

COUR D'APPEL DE PARIS, (pôle 04 ch. 02)
Arrêt du 23 mai 2012

n° 10/07710

Claire Chantal Marie DE METZ, SCP NABOUDET HATET, Philippe René SCHNEITER, SCHNEITER
c/ SCP Jean Philippe AUTIER, Société DUPOUY FLAMENCOURT, Syndicat de=le copropriétaires 9
BOULEVARD VOLTAIRE 75011 PARIS

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 23 MAI 2012

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/07710

Décision déferée à la Cour : Jugement du 03 Mars 2010 - Tribunal de Grande Instance de PARIS -
RG n° 200814937

APPELANTS

Madame Claire Chantal Marie DE M. épouse S.

...

...

Ayant pour avocat postulant la SCP NABOUDET HATET, représentée par Maître Caroline HATET,
avocat au barreau de Paris, Toque : L0046

Ayant pour avocat plaidant Maître Marc MANCIET, avocat au barreau de Paris, Toque : W02

Monsieur Jean R. Philippe René S.

...

...

Ayant pour avocat postulant la SCP NABOUDET HATET, représentée par Maître Caroline HATET,
avocat au barreau de Paris, Toque : L0046

Ayant pour avocat plaidant Maître Marc MANCIET, avocat au barreau de Paris, Toque : W02

INTIME

Syndicat des copropriétaires 9 BOULEVARD VOLTAIRE 75011 PARIS représenté par son syndic, la
Société DUPOUY FLAMENCOURT

LE BELVEDERE

118/130 Avenue Jean Jaurès Bâtiment A1-2

75942 PARIS CEDEX 19

Ayant pour avocat postulant la SCP Jean Philippe AUTIER représentée par Maître Jean Philippe
AUTIER, avocat au barreau de Paris, Toque : L0053

Ayant pour avocat plaidant Maître Nathalie RENARD, avocat au barreau de Paris, Toque : J069

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été
débattue le 16 mars 2012, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant
Madame Denise JAFFUEL, Conseiller, chargée du rapport.

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

Monsieur Jean DUSSARD, président

Madame Marie Paule RAVANEL, conseiller

Madame Denise JAFFUEL, conseiller

Greffier, lors des débats : Monsieur Dominique FENOGLI

ARRÊT :

- contradictoire,

- prononcé publiquement 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 Monsieur Jean DUSSARD, président et par Monsieur Dominique FENOGLI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Les époux S. étaient propriétaires, dans l'immeuble en copropriété sis 9 boulevard Voltaire à 75011 Paris, des lots n°3 et 36 de l'état descriptif de division correspondant respectivement à un appartement situé au 1er étage et à une cave en sous sol.

En mars 2007, ils ont loué l'appartement à trois colocataires.

Par exploit en date du 13 octobre 2008, le syndicat des copropriétaires a fait assigner les époux S. pour demander notamment leur condamnation sous astreinte à mettre un terme au bail consenti en colocation, mode d'occupation non conforme au règlement de copropriété, et l'allocation de dommages et intérêts.

Les époux S. ont demandé que la clause du règlement de copropriété interdisant la location « à des personnes différentes » soit déclarée illicite, outre la condamnation du syndicat au paiement de dommages et intérêts.

Par jugement contradictoire, assorti de l'exécution provisoire, rendu le 3 mars 2010, dont les époux S. ont appelé par déclaration du 2 avril 2010, le Tribunal de grande instance de Paris 8ème chambre 3ème section :

Dit que la demande des époux S. tendant à faire prononcer l'illicéité d'une clause du règlement de copropriété est irrecevable ;

Condamne les époux S. à mettre le bail en conformité avec le règlement de copropriété sous astreinte de 50 euros par jour passé trois mois après la signification de la présente décision ;

Condamne in solidum les époux S. à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1000 euros de dommages intérêts ;

Rejette la demande de dommages intérêts des époux S. ;

Condamne les époux S. à payer la somme de 2000 euros au syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et dit n'y avoir lieu à faire application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 à leur profit ;

L'intimé a constitué avocat ;

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, des procédures, des prétentions, moyens et arguments dont elle est saisie, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

• Des époux S., le 12 août 2011, • Du syndicat des copropriétaires, le 23 janvier 2012.

L'ordonnance de clôture prononcée le 26 octobre 2011 a été révoquée, en date du 9 décembre 2011, pour permettre aux parties de prendre en considération dans leurs écritures la situation nouvelle consistant en la vente de leurs lots par les époux S..

L'ordonnance de clôture a été rendue le 29 février 2012.

Par conclusions signifiées le 9 mars 2012, les époux S. demandent la révocation de l'ordonnance de clôture rendue le 29 février 2012.

Par conclusions signifiées le 15 mars 2012, le syndicat des copropriétaires s'oppose à cette demande.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

Sur la révocation de l'ordonnance de clôture

Au soutien de leur demande de révocation de l'ordonnance de clôture, les époux S. n'invoquent aucune cause intervenue postérieurement à la clôture pouvant justifier par son caractère de gravité la révocation de l'ordonnance rendue le 29 février 2012 ;

En conséquence, il sera dit n'y avoir lieu de révoquer l'ordonnance de clôture rendue le 29 février 2012 et les conclusions postérieures seront rejetées ;

Sur les irrecevabilités soulevées par le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires ne peut pas valablement soutenir que la demande des époux S. tendant à voir déclarer illicite une clause du règlement de copropriété serait irrecevable au motif que n'étant plus copropriétaires, ils n'auraient plus intérêt et qualité à agir à cette fin alors que les époux S., à qui il est fait grief d'avoir loué leur lot dans des conditions interdites par le règlement de copropriété lorsqu'ils étaient copropriétaires dans l'immeuble, ont intérêt et qualité à agir dans leur prétention à voir déclarer non écrite la clause interdisant la location « à des personnes distinctes » ; ce moyen ne peut donc prospérer ;

Le syndicat des copropriétaires ne peut pas non plus valablement soutenir que la demande des époux S. tendant à voir déclarer illicite la clause du règlement de copropriété interdisant la location à des personnes distinctes serait irrecevable au motif que cette demande n'aurait pas fait l'objet de la publication prévue par l'article 30-5 du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière alors que dans la situation d'espèce, la publication est facultative et qu'elle a cependant été réalisée par les époux S. en cours de procédure, ainsi qu'il en est justifié, de telle sorte que le moyen d'irrecevabilité soulevé ne peut pas prospérer ; en conséquence, le jugement sera infirmé de ce chef ;

Enfin, le syndicat des copropriétaires ne peut pas valablement soutenir que la demande des époux S. tendant à voir déclarer illicite la clause du règlement de copropriété interdisant la location à des personnes distinctes serait irrecevable aux motifs que lors de l'assemblée générale du 4 février 2009 ils auraient voté en faveur de l'approbation du règlement de copropriété, tel que publié en 2004, dont ils contestent aujourd'hui l'une des clauses et que ladite clause aurait été appliquée par les copropriétaires depuis des années alors qu'une clause du règlement de copropriété réputée non écrite, étant censée n'avoir jamais existé, peut être contestée même dans le cas où elle y aurait été introduite par une résolution d'assemblée devenue définitive, le respect de ladite clause par la plupart des copropriétaires, de même que son non respect par le copropriétaire contestataire, étant indifférents ; ces moyens ne peuvent donc prospérer ;

En conséquence, par infirmation, la demande des époux S. tendant à voir dire illicite une clause du règlement de copropriété sera déclarée recevable ;

Sur la prescription soulevée par le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires ne peut pas valablement soutenir que la demande des époux S. tendant à voir déclarer illicite la clause du règlement de copropriété interdisant la location à des personnes distinctes serait prescrite à défaut d'avoir été exercée dans les délais de dix ou trente ans au motif que l'interdiction reprochée aurait déjà existé dans le règlement de copropriété publié en 1968 alors que la demande formée par les époux S., qui tend à voir dire la clause non écrite, est imprescriptible ; ce moyen ne peut donc prospérer et sera rejeté ;

Sur le caractère licite ou illicite de la clause litigieuse

Les époux S. demandent que soit déclarée illicite la clause du règlement de copropriété rédigée ainsi que suit : « Seule la location d'un lot ou appartement entier est autorisée, à l'exclusion de la location d'un même lot ou appartement à des personnes distinctes afin d'éviter les mouvements intempestifs dans l'immeuble » aux motifs qu'elle porterait atteinte au respect de la vie privée et familiale garanti par les textes fondamentaux que sont la convention européenne des droits de l'homme et diverses lois et qu'elle serait contraire aux dispositions de l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

En application de l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété 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 ;

En l'espèce, il s'agit d'un immeuble haussmanien avec de vastes appartements de quatre ou cinq pièces, chambres de services et balcons pour certains, situé près de la place de la République, dans un périmètre de protection de monuments historiques et de site inscrit ;

Le règlement de copropriété, dans son article 9 relatif à la destination de l'immeuble stipule « l'immeuble est affecté exclusivement à usage d'habitation. L'immeuble est à destination exclusivement bourgeoise compte tenu de son standing cossu avec dispositif de sécurité codé ou magnétique permanent. Toutefois, la boutique et les bureaux situés au rez de chaussée et premier

sous sol' pourront être utilisés à usage commercial' » ; dans son article 10-1 relatif au mode d'occupation il stipule : « Les appartements devront être occupés bourgeoisement à l'exclusion de toute profession commerciale, industrielle ou artisanale' » et dans son article 10-2 relatif aux locations, qui contient la clause querellée, il rappelle le standing cossu de l'immeuble ;

La destination de standing cossu, définie par le règlement de copropriété, les caractères de l'immeuble et sa situation, justifient la validité de la clause interdisant la location d'un appartement à des personnes distinctes pour conserver à la copropriété un aspect d'appartements spacieux, résidentiels ainsi que la tranquillité des occupants dont les conditions d'habitation seraient modifiées par un va et vient de personnes dans l'immeuble ;

Les époux S. ne peuvent pas valablement soutenir que ladite clause serait illicite au motif qu'elle pourrait porter atteinte au respect de la vie privée, familiale ou à l'orientation sexuelle d'éventuels locataires alors que la clause, contenue dans le règlement de copropriété auquel ils ont adhéré en devenant copropriétaires, pose une restriction valide à leurs droits de propriétaires pour conserver la destination de l'immeuble, étant observé qu'ils n'ont pas qualité pour alléguer une éventuelle discrimination par ladite clause à l'égard des locataires, au demeurant non démontrée ;

Les époux S. ne peuvent pas non plus valablement soutenir que ladite clause serait contraire aux dispositions de l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 au motif que la location pour l'habitation, même à des personnes différentes, ne serait pas contraire à la destination exclusivement bourgeoise de l'immeuble et créerait une différence injustifiée de régime entre propriétaires et locataires alors que l'interdiction faite aux copropriétaires de louer un même appartement à des personnes distinctes a pour but de préserver la destination de l'immeuble, la sous location étant par ailleurs interdite dans le même objectif ; ce moyen ne peut donc prospérer ;

En conséquence, la demande des époux S. tendant à voir déclarer illicite la clause interdisant la location d'un appartement à des personnes distinctes sera rejetée ;

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires

La demande du syndicat des copropriétaires tendant à voir condamner les époux S. à mettre un terme à la colocation consentie sur leurs lots selon bail du 15 mars 2007 s'avère sans objet, les lots ayant été vendus et les colocataires ayant quitté les lieux ;

Le syndicat des copropriétaires demande la condamnation des époux S. à lui payer la somme de 12.000 euros en réparation du trouble subi par lui du fait du non respect de la clause d'interdiction de louer à des personnes distinctes et celle de 20.000 euros en réparation du préjudice subi du fait d'un trouble anormal de voisinage par les trois colocataires des époux S. ;

Le syndicat des copropriétaires n'établit pas la réalité du préjudice dont il se prévaut du fait du non respect de la clause interdisant la location à des personnes distinctes ; sa demande de ce chef sera donc rejetée ;

En revanche, c'est à juste titre que les premiers juges ont condamné in solidum les époux S., en leur qualité de copropriétaires bailleurs, à payer au syndicat des copropriétaires, par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte, la somme de 1000 euros à titre de dommages et intérêts pour le trouble anormal de voisinage causé par leurs locataires, le préjudice subi étant général et non limité à certains copropriétaires comme l'allèguent les époux S. ; le jugement sera donc confirmé de ce chef ;

Sur les autres demandes

Les époux S. seront déboutés de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, le caractère abusif et/ou vexatoire allégué n'étant pas établi ; cette demande sera donc rejetée ;

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a alloué au syndicat des copropriétaires la somme de 2000 euros au titre de ses frais irrépétibles de première instance ;

Il sera alloué au syndicat des copropriétaires, à la charge in solidum des époux S., la somme de 2000 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

DIT n'y avoir lieu de révoquer l'ordonnance de clôture rendue le 29 février 2012 et rejette les écritures postérieures ;

Dans la limite de la saisine, CONFIRME le jugement sauf en ce qu'il a dit irrecevable la demande des

époux S. tendant à faire prononcer l'illicéité d'une clause du règlement de copropriété ;

Statuant à nouveau de ce chef et y ajoutant :

DÉCLARE recevable et non prescrite la demande de M. et Mme S. tendant à voir déclarer illicite la clause du règlement de copropriété interdisant la location d'un appartement à des personnes distinctes ;

DÉBOUTE M. et Mme S. de leur demande tendant à voir déclarer illicite et réputée non écrite ladite clause ;

REJETTE les autres demandes plus amples ou contraires ;

CONDAMNE in solidum M. et Mme S. à payer au syndicat des copropriétaires du 9 BLD VOLTAIRE 75011 Paris la somme de 2000 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel ;

CONDAMNE in solidum M. et Mme S. aux entiers dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,

Dominique FENOGLI Jean DUSSARD