
Cour de cassation

3ème chambre civile

Cassation partielle 29 février 2012

N° 10-28.618

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 9 novembre 2010), que M. X... et M. Y... sont propriétaires d'un appartement au premier étage d'un immeuble en copropriété, comprenant deux lots ; que la société civile immobilière Edmond Jean (la SCI) est, elle-même, propriétaire du lot n° 1 constitué d'un garage au rez de chaussée, dans lequel la société Jean Fleuriste, locataire, exploite un fonds de commerce de débit de boissons, restauration et bar de nuit ; que, se plaignant de nuisances sonores et olfactives, diurnes et nocturnes, MM. X... et Y... ont assigné en cessation de l'activité commerciale exercée dans le lot n° 1 et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que pour débouter MM. X... et Y... de leur demande tendant à voir dire qu'il ne peut être exercé dans le lot n° 1 aucune activité de commerce de bouche et diffusion musicale, l'arrêt retient que le règlement de copropriété, stipulant que le garage " pourra être utilisé pour le stationnement des véhicules ou pour l'exploitation commerciale ou professionnelle " ; et ne prévoyant aucune restriction d'usage commercial, l'exercice d'une activité commerciale dans ce lot n'est pas contraire à la destination de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que l'activité exercée dans le lot n° 1 était source de nuisances constitutives d'un trouble anormal pour les copropriétaires, la cour d'appel, qui n'a pas pris les mesures de nature à les faire cesser, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute MM. X... et Y... de leurs demandes tendant à voir dire qu'il ne peut être exercé dans le lot n° 1 de la copropriété situé au ... à Montpellier, toute activité de commerce de bouche ou musicale, l'arrêt rendu le 9 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier, autrement composée ;

Condamne la société Edmond Jean et la société Jean Fleuriste aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Edmond Jean et la société Jean Fleuriste à payer à MM. X... et Y... la somme de 2 500 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf février deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat aux Conseils pour MM. X... et Y...

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté des copropriétaires (MM. X... et Y..., les exposants) de leur demande tendant à voir condamner un autre copropriétaire (la SCI EDMOND JEAN) et son locataire (la société JEAN FLEURISTE) à cesser toute activité de commerce de bouche et diffusion musicale dans le garage constituant le lot n° 1 de la copropriété ;

AUX MOTIFS QUE l'article 8 du règlement de copropriété précisait que l'immeuble était à usage principal d'habitation, l'article 10, sous le titre « conditions de jouissance des parties privatives et communes », que les appartements ne pourraient être occupés que bourgeoisement, l'exercice des professions libérales y étant toutefois toléré à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; qu'il était indiqué ensuite que le « garage sis au rez-de-chaussée pourra être utilisé pour le stationnement des véhicules ou pour l'exploitation commerciale ou professionnelle » ; que, dès lors, ce garage pouvait être utilisé à usage commercial ; que le règlement de copropriété ne comportait aucune limitation à l'activité commerciale qui pourrait y être exercée et que le principe était celui de la liberté des activités commerciales ; que certes l'article 12 indiquait que les copropriétaires et occupants devaient veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne fût à aucun moment troublée, que les bruits et tapages nocturnes étaient formellement interdits, que l'usage des appareils de son était autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne fût pas perceptible pour les voisins ; que l'article 13 disposait que les occupants ne pourraient encombrer les cours, entrées ou vestibules, paliers ou escaliers ; que les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devaient être faites avant dix heures du matin (et non pas interdites) ; que cependant ces limitations ne concernaient pas la destination des lieux mais imposaient seulement aux occupants des obligations de faire ou de ne pas faire, sans rendre les locaux inaptes à une activité commerciale non interdite par le règlement de copropriété telle une activité de restauration ou de bar à vin ; qu'il s'agissait seulement d'un problème d'usage des lieux ; que l'article 15 qui interdisait de placer sur la façade des immeubles une enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial ne pouvait à elle seule restreindre le caractère commercial du local ; que l'usage commercial litigieux n'était pas contraire à la destination de l'immeuble ; que la possibilité d'exercer dans le lot n° 1 une activité commerciale ne dispensait nullement le propriétaire et l'occupant de ce lot de respecter le règlement de copropriété ; que les exposants établissaient que l'activité y exercée avait été pour eux source de nuisances dès lors que le garage avait été transformé à partir de 2007 en établissement de restauration avec afflux de personnes stationnant sur la voie publique, mise en place d'équipements non conformes, nuisances sonores et olfactives justifiant une décision administrative de retrait de l'autorisation de terrasse ; que ces faits (bruits et odeurs) avaient été constatés par huissier de justice le 11 décembre 2009, et également par les services municipaux ; que les diverses nuisances étaient reprises dans l'arrêté municipal du 8 mars 2010 : odeurs de cuisson, positionnement d'une grille d'extraction à moins d'un mètre de la fenêtre d'une chambre à coucher, nuisances sonores et olfactives de nature à créer des risques sanitaires, mise en demeure restée sans effet ; qu'il en résultait que l'exploitant et son bailleur avaient causé des nuisances contraires au règlement de copropriété en ce que la tranquillité de l'immeuble avait été troublée, que ces faits constituaient un trouble anormal de voisinage (arrêt attaqué, p. 8, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème al., p. 9, 3ème à 9ème al., p. 10, 2ème à 4ème al., 6ème, 8ème à 10ème al., et p. 11, 1er et 2ème al.) ;

ALORS QU'UN copropriétaire ne peut, sans porter atteinte à la destination de l'immeuble, exploiter dans son lot un commerce, notamment de restauration, générateur de nuisances olfactives et sonores prohibées par le règlement de copropriété ; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété interdisait formellement aux copropriétaires de troubler la tranquillité de l'immeuble (art. 10 et 12-1), de produire tous bruits ou tapages nocturnes (art. 12-2), d'utiliser des appareils de diffusion musicale bruyants (art. 12-3), d'introduire dans l'immeuble des matières malodorantes (art. 13-5), d'en encombrer les entrées (art. 13-1) et de poser sur sa façade une enseigne de caractère commercial (art. 15-6), autrement dit, prohibait l'exercice dans l'immeuble, destiné à l'usage principal d'habitation (art. 8-1), de toute activité, sous enseigne commerciale, génératrice de nuisances sonores, olfactives et d'encombrement ; qu'après avoir constaté que le commerce litigieux de restaurant et bar musical nocturne, exercé sous enseigne commerciale, générait de graves nuisances tout à la fois sonores et olfactives, et d'encombrement des entrées de l'immeuble, le juge ne pouvait pas décider qu'un tel commerce ne portait nulle atteinte à la destination de l'immeuble ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, en outre, un copropriétaire ne peut poursuivre dans son lot une activité commerciale portant atteinte aux droits des autres copropriétaires en ce qu'elle produit de graves nuisances sonores et olfactives ; qu'après avoir relevé que le commerce litigieux de restaurant et bar de nuit exercé dans le lot n° 1 de la copropriété générait d'importantes nuisances sonores et olfactives constitutives d'un trouble anormal de voisinage, le juge ne pouvait pas décider que l'exploitant et son bailleur étaient en droit de continuer d'exercer pareille activité ; qu'en s'abstenant de tirer les conséquences légales de ses propres constatations d'où il résultait que l'activité litigieuse portait atteinte aux droits des autres copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), SCP Masse-Dessen et Thouvenin
Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier 2010-11-09 (Cassation partielle)