

## Interdiction de la transformation d'une cave en local d'habitation

dimanche 4 novembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Une SCI après avoir acquis un lot d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, composé d'une cave en sous-sol à usage de bureau, le transforme en un local d'habitation qu'elle donne à bail. Le syndicat des copropriétaires obtient la remise en état des lieux.

En relevant que le règlement de copropriété stipulait que les occupants de l'immeuble devaient observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville et de police, en énonçant à bon droit qu'il résulte de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique que les caves ne peuvent être mises à disposition aux fins d'habitation nonobstant l'existence d'ouvertures en partie haute et en constatant qu'un constat d'huissier de justice confirmait que le local était situé au-dessous de la surface du sol naturel et que les fenêtres situées en partie haute donnaient sur les parties communes extérieures au niveau du sol, ce qui n'était pas conforme au caractère « bourgeois » de la copropriété, laquelle ne comportait que de grands appartements tel que cela résultait du règlement de copropriété, la cour d'appel qui en a déduit, souverainement, l'existence d'une atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des copropriétaires et, exactement, une violation du règlement de copropriété, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ordonnant la remise en état.

***Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 6 septembre 2018 n°17-22172***