Doctrine

Cour d'appel de Paris, Pole 1 - chambre 2, 7 janvier 2021, n° 20/08894

Chronologie de l'affaire

TJ Paris
15 mai 2020
>
CA Paris
Confirmation
7 janvier 2021

Sur la décision

Référence : CA Paris, pole 1 - ch. 2, 7 janv. 2021, n° 20/08894

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 20/08894

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Paris, 15 mai 2020, N° 19/56970

Dispositif : Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Hélène GUILLOU, président

Avocat(s) : Agnès LEBATTEUX SIMON, Florence BRASSEUR, Luca DE MARIA, Sophie ERIGNAC-GODEFROY

Cabinet(s) : SELARL PELLERIN-DE MARIA-GUERRE, UGGC AVOCATS, CABINET FLORENCE BRASSEUR

Parties : Syndic. de copro. SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 18 AVENUE VICTORIA 75001 PARIS c/ S.A.R.L. ARCHIDES, SARL VJS

Texte intégral

Copies exécutoires

REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 – Chambre 2

ARRET DU 07 JANVIER 2021

(n° 5 , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/08894 – N° Portalis 35L7-V-B7E-CB76C

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 15 Mai 2020 – tribunal judiciaire de PARIS – RG n° 19/56970

APPELANTE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU […] représenté par son syndic La SAS LE TERROIR dont le siège social est sis […] prise en la personne de son représentant légal

[...]

[...]

Représentée et assistée par Me Florence BRASSEUR de la SELEURL CABINET BRASSEUR, avocat au barreau de PARIS, toque : C2322

INTIMEES

SARL VJS agissant poursuites et diligences en la personne de gérant domicilié en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par Me Luca DE MARIA de la SELARL SELARL PELLERIN – DE MARIA – GUERRE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0018

Assistée par Me Sophie ERIGNAC-GODEFFROY, du cabinet UGGC, avocat au barreau de PARIS,

S.A.R.L. ARCHIDES représenté par ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée et assistée par Me X Y SIMON de la SCP ZURFLUH – Y - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0154

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 26 Novembre 2020, en audience publique, rapport ayant été fait par Michèle CHOPIN, Conseillère conformément aux articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Hélène GUILLOU, Présidente de chambre

Thomas RONDEAU, Conseiller

Michèle CHOPIN, Conseillère

Greffier, lors des débats : Lauranne VOLPI

ARRÊT :

— CONTRADICTOIRE

— par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

— signé par Hélène GUILLOU, Présidente de chambre et par Lauranne VOLPI, Greffier présent lors de la mise à disposition,

• EXPOSE DU LITIGE

L'immeuble du [...] à Paris 1er arrondissement est composé de six étages et la SARLVJS est propriétaire de plusieurs lots au sein de la copropriété, dont le lot 108, situé au 2 ème étage à gauche.

Le 18 janvier 2019, la société VJSa loué à la Archides le lot sus-visé.

Le 18 juillet 2019, le syndicat des copropriétaires du […] a assigné la société VJS et la société Archides devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris aux fins de voir:

— condamner solidairement lsétéVJS Archides à arrêter immédiatement les travaux effectués sur le lot 108, ce, sous astreinte de 200 par jour de retard à compter du prononcé de la décision;

— être autorisé à réaliser les travaux de remise en état des parties communes dégradées par les travaux illicites réalisés par les défenderesses;

— condamner solidairement les sétéVJS Archides à lui payer une provision de 20.000 sur les frais de remise en état;

— csolidairement lsétéVJS Archides à lui payer une somme de 6.000 sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Par ordonnance contradictoire du 15 mai 2020, le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris a :

— dit n'y avoir lieu à référé sur l'ensemble des demandes présentées par le syndicat des copropriétaires

;

— rejeté toute autre demande plus ample ou contraire;

— condamné le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de l'instance;

— condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société Archides la somme de 2.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

— condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société VJS la somme de 1.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le premier juge a fondé cette décision notamment sur les motifs suivants :

— le syndicat fait état de divers travaux affectant les parties communes alors 'aucun élément n'établit que le percement en façade de l'immeuble au niveau du 2e étage a été réalisé par la société Archides et qu'il n'était pas préexistant;

— l'existence de travaux affectant les parties communes par suppression de cloisons existantes et percement du linteau situé au dessus de la porte de service n'est appuyée par aucun élément probant, alors que la société Archides soutient au contraire, attestation de son bureau d'études à l'appui, n'avoir procédé à aucun travaux susceptible d'affecter les parties communes;

— les travaux de création de deux WC et trois salles de bains ne sont établis par aucun élément probant;

— il n'est pas démontré que la subdivision du lot en deux appartements distincts implique des travaux affectant les parties communes;

— la société Archides ne conteste pas exercer une activité commerciale de location des lieux pour de courtes durées à des fins touristiques, mais cette activité est permise par l'article II du règlement de copropriété;

- les deux constats d'huissier produits font état d'une gène ponctuelle en lien avec les travaux de la société Archides; cette gêne relative ne caractérise ni le trouble manifestement illicite ni le dommage imminent.

Par déclaration en date du 8 juillet 2020, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de cette ordonnance.

Aux termes de ses conclusions communiquées par voie électronique le 10 novembre 2020, le syndicat des copropriétaires demande à la cour de :

— le recevoir en son appel, fins et conclusions, l'y dire bien fondé;

— infirmerl'ordonnance déférée en toutes ses dispositions, et statuant à nouveau :

— juger le trouble manifestement illicite caractérisé;

— condamner solidairement la société VJS et la société Archides à arrêter immédiatement les travaux sur lot 108 sis […];

— condamner solidairement la société VJS et la société Archides à remettre en état le lot 108 conforme à son état descriptif et ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision;

— l'autoriser à réaliser les travaux de remise en état des parties communes dégradées par les travaux illicites réalisés par la société VJS et la société Archides;

— condamner solidairement la société VJS et la société Archides à luipayer somme de 25.000 euros au titre de provision sur frais de ladite remise en état;

— dire que le syndicat des copropriétaires se réserve de former ultérieurement et au fond toutes demandes indemnitaires en réparation des préjudices subis du fait de ces travaux illicites;

— condamner solidairement la société VJS et la société Archides au paiement d'une somme de 6.000 euros au titre des frais irrépétibles exposés et en tous les dépens de première instance et d'appel.

Le syndicat des copropriétaires expose notamment que:

Sur les travaux réalisés sur les parties communes :

— la société Archides a reconnu avoir réalisé des travaux de percement de façade, de raccordement et de remplacement de la colonne d'évacuation des eaux usées de l'immeuble, ainsi qu'une subdivision du lot;

— l'état descriptif des lots de la copropriété exclut toute activité commerciale pour le lot 108 exploité par la société VJS;

— aucune attestation de bureau d'études n'a été versée aux débats par la société Archides;

Sur l'état descriptif de division (EDD) :

— les énonciations de l'EDD prévalent sur les dispositions générales du règlement de copropriété et de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965;

— dans cet EDD, le lot n°108 est désigné depuis 1994 comme des «bureaux»; l'EDD de 1950 a été rendu caduc par la refonte de 1994;

— l'état des lieux d'entrée de 2019 établit que le local est occupé uniquement par des bureaux en conformité à l'EDD; dès lors, le lot 108 ne peut être transformé en hébergement touristique de courte durée;

Sur les travaux sur les parties communes :

— l'aménagement intérieur d'un lot est libre mais doit être conforme à la destination de l'immeuble, ce qui n'est pas le cas pour la transformation en local d'hébergement;

— le raccordement aux colonnes principales d'évacuation d'eaux ménagères affecte les parties communes; il s'interroge sur la conformité de ces raccordements qui devraient être vérifiés par un professionnel qualifié;

— ce n'est que suite à des réclamations de la gardienne que les parties communes ont été protégées, alors que l'entreprise missionnée pour les travaux entreposait dès mai 2019 des sacs de gravâts protection contre les parois du hall de l'immeuble et opérait la descente des matériaux par l'escalier principal et non par l'escalier secondaire;

— ces éléments justifient son inquiétude quant à des travaux non autorisés et potentiellement

dangereux pour l'immeuble;

— les travaux affectent les parties communes : suppression et un remaniement de plusieurs cloisons, surcharge du plancher suite à la création de nouveaux WC et salles de bains, modifications sur la colonne d'évacuation des eaux usées;

— il ressort des plans qu'un gros mur porteur a été percé pour donner accès à une chambre;

— toute installation d'un matériel lourd doit faire l'objet d'une estimation du taux de charge admissible par un architecte agréé;

Sur les modifications du lot :

— cette transformation lourde nécessitait une évaluation préalable des conséquences sur la structure et sur les réseaux de cet immeuble ancien (1860);

— la société Archides a modifié l'affectation des locaux à usage de bureaux en locaux commerciaux pour location séjour de courte durée, activité non autorisée par le règlement de copropriété ;

— le lot 108 été subdivisé en lots ; opération est soumise à autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires aux termes de l'article 19 du règlement de copropriété ;

— le est responsable vis-à-vis du syndicat deconséquences préjudiciables de la violation du règlement de copropriété par son locataire que la responsabilité du locataire peut être engagée sur un fondement délictuel.

La société Archides, par conclusions transmises par voie électronique le 29 octobre 2020, à la cour, sur le fondement des articles 835 et 700 du code de procédure civile de 'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, de :

— confirmer l'ordonnance du 15 mai 2020 en toutes ses dispositions ;

Par conséquent :

— débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes ;

— condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

— condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens qui seront recouvrés par M[e] X Y dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

La société Archides expose notamment :

— que les travaux sont achevés, de sorte que la demande d'interruption des travaux sous astreinte est devenue sans objet ;

— que les procès-verbaux de constat établis à la demande du syndicat de copropriétaires ne font état d'aucune atteinte aux parties communes de l'immeuble ;

— que l'assentiment du syndicat des copropriétaires n'est pas requis pour une opération d'aménagement intérieur ;

— que le remplacement du raccord à la canalisation d'évacuation des eaux usées, prévu par le

règlement de copropriété, constitue un usage normal et non une atteinte aux parties communes ; qu'aucune autorisation n'est requise pour ces travaux ; qu'elle a promptement procédé au remplacement du raccord suite à une erreur de diamètre ; que la remise en état des lieux n'est techniquement pas envisageable pour ce raccord ;

— qu'elle n'a supprimé aucun mur porteur pour réaliser le réaménagement de ses locaux ; que le syndicat n'apporte aucun élément permettant de justifier que les travaux modifient la charge de l'immeuble ;

— qu'elle n'a pas subdivisé le lot ni créé de porte palière ;

— que les nuisances dont se plaignent les copropriétaires n'ont été que temporaires et de très courte durée ;

Sur l'affectation des parties privatives :

— que l'état descriptif de division n'a aucune valeur contractuelle et que ses indications concernant la nature du lot ne peuvent être invoquées pour permettre ou interdire un changement d'affectation ;

— que le règlement de copropriété précise que chaque « appartement » et « chambre » peut être affecté à un usage bourgeois, professionnel ou commercial, de sorte que l'activité de location meublée touristique n'est pas contraire à la destination mixte d'habitation, de profession libérale et de commerce de cet immeuble ;

— qu'elle n'a pas non plus contrevenu à la destination du bail ;

— que le syndicat n'expose pas les travaux requis pour une remise en état des lieux ; que sa demande de provision se heurte à une contestation sérieuse pour son fondement comme pour son montant.

La société VJS, par conclusions transmises par voie électronique le 3 novembre 2020, *d*à la cour, sur le fondement des articles et 835du code de procédure civile et des articles 8 et 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, de :

— confirmer l'ordonnance rendue le 15 mai 2020 en toutes ses dispositions ;

— condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 5.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

— condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens et autoriser la SELARL Pellerin De Maria Guerre, avocat constitué, à les recouvrer conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La société VJS expose notamment :

Sur les travaux :

— que les travaux de raccordement à des canalisations nécessaires à l'usage des parties privatives constituent l'exercice du droit d'usage des parties communes et ne requièrent aucune autorisation de l'assemblée générale ;

— que les parties cloisons intérieures constituent des parties privatives ;

— que le bureau d'études de la société Archides atteste par lettre du 26 juillet 2019 que « la structure de l'immeuble n'a pas été atteinte par ces travaux qui n'ont été que superficiels, aucune cloison

porteuse n'a été supprimée » ;

— que le syndicat n'a versé aux débats aucune pièce démontrant des désordres sur la structure de l'immeuble, bien que l'affaire a été plaidée huit mois après la délivrance de l'assignation ;

Sur la conformité de l'activité :

— que l'article 4 du modificatif du règlement du 20 mai 1987 permet l'affectation des « appartements, chambres, boutiques du rez-de-chaussée et leurs dépendances » à un usage commercial ;

que l'état descriptif de division n'a pas valeur contractuelle.

Il sera renvoyé aux conclusions susvisées pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS

En application des dispositions de l'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile devenu 835 du même code, le juge des référés du tribunal judiciaire peut même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures nécessaires pour prévenir un dommage imminent ou pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

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. 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.

En l'espèce, trois manquements sont allégués:

— la réalisation de travaux sur des parties communes (percement de façade, raccordement et remplacement de la colonne d'évacuation des eaux usées de l'immeuble)

la subdivision de lot sans autorisation de l'assemblée générale de copropriétaires

le changement d'affectation des lots sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires,

Tout d'abord, il apparaît que les travaux initiés par la société Archides ont cessé et sont désormais terminés, de sorte que la demande du SDC tendant à voir « condamner solidairement la société VJS et la société Archides à arrêter immédiatement les travaux sur lot 108 sis [...] » est devenue sans objet.

Ensuite, s'agissant de la réalisation de travaux sur des parties communes de l'immeuble, il ressort du procès verbal de constat de M[e] Marzilli, huissier de justice, en date du 27 mai 2019 qu 'il y est constaté notamment un percement de façade avec sortie de canalisation PVC qui vient se raccorder sur la descente de l'immeuble, tandis qu'il ressort de celui de M[e] Benhamour, huissier de justice en date du 27 mars 2019, l'existence de travaux en cours dans l'appartement composant le lot no 108. Il n'est pas contesté par la société Archides que cette dernière a, le lot no 108 étant dépourvu d'éléments sanitaires raccordés aux réseaux d'alimentation et d'évacuation de l'immeuble, remplacé le

raccordement alors dans un état vétuste. Aucun élément ne permet cependant d'imputer le percement de façade à la société Archides, ce, d'autant que celle ci indique avoir procédé à un simple remplacement du raccordement. L'ordonnance sera ainsi confirmée sur ce point.

Par ailleurs, précisément sur la suppression des cloisons existantes, il est établi par la lettre de la société Point Controles, bureau d'études, en date du 26 juillet 2019 que « la structure de l'immeuble

n'a pas été atteinte par ces travaux qui n'ont été que superficiels, aucune cloison porteuse n'ayant été supprimée ». La comparaison entre le plan intérieur du lot no 108 tel qu'il figure à l'état descriptif de division du mois de décembre 1994 et le plan d'aménagement produit par la société Archides confirme cette situation, seuls des travaux de réaménagement des pièces ayant été réalisés, aucun mur porteur n'ayant été supprimé. La modification de la charge de l'immeuble ou d'un désordre qui en proviendrait n'est donc, contrairement aux allégations du SDC pas non plus avérée. L'ordonnance rendue sera ainsi confirmée sur ce point.

Sur les nuisances engendrées par les travaux, il ressort des deux constats d'huissiers produits que ces « nuisances » ont été minimes et peuvent être qualifiées de gênes, ainsi que le premier juge l'a, à juste titre, relevé (bruit de perceuse, protection plastique des sols et escaliers). L'ordonnance sera confirmée sur ce point.

Sur le changement d'affectation des lots, il résulte encore des pièces produites et notamment du plan de réaménagement produit par la société Archides qu'aucune subdivision n'a été réalisée ni aucune porte palière créée. L'ordonnance rendue sera encore confirmée sur ce point.

S'agissant de l'affectation des parties privatives composant le lot no 108, il n'est pas contesté que ce lot est issu d'une division d'un précédent lot no 6 et est décrit par le modificatif à l'état descriptif de division du 13 décembre 1994 de la façon suivante: « ce lot comprend au deuxième étage à gauche un appartement à usage de bureaux, en façade de la rue Z A, comportant 4 pièces à usage de bureaux, WC-lave mains, 2 débarras, placards, entrée, porte palière vers l'escalier secondaire ». Il n'est pas contesté par les intimées que le lot no 108 a bien été réaménagé aux fins d'une activité commerciale consistant en la location des lieux pour de croutes durée à des fins touristiques.

Or, le règlement de copropriété prévoit que « les appartements et boutiques du rez de chaussée pourront être utilisées bourgeoisement ou pour toutes professions ou même le commerce, à l'exclusion de tous commerces et professions bruyants, malodorants, dangereux ou susceptibles de nuire à la bonne tenue de l'immeuble ou la tranquillité des occupants ».

Le modificatif en date du 10 mai 1987 précise: « les appartements, les boutiques ou leurs dépendances pourront être utilisées soit bourgeoisement, soit pour une profession ou commerce à l'exclusion de tout commerce ou profession bruyant, malodorant, dangereux ou susceptible de nuire à la bonne tenue de l'immeuble ou à la tranquillité des occupants »

L'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de caractère contractuel, de sorte qu'il ne peut être invoqué pour permettre ou interdire un changement d'affectation.

En l'espèce en particulier, il résulte du règlement de copropriété que la destination de l'immeuble est mixte d'habitation, de profession libérale et de commerce. L'intangibilité de la destination des parties privatives en résultant n'est pas absolue, et ainsi, la liberté d'usage des parties privatives doit s'apprécier au regard des droits des autres copropriétaires.

Il s'ensuit que l'état descriptif de division et le règlement de copropriété en question ne sont pas suffisants à empêcher dans les limites qu'ils fixent tout changement d'affectation et qu'il ne saurait être déduit avec l'évidence requise en référé que l'affectation du lot no 108 à une activité commerciale consistant en la location des lieux pour de courtes durées à des fins touristiques consisterait un trouble manifestement illicite de ce chef, alors que le SDC ne rapporte pas non plus la preuve de ce que l'activité de la société Archides porterait atteinte aux droits des autres copropriétaires. L'ordonnance sera confirmée sur ce point.

Sur la provision sur dommages-intérêts:

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile dispose que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. La limite de

Eu égard à la solution retenue, le SDC ne rapportant pas la preuve d'une atteinte portée aux parties communes de l'immeuble, l'ordonnance rendue sera confirmée sur ce point également.

Sur les autres demandes

Le sort des dépens et des frais irrépétibles a été exactement réglé par le premier juge.

Le SDC, partie perdante, sera condamné aux dépens de l'appel .

Ce qui est jugé en cause d'appel commande de dire que le SDC sera condamné à payer à la société Archides la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et à la société VJS celle de 2.500 euros sur ce fondement.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance rendue en toutes ses dispositions,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...]) aux dépens d'appel, dont distraction au profit de M^{e} X Y et de la scp Pellerin De Maria Guerre, avocats, au sens de l'article 699 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...]) à payer à la société Archides la somme de 3.000 euros et à la société VJS celle de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile .

La Greffière, La Présidente,