

Copropriété

Les chambres de service, nos petits lots d'ennuis

Pierre-Henri Hanoune
Avocat à la Cour

INTRODUCTION

Pourquoi pointer ainsi un microscope sur ce qui constitue non seulement l'infiniment petit des lots de copropriété, et peut-être une référence à une situation désuète et marginale : l'immeuble de standing composé de chambres de service, concentrées à l'étage roturier des mansardes.

Il reste que ces "mini-lots" méritent qu'on s'occupe d'eux, comme on doit le faire pour des maladies orphelines.

Outre le fait que le principe d'égalité entre les lots, et les attributs du droit de propriété et du droit de jouissance justifient un intérêt, on fait supporter à ces petites surfaces le poids de lourdes responsabilités :

- exister en tant que logement ;
- permettre une occupation "décente" dans un confort moderne ;
- assurer aux copropriétaires des étages "nobles" une absence d'arrosage automatique, en clair de maîtriser le flux d'eau.

On retrouve ainsi le concentré de tout ce qui rend si difficile la recherche

d'un équilibre impossible entre le souci de la puissance publique de créer des logements – les chambres de services furent et sont encore considérées comme un "logement social de fait" – tout en exigeant des critères de décence – voici de nombreuses chambres exclues de facto du marché locatif (article 4 du décret du 30 janvier 2002 exigeant une surface habitable de 9 m² ou un volume habitable d'au moins 20 m³), la volonté du propriétaire de valoriser son bien en l'équipant du confort moderne, et le souci des autres copropriétaires de ne pas subir de nuisances ou de maintenir le standing de l'immeuble.

Pour certains, ces petits lots sont associés à des "gros soucis" ou à tout le moins à des complications (réunion ou vente des lots).

Il reste que "les temps ont changé [et que] la domesticité a déserté les lieux et la raréfaction des logements dans les villes a provoqué une soudaine et parfois considérable valorisation de ces chambres ..." (Vignerou, sous Paris 19^e A, 28 janv. 2004, Loyers et copr. mai 2004, n° 100).

Le droit n'a pas d'autre choix que celui de s'adapter à cette aspiration à grandir et à changer.

Il apparaît donc opportun de se préoccuper de "la vie en chambre de service" et du devenir de ces lots à travers leurs mutations juridiques ou physiques.

I - LA VIE EN CHAMBRE DE SERVICE

A - Un lot accessoire dans la loi et la jurisprudence

a - Les sources

Les termes "local accessoire" évoquent une sorte de hiérarchisation qui peut paraître au premier abord contraire à la fois au droit de disposer et de jouir librement des parties communes et privatives (article 9 de la loi du 10 juillet 1965) et au principe d'égalité entre les copropriétaires (notamment "L'égalité pour tous en copropriété", Guy Vignerou, Loyers et copr. mars 2010, p. 7).

Il reste qu'il s'agit d'une notion consacrée tant par la loi que par la jurisprudence (voir plus loin la notion de fraude au visa de l'article 22 I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965).

Les textes eux-mêmes opposent parfois "lots principaux" et "lots accessoires", afin de définir des critères d'application de règles particulières (article 18 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 : possibilité d'ouvrir un compte séparé dans les "petites copropriétés comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces", article 14-3 du décret du 17 mars 1967 : dérogation à l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement).

Observons qu'au regard de ces critères, une chambre de service peut être considérée comme un logement si elle répond aux critères d'habitabilité des articles L. 111-6-1 et R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation (surface habitable de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant prévu lors du programme de construction, sous réserve du champ d'application de ces dispositions qui visent la division ou la construction de l'immeuble).

Ces critères diffèrent donc des critères de décence qui eux-mêmes ne s'appliquent qu'en matière de location, mais pas en cas d'occupation par exemple par le propriétaire ou dans le cadre d'un prêt.

Ainsi, ces textes excluent certains locaux accessoires de façon systématique (caves, garages) ou conditionnelle (chambres de service pouvant être considérées comme des logements).

De façon plus précise, l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière qualifie de fraction de lot chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.).

Il reste que les lots "accessoires" ou "secondaires" présentent des spécificités, particulièrement si leur affectation est celle de "chambres de service" qui ont vocation à être occupées par le personnel des copropriétaires ou de leurs locataires.

b - Les chambres de service ont-elles pour autant vocation à une vie normale, ou même à grandir ?

La réponse n'est pas si évidente puisque l'affirmation du principe de libre disposition et de libre jouissance des parties communes et des parties privatives connaît une double limite : les droits des autres copropriétaires et la destination de l'immeuble.

La réponse pourrait se trouver dans la rédaction du règlement de copropriété qui permet de définir la destination de l'immeuble mais cette rédaction est encadrée par l'interdiction d'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" (article 8 de la loi du 10 juillet 1965).

Les développements qui suivent permettront d'éclairer cette question à propos des différentes situations qui seront évoquées.

Toutefois, certaines décisions témoignent d'une réticence à permettre une totale égalité de traitement entre un local principal et un local accessoire.

Ainsi, la cour d'appel de Paris a considéré dans un arrêt du 29 janvier 2006 que "les chambres de service ne constituent que des locaux accessoires, elles n'ont pas vocation à devenir des appartements bénéficiant des services de l'immeuble. Par suite, il n'y a pas lieu d'autoriser le copropriétaire à installer une gâche électrique, une boîte aux lettres et un interphone" (Paris, 23^e B, 29 juin 2006, Loyers et copr. janv. 2007, p. 20).

Cette solution ne peut pas être érigée en principe puisqu'elle dépend de situations de fait et qu'elle n'exclut pas la possibilité de réaliser des travaux de raccordement aux canalisations communes si ces travaux sont soumis à l'autorisation préalable de l'assemblée générale (voir *infra*, article 25 b de la loi du 10 juillet 1965).

Cette aspiration à la normalité peut également présenter des difficultés quant à l'usage des parties communes.

Il est en effet fréquent que des copropriétés de standing comportent une entrée principale et une entrée de service dédiée au personnel de l'immeuble, donnant parfois même accès à un bâtiment séparé.

Le principe d'égalité entre les copropriétaires et de libre usage des parties communes semble faire obstacle à l'interdiction qui serait faite à l'occupant d'une chambre de service d'utiliser l'accès principal (voir notamment Paris, 8^e Chambre, 1^{re} Section du 2 novembre 2010, RG 08/14007 Nentille / SDC 86 Bd Maurice Barrès, Paris, 18 décembre 2008, n° 08/03064 qui a considéré qu'en présence de plusieurs bâtiments, une assemblée ne pouvait pas interdire à un occupant de passer par l'un d'entre eux).

L'analyse pourrait être différente si l'immeuble comporte plusieurs bâtiments constituant des parties communes spéciales et comportant des accès séparés, à moins que l'un de ces bâtiments comporte des parties communes générales, par exemple la loge du gardien.

B - Les aménagements dans les chambres de service

Qu'il s'agisse du souci légitime de se conformer à l'obligation d'offrir un logement décent (décret du 30 janvier 2002), ou même de bénéficier des équipements correspondant au confort moderne, ou encore de spéculer, il existe de nombreuses situations

dans lesquelles le propriétaire d'une chambre de service est amené à y réaliser des travaux comportant la création d'installations sanitaires.

Faiblesse, souci d'économie, ou ignorance, le propriétaire s'affranchit souvent de toute demande d'autorisation, et succombe à l'imprudence de confier la réalisation des travaux à une entreprise peu qualifiée ou même fantôme.

a - Autorisations de travaux et motifs de refus

1 - Une autorisation est-elle nécessaire ?

Le critère essentiel est bien évidemment la détermination du caractère privatif ou commun de l'élément concerné.

Si aucune installation sanitaire n'existait, il ne fait aucun doute que la réalisation de points d'eau (lavabo, cuisine, salle d'eau) nécessite l'autorisation préalable d'une assemblée générale puisque ces installations vont être raccordées aux évacuations communes et qu'en outre elles affecteront la consommation d'eau (notamment Paris, 20 juin 2002, Loyers et copr. 2002, com. n° 300, Civ. 15/01/03 doss. CSAB mai 2003, n° 87, Paris, 27 janv. 2010, Loyers et copr. mai 2010, n° 153).

On serait tenté d'appliquer systématiquement les dispositions de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant de travaux affectant les parties communes.

Or de tels aménagements ne sont possibles que s'ils ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Si une assemblée générale est nécessaire, un refus éventuel sera soumis au contrôle du juge (b).

Il est ici utile de rappeler que l'autorisation de l'assemblée doit être préalable à la réalisation des travaux (jurisprudence constante : Cass. civ. 3^e, 17 juin 2003, dos. CSAB n° 138, Cass.

civ. 3^e, 21 déc. 1987, D. 88, p. 338, Paris 19^e B, 27 oct. 2000, AJDI 2001, p. 35), et que si une ratification *a posteriori* est possible, l'assemblée est alors souveraine, toute possibilité d'autorisation judiciaire étant exclue (notamment Paris, 23^e B, 2 décembre 2009, Loyers et copr. juin 2010, n° 180, Paris, 23^e B, 28 février 2008, Loyers et copr. juillet 2008, n° 174, Paris, 23^e B, 3 avril 2008, Loyers et copr. octobre 2008, n° 232, pour une possibilité de ratification implicite non équivoque : Cass. civ. 3^e, 9 juin 2010, n° 09-15013, Administrer oct. 2010, p. 61).

Dans son arrêt du 9 juin 2010 la Cour de cassation a admis qu'une ratification implicite pouvait être déduite d'un refus d'agir en justice, si toutefois une telle ratification n'avait pas de caractère équivoque.

L'autorisation de l'assemblée générale sera l'occasion pour la copropriété de :

- exercer un contrôle sur le respect des règles de l'art et de la réglementation. La copropriété sera alors avisée d'exiger l'intervention d'entreprises qualifiées, la communication d'un devis descriptif et des attestations d'assurance, et même de subordonner l'autorisation au contrôle de l'architecte de l'immeuble.

La référence à la réglementation et particulièrement au Règlement Sanitaire Départemental est importante car non seulement elle donne aux autres copropriétaires des garanties indispensables, mais en plus une telle référence permet d'éviter le débat relatif à la possibilité pour le syndicat de se prévaloir du non-respect de la réglementation ;

- veiller à la modification de la répartition des charges résultant des nouvelles installations.

Cette modification pourra être votée à la majorité de l'article 25 (majorité de tous les copropriétaires) et le cas échéant à celle de l'article 24 (mécanisme de l'article 25-1 en vertu de l'article 25 e qui soumet à cette majorité "la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus

rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives").

Le copropriétaire à l'origine de la demande prendra soin de soumettre au syndic un projet de résolution comportant les documents obligatoires, à savoir :

- un document précisant l'implantation et la consistance des travaux (article 10 du décret du 17 mars 1967) ;
- le projet de modificatif de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges.

S'il ne s'agit que de modifier ou compléter des installations existantes, il faudra alors déterminer si les travaux affectent ou non des canalisations communes.

En amont, la préexistence d'installations privatives n'en suppose pas la légitimité.

Les installations doivent, soit exister depuis l'origine, soit avoir été régulièrement autorisées, soit avoir été réalisées depuis plus de dix ans (article 42, alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965).

S'agissant de la prescription de dix ans, indépendamment du fait que cette durée doit être prouvée, son point de départ est la date des travaux et non la date de leur révélation (voir notamment Paris, Pôle 4, Ch. 2, 2 juil. 2009, Loyers et copr. janv 2010, n° 31).

Cette question résolue, la détermination du caractère privatif ou commun des canalisations peut être délicate si le règlement de copropriété n'est pas assez précis (voir à ce sujet "Les canalisations en copropriété", Inf. Rapides Cop., janv. 2014, p. 17).

À défaut de clause expresse ou en cas de "contradiction" du règlement de copropriété, l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, répute parties communes : "...les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent

des locaux privés...les coffres, gaines et têtes de cheminées”.

Cette présomption s'applique donc aux canalisations *“afférentes aux éléments d'équipements communs”.*

Il est tout de même plus fréquent que le règlement de copropriété applique le critère de l'usage ou de l'utilité communs ou privés, mentionné par les articles 2 et 3.

Les règlements distinguent donc en général les canalisations communes (parties communes générales ou spéciales) et celles qui ne desservent qu'un lot privatif.

Les nouvelles installations pourraient donc ne nécessiter qu'un raccordement à une canalisation déjà privative.

L'autorisation de l'assemblée générale ne sera nécessaire que pour autoriser de nouveaux raccordements, qu'il s'agisse de se raccorder à des parties communes (*Paris, 23^e B, 27 janv. 2010, Loyers et copr. 2010, n° 153 ; Paris, Pôle 4, Ch. 2, 28 sept. 2011, Administrer déc. 2011, p. 68*) ou de les traverser (*Paris, 16 mai 2001, Juris-Data 2001-144298*).

Des arrêts plus indulgents ont considéré que le raccordement des canalisations privées aux canalisations communes constitue l'usage normal de ces dernières, ce qui induit que l'autorisation préalable de la copropriété n'est pas nécessaire (*Versailles, 25 fév. 2008, Juris-Data n° 2008-358614, Cass. civ. 3^e, 29 nov. 2011, n° 10-28476*).

Il serait imprudent de considérer ces décisions comme des arrêts de principe, et le copropriétaire qui se dispenserait de demander une autorisation préalable s'exposerait à une action aux fins de remise en état.

2 - Les motifs du refus

La jurisprudence est globalement favorable aux transformations de

chambres de service car celles-ci s'inscrivent dans la nécessité de les équiper du confort moderne et également de répondre aux besoins de logement.

Cette tendance s'est exprimée dans plusieurs décisions qui ont considéré que des travaux de raccordement constituaient des travaux d'amélioration induisant un meilleur niveau de confort de l'immeuble (*Paris, 19^e Ch., 28 janv. 2004, Loyers et copr. mai 2004, n° 100, Chambéry, 1^{er} oct. 2013, Loyers et copr. janv. 2014, n° 29, Paris, Pôle 4, Ch. 2, 23 sept. 2009, Loyers et copr. 2009, n° 27*).

Le contentieux assez fréquent lié à des changements de revêtement – par exemple la pose de parquet ou de carrelage au lieu de la moquette qui peut faire oublier le charme des *“stiletto”* – amène la jurisprudence à se prononcer sur leur régularité.

Ainsi, en l'absence de restriction dans le règlement de copropriété, le remplacement de la moquette par du parquet – était-ce du parquet Versailles ? – a pu être admis même dans un cas où des bruits de pas ou d'impacts sont devenus perceptibles (*Versailles, 24 sept. 2012, Loyers et copr. déc. 2012, n° 344*) ou par du carrelage en l'absence de trouble anormal du voisinage (*Chambéry, 30 août 2011, Loyers et copr. janv. 2012, n° 25, Dijon, 27 mars 2012, Loyers et copr. nov. 2012, n° 315*).

Là encore, la prudence est de mise car d'autres décisions ont au contraire sanctionné ce type d'initiatives alors même qu'aucune infraction à la réglementation ou au règlement de copropriété n'était établie, en retenant une *“dégradation du niveau de confort acoustique”* (*Paris, Pôle 4, Ch. 2, 12 sept. 2012, Administrer déc. 2013, n° 471, p. 57 ; Paris, Pôle, Ch. 2, 12 avril 2012, Loyers et copr. oct. 2012, n° 278 ; Paris, 28 fév. 2008, Loyers et copr. sept. 2008, n° 207*).

L'arrêt du 28 février 2008 est particulièrement motivé à cet égard

puisqu'il relève que *“la pose d'un évier et d'un point d'eau dans la pièce principale à usage de chambre et la pose d'un carrelage à la place de la moquette modifient la destination d'origine de la pièce principale en pièce humide et entraînent des activités bruyantes plus importantes que celles existant dans une chambre pourvue de ces équipements”.*

Autant dire qu'il n'existe pas de solution certaine.

Il reste que la légitimité du refus va être appréciée au regard de la destination de l'immeuble et en particulier de son standing, des clauses du règlement de copropriété, et de la nature des aménagements réalisés.

Il faut donc être vigilant avant d'exécuter de tels travaux quant à l'existence de clauses interdisant le changement d'implantation des pièces d'eau (déplacement d'une cuisine au-dessus d'une chambre par exemple).

Mais peut-on refuser ces transformations ou demander leur suppression en alléguant un simple risque en l'absence même de désordres (*voir les commentaires suscités par l'arrêt “Lagouge” rendu le 4 février 2009 par la cour d'appel de Versailles qui a ordonné le démontage d'une antenne de téléphonie en raison d'une simple incertitude sur l'innocuité d'une exposition aux ondes, Versailles, 4 fév. 2009, D. 2009, p. 819*).

Il reste que la réflexion sur le risque de désordre est importante, car il est fréquent que des fuites d'eau proviennent d'installations *“bricolées”* ou non conformes et réparées sommairement.

L'occupant du dessous ne peut pas sérieusement accepter de s'exposer à des inondations périodiques, qui finiront par provoquer la hausse de sa prime d'assurance, sinon la résiliation de son contrat.

Ainsi, le risque d'inondations peut être sanctionné par une obligation de suppression d'installations illicites,

ou de mise en conformité si ce risque s'est déjà réalisé (*Cass. civ. 3^e, 17 déc. 2002, n° 01-14179, RDI 2003 p. 322, "La théorie des troubles du voisinage à l'épreuve du principe de précaution", D. 2009, p. 2717*).

Rappelons à ceux qui seraient tentés par une recherche d'économies excessives qu'ils peuvent se voir opposer un refus de garantie pour défaut d'entretien et absence d'aléa...

Le refus doit en tout état de cause être fondé sur une atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires.

S'il n'était pas légitime, le copropriétaire concerné peut saisir le juge aux fins d'obtenir une autorisation judiciaire, action qui ne peut être confondue avec une action en nullité et peut en conséquence être exercée dans un délai de dix ans suivant la décision de refus (*article 30 de la loi du 10 juillet 1965*).

3 - Le refus d'autorisation ou la sanction judiciaire peuvent-ils être fondés sur la violation de la réglementation ?

Lorsque l'assemblée est saisie d'une demande préalable d'autorisation, elle peut opportunément subordonner son autorisation au respect de la réglementation, en visant expressément le règlement sanitaire départemental et la réglementation en matière de nuisances (*voir avant*).

En l'absence d'une autorisation sous conditions, le demandeur, qu'il s'agisse du syndic ou d'un copropriétaire, sera amené à invoquer :

- le fait que la surface et le volume de la chambre ne respectent pas les critères de décence (*voir le décret du 30 janvier 2002 relatif à la décence des logements*) ;
- le non-respect du règlement sanitaire départemental qui prescrit en général la réalisation d'un sol étanche dans les pièces d'eau, la protection des murs ou encore limite l'usage de sanibroyeurs.

Sur le premier point, le refus d'une assemblée fondé sur l'absence de

certificat de métrage "loi Carrez" a été jugé abusif (*Paris, 23 sept. 2009, précité*).

En revanche, la jurisprudence est réticente à reconnaître à un syndicat de copropriétaires la qualité pour se prévaloir d'un règlement sanitaire départemental (*Paris, 23^e Ch., 6 oct. 1992, RDI 93, p. 134*).

Afin de concilier toutes ces considérations, il semble raisonnable de considérer que la violation de la réglementation permet soit de caractériser l'existence d'un risque ou d'un trouble anormal du voisinage, soit de déterminer les travaux nécessaires à la cessation des nuisances.

Ces travaux, même s'ils sont limités aux travaux nécessaires à la cessation des troubles, devront être réalisés par des entreprises qualifiées et dans les règles de l'art.

b - Les sanctions des aménagements irréguliers ou non conformes

1°) La sanction habituelle lorsque des travaux affectant les parties communes n'ont pas été autorisés est habituellement l'obligation de remettre les lieux en état, c'est-à-dire à supprimer les installations illicites (*voir la jurisprudence précitée, notamment Paris, 27 janv. 2010, Loyers et copr. mai 2010, n° 153, Paris, 28 février 2008, Cass. civ. 3^e, 27 fév. 2001, Rev. Loyers 2001, p. 240, Paris, 14^e A, 8 oct. 2008, Loyers et copr. mars 2009, n° 80 et Cass. civ. 3^e, 15 janv. 2009, n° 01-10337 pour l'aménagement d'un cellier en studio*).

Ces arrêts ont admis la compétence du juge des référés, s'agissant d'un trouble manifestement illicite.

Un arrêt intéressant a toutefois écarté la compétence du juge des référés lorsque le défaut d'autorisation ne peut être imputé au copropriétaire, mais aux "atermoiements" du syndic qui s'est abstenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée la ratification des travaux (*Cass. civ. 3^e, 19 déc. 2007, Loyers et copr. mars 2008, n° 68*).

La jurisprudence applique ces règles avec fermeté même si la solidité de l'immeuble n'est pas compromise (*Cass. civ. 3^e, 4 déc. 2007, Loyers et copr. fév. 2008, p. 28*).

2°) Des travaux régulièrement autorisés ou réalisés depuis plus de dix ans peuvent faire l'objet d'une action qui tendra en général à imposer la mise en conformité des installations.

Une suppression pourra s'avérer nécessaire si une mise en conformité est impossible, notamment dans le cas où les travaux nécessiteraient un passage à travers d'autres parties privatives (*arrêt précité du 29 novembre 2011*).

II - LES MUTATIONS JURIDIQUES ET PHYSIQUES

A - La réunion des chambres entre elles ou avec d'autres lots

a - La possibilité de réunir des lots incorporant des chambres de service

Il peut s'agir :

- de la réunion de plusieurs chambres afin de créer une surface habitable répondant soit aux critères de décence (*article 9 du décret du 30 janvier 2002*), soit aux critères d'habitabilité (*article R. 111-2 du CCH*) ;
- de la réunion d'une chambre et d'un appartement ;
- de la réunion d'une chambre et d'une partie commune ("bouts de couloirs").

La division ou la réunion des lots relève de la liberté d'user et de jouir des parties privatives, consacrée par l'article 8 de la loi, et le règlement de copropriété ne peut restreindre cette liberté que si cette restriction est justifiée par la destination de l'immeuble (*article 9 de la loi, Paris, Pôle 4, Ch. 1, 6 déc. 2012, Loyers et copr. mars 2013, n° 92*).

La question générale de la réunion des lots a fait l'objet d'une étude récente (*J.-M. Roux, "La réunion de lots", Administrer fév. 2014, p. 5*).

Le fait de créer des unités d'habitation d'une surface plus importante dans un immeuble ne doit pas poser de difficultés juridiques lorsqu'il s'agit d'appartements puisqu'une telle réunion ne peut qu'améliorer le niveau de confort et le standing d'un immeuble.

Une telle opération peut aussi être l'occasion de rénover ou de mettre en conformité des installations vétustes.

Les questions qui se poseront seront donc liées aux autorisations de travaux requises, à la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et à la publicité foncière (voir plus loin sur ce point).

S'agissant de réunir des chambres de service, la question pourra s'avérer plus "sensible" lorsque des installations sanitaires seront créées au-dessus d'un appartement, particulièrement si ces installations sanitaires se trouvent au-dessus de pièces dites "sèches" (pièces de séjour, chambres).

Dans une telle situation, le copropriétaire exposé à de futures nuisances pourrait faire valoir que la réunion de lots incorporant des chambres de service et ayant pour objet de les rendre "décentes" ou "habitables" est de nature à "modifier les modalités de jouissance des parties privatives" (article 26 de la loi) ou à "porter atteinte à ses droits et à la destination de l'immeuble" (article 9).

La liberté de réunir des lots sera appréciée avec plus de rigueur si le règlement de copropriété comporte des clauses particulières, interdisant notamment de modifier l'implantation des pièces humides.

La jurisprudence se prononcera donc en fonction de l'impact des futurs aménagements et des garanties techniques données (voir avant § 1-2 a) 2° et arrêts précités retenant une "dégradation du niveau de confort acoustique" Paris, Pôle 4, Ch. 2, 12 sept. 2012, Administrer déc. 2013, n° 471, p. 57 ; Paris, Pôle, Ch. 2, 12 avril 2012, Loyers et copr. oct.

2012, n° 278 ; Paris, 28 fév. 2008, Loyers et copr. sept. 2008, n° 207).

En revanche, il ne semble pas que la qualification "chambre de service" dans l'état descriptif de division soit un obstacle à une réunion de chambres ayant pour effet de créer un studio, d'une part parce que l'état descriptif de division n'a pas un caractère contractuel et d'autre part parce que l'usage futur reste un usage d'habitation, par nature conforme à la destination de l'immeuble (voir sur ce point Chambéry, 16 sept. 97, Inf. Rap. Cop. Av. 2013, p. 13, Cass. civ. 3^e, Ch. 4, juin 2013, Administrer août-septembre 2013, n° 468).

Cette interdiction devient parfaitement licite si le standing de l'immeuble le justifie (Cass. civ. 3^e, 6 mai 1987, Loyers et copr. août 1987, n° 278 et arrêt Cass. civ. 3^e, 26 nov. 2003, Administrer mars 2004, p. 39).

Paradoxalement, la réunion de chambres de service entre elles ou avec d'autres locaux "accessoires" (débarras, combles...), peut avoir pour effet de multiplier le nombre d'habitations au même titre que la division d'appartements.

C'est pourquoi, au même titre que pour la division de lots, une clause restrictive peut être licite si elle tend à limiter les unités d'habitation dans un immeuble de standing (arrêt précité du 6 mai 1987, Paris, 23^e Ch. B, 11 janv. 2007, Loyers et copr. 2007, com. 84, Cass. civ. 3^e, 4 mai 1995, Loyers et copr. 95, n° 332, Versailles, 16 juil. 2009, Loyers et copr. 2010, com. 49).

b - Lorsqu'il s'agit d'incorporer une partie commune, qu'il s'agisse de combles ou d'un bout de couloir, l'opération suppose une cession préalable de la partie commune concernée et la création d'un lot

Il n'est donc pas envisageable d'annexer une partie commune sans que cette opération soit préalablement soumise à l'assemblée générale des copropriétaires, étant également rappelé que la

jurisprudence sanctionne les cessions de parties communes réalisées pour un prix dérisoire ou à titre gratuit, de tels actes étant étrangers à l'objet du syndicat qui est d'administrer les parties communes (Paris, 23^e B, 12 nov. 1991, Loyers et copr. fév. 92, n° 90, Paris, 23^e B, 4 mars 1998, Loyers et copr. nov. 98, n° 274, AJDI 2007, p. 736, Givord-Giverdon "La copropriété" n° 864, note 12, sous l'article 26).

En outre, si des cessions de parties communes peuvent en principe être réalisées à la majorité de l'article 26, l'unanimité peut être requise "lorsque leur conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble".

Tel peut être le cas par exemple si la partie commune comporte des équipements collectifs ou permet l'accès à la toiture.

L'annexion de "bouts de couloirs" étant une opération classique dans les immeubles anciens, il est fréquent qu'une clause du règlement de copropriété autorise le copropriétaire de lots privatifs entourant un couloir commun à incorporer celui-ci lors du regroupement de ses lots (Administrer 485, mars 2015, p. 7, F. Bérenger, "Les clauses de fond de couloirs").

La clause sera illicite si elle autorise le copropriétaire à s'approprier le "bout de couloir" (Cass. civ. 3^e, 11 mai 2005, Administrer juil. 2005, p. 54).

Il est en revanche possible d'attribuer à un copropriétaire un droit de jouissance, d'autant plus si cette attribution est conditionnée au fait qu'il reste propriétaire des lots ainsi regroupés (clause du règlement : Cass. civ. 3^e, 21 oct. 2008, n° 07-18971, Administrer janv. 2009, p. 48 et décision prise en assemblée : Cass. civ. 3^e, 25 janv. 2011, Administrer mai 2011, p. 47).

c - Modalités

On peut se reporter sur cette question à l'étude précitée de Jean-Marc Roux (Administrer fév. 2014, p. 5).

La première question qui se pose aux copropriétaires est l'opportunité de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

La liberté de réunir les lots étant le principe, les critères de nature à justifier le recours à une assemblée sont :

- la présence d'une clause restrictive, sous réserve de sa licéité (voir avant) ;
- le risque d'une atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Dans cette deuxième hypothèse, la stratégie devient délicate puisque la question de la majorité applicable va se poser, mais l'assemblée peut se prononcer "à titre préventif" afin de sécuriser l'opération (notamment Paris, 12 oct. 1995, D. 96, som. p. 91).

Si le copropriétaire à l'origine de la demande présente une demande d'autorisation préalable, le syndic, dans le cadre de son obligation de conseil, ou d'autres copropriétaires, pourraient opposer l'obligation d'obtenir l'unanimité en vertu de l'article 26 in fine de la loi du 10 juillet 1965, ce qui rendrait l'opération impossible ;

- la nécessité de procéder à des travaux. L'assemblée retrouvera sa compétence de principe si la division rend nécessaire des travaux comportant notamment la création de nouvelles pièces d'eau (voir avant) et elle a une incidence sur la répartition des charges d'eau ou de chauffage (voir les articles 11, 13, 25 f et 26 b) de la loi, Givord-Giverdon-Capoulade n° 276).

Il convient de rappeler que la division ou la réunion des lots doivent être accompagnées d'un modificatif du règlement de copropriété qui peut être publié à l'initiative de l'auteur de la division si elle ne s'accompagne pas d'une modification des tantièmes et si le règlement détermine la répartition des charges entre les nouveaux lots - en général subdivision des tantièmes affectés au lot d'origine sans incidence sur le total (article 11 alinéa 2 de la loi).

En outre, indépendamment de la liberté de réunir des lots et d'en modifier l'usage, la réunion de lots comportant

une ou plusieurs chambres de service peut rendre nécessaire une modification de la répartition des charges des services collectifs et des éléments d'équipement communs, modification qui peut être décidée à la majorité de l'article 25 (voir sur ce point l'article 25 e anciennement 25 f et Cass. civ. 3^e, 1^{er} oct. 2014, Loyers et copr. déc. 2014, n° 302).

B - La cession ou la location des chambres de service

a - Les clauses restrictives

La cession ou la location de chambres de service dans un immeuble de standing peut être un sujet sensible lorsque les copropriétaires souhaitent éviter que ces chambres soient occupées par des personnes qui ne sont pas propriétaires de lots principaux.

Une prochaine étude qui paraîtra dans la revue *Administrer* au cours de l'année 2015 traitera spécifiquement du problème de la validité des clauses restrictives du droit de céder.

Les clauses restrictives peuvent avoir pour objet :

- D'interdire la location de chambres à des personnes qui ne seraient pas des "employés de maison" ou à des personnes étrangères à l'immeuble, ou encore les locations meublées.

Comme pour la réunion ou la division des lots, une clause restrictive du droit de louer doit être justifiée par la destination de l'immeuble, la jurisprudence n'en admettant la validité que pour les immeubles de grand standing (Paris, Pôle 4, Ch. 2, 24 nov. 2010, Juris-Data 2010-262590, Loyers et copr. 2011, com. 124, Paris, Pôle 4, Ch. 2, 15 mai 2013, Loyers et copr. oct. 2013, com. 284).

La nature de la location doit être prise en compte au regard de la réglementation des locations de courte durée et de la compatibilité de telles locations avec la destination de l'immeuble.

En effet, l'article L. 631-7 du Code de la construction modifié par la loi du 24 mars 2014 dispose :

"Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article."

Une location de courte durée, même en l'absence d'une clause restrictive, pourrait donc être considérée comme contraire à la destination de l'immeuble, d'une part en raison de l'usage commercial, et d'autre part en raison des nuisances inhérentes à une telle location (allées et venues, changements d'occupants, atteinte à la sécurité, changement de l'implantation des pièces d'eau...).

La seule référence à l'usage commercial pour interdire une location meublée pourrait être jugée insuffisante, notamment si les professions libérales sont autorisées (voir notamment Cass. civ. 3^e, 8 juin 2011, Loyers et copr. sept. 2011, p. 28, qui a approuvé un arrêt ayant réputé non écrite une clause interdisant les locations meublées).

- D'interdire la cession des chambres à des personnes étrangères à l'immeuble ou indépendamment du lot principal (voir par exemple pour une clause justifiée en raison d'un risque de prostitution : Cass. civ. 3^e, 1^{er} oct. 2013, n° 12-17474, AJDI janv. 2014, p. 46, ou en raison du standing de l'immeuble : Cass. civ. 3^e, 26 fév. 2006, Administrer juin 2006, p. 54).

La clause ayant fait l'objet de l'arrêt du 1^{er} octobre 2013 prévoyait une "indivisibilité des appartements et des chambres annexes".

Le critère permanent appliqué par la jurisprudence est la compatibilité de ces clauses avec la destination de l'immeuble.

L'étude à paraître dans les pages de cette revue évoquera la question particulière

d'une cession conclue en violation d'une clause restrictive : la chambre cédée irrégulièrement devient-elle pour autant un lot inaliénable ?

Il est difficile d'imaginer une telle solution qui constituerait une atteinte au droit de propriété dont le caractère absolu est affirmé par l'article 544 du Code civil et par les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Il convient de rappeler que le Syndicat des copropriétaires dispose d'une action fondée sur la violation du règlement de copropriété dans le délai de dix ans de l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il pourrait également engager une action tendant à voir annuler la cession ou à la voir déclarer inopposable au Syndicat des copropriétaires (voir la jurisprudence relative à la fraude à la règle de réduction des voix du copropriétaire majoritaire, article 22 alinéa 2 citée dans l'article relatif à la copropriété à deux, Administrer n° 471, décembre 2013).

b - Les modalités

La question des formalités de publicité consécutives à une cession est évoquée au paragraphe suivant.

Sur le plan de l'assemblée générale et de la modification du règlement de copropriété, la question a été évoquée à propos de la réunion d'une chambre ou d'un autre lot.

Lorsqu'une chambre est cédée indépendamment d'un appartement constituant un lot unique, la répartition des charges entre ces "fractions" de lots est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 (voir l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 et Cass. civ., 11 oct. 1995, D. 96, p. 92).

En outre, si lors de la vente il est constaté qu'une chambre a été intégrée à un appartement, la surface de celle-ci sera prise en compte pour établir le métrage "carrez" (article 46 de la loi du 10 juillet 1965, article 4-2 du décret du

17 mars 1967, Cass. civ. 3^e, 2 oct. 2013, DP Gestion Im. oct. 2013, p. 4).

c - La publicité foncière

La réunion ou la cession d'une chambre de service nécessite la publication de l'acte de vente et du modificatif de l'état descriptif de division et de la répartition des charges auprès des Services de Publicité Foncière qui ont remplacé les Conservations des Hypothèques, conformément aux dispositions du n° 55-22 du 4 janvier 1955 et de son décret d'application n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

L'article 71-6 dispose que toute modification, soit de l'immeuble auquel s'applique l'état descriptif, soit des lots, doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif.

La réunion ou la division de lots donnera lieu à l'attribution d'un nouveau numéro (voir notamment Doc. Adm. DGI 10 E 4331, n° 3, 1^{er} août 1986).

Une divergence de pratique administrative est apparue à propos de la cession de lots comportant à la fois un lot principal et un lot secondaire physiquement séparé à un acquéreur unique.

Certains services considèrent en effet qu'une telle vente porte sur deux fractions distinctes ce qui nécessite l'attribution de deux numéros de lots différents.

En effet, l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 dispose que constitue une "fraction" au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, pour les bâtiments, chaque local principal (appartement...) et chaque local secondaire (chambre de service...).

Une telle exigence, non généralisée, suppose donc la division du lot comportant deux fractions préalablement à la vente, et éventuellement une assemblée générale si le règlement de copropriété ne prévoit pas la répartition des tantièmes entre les parties issues de la division (voir avant).

Autant dire qu'une souplesse administrative est souhaitable car on constate une divergence entre la notion de "lot de copropriété" et celle de "lot de publicité foncière" (voir Givord-Giverdon-Capoulade, La copropriété, n° 143).

Les modalités techniques de numérotation des lots relèvent de la compétence des géomètres-experts (voir notamment B. Stemmer, JCP N 1983, prat. 8622).

CONCLUSION

On peut s'interroger sur l'avenir des chambres de service dans leur usage de logements de fonction.

Ces locaux subissent la "pression" du besoin insatiable de logements et de la volonté compréhensible de les équiper du confort moderne.

Il reste que leurs propriétaires doivent être sensibilisés à la nécessité absolue de ne faire intervenir que des entreprises qualifiées et assurées, et s'interroger sur les nuisances que peuvent entraîner les transformations : l'occupant du dessous a également un droit légitime au sommeil et à la tranquillité.

On pourrait être tenté d'attendre encore et toujours que la réglementation invente de nouvelles règles si le besoin présent ne créait pas plutôt une aspiration à la stabilité.

Il faut donc se reposer sur la "raison" du juge et peut-être souhaiter une fermeté quand il s'agit d'imposer à un copropriétaire "léger" une mise en conformité de ses installations, mesure qui peut le sauver d'une obligation de remise en état ou d'un refus de garantie de son assureur.

Si on peut espérer plus de clarté, le regard se portera sur les Services de Publicité Foncière lorsqu'il s'agit de concilier le lot de copropriété et le lot de publicité foncière.

Harmonie, quand tu nous tiens... ■