par les copropriétaires ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, pris dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°/ que l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée ne s'applique pas aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ; qu'en l'espèce, après avoir relevé que l'article 15 du règlement de copropriété prohibait l'exercice d'une activité commerciale ailleurs que dans les lots du rez-de-chaussée, la cour d'appel a considéré que si la location en meublé est gérée par la société pour les appartements situés au sein de la copropriété [Adresse 14] et s'exerce pour des locations de courte durée, la fourniture de services annexes tels que le ménage, les transferts vers l'aéroport, la fourniture de petits-déjeuners sont optionnels et ne permettent pas d'apparenter cette exploitation à une activité commerciale, quand le caractère optionnel de ces services ne disqualifiait pas l'activité de loueur en meublé exercée par la société en activité civile non professionnelle ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 261 D du code général des impôts. »

Réponse de la Cour

5. Ayant souverainement relevé que l'activité exercée par la société MSC dans l'immeuble n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, la cour d'appel en a exactement déduit que cette activité n'était pas de nature commerciale.

6. Elle a ainsi, abstraction faite de motifs surabondants relatifs au régime fiscal applicable aux revenus dégagés par cette activité, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Blandin aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Blandin et la condamne à payer à Mmes [U] épouse [W], [U] épouse [J], [I], M. et Mme [Z] pris ensemble, et M. [E] la somme de 500 euros chacun ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq janvier deux mille vingt-quatre.