



18 avril 2024

*Présidence du tribunal judiciaire
Pôle patrimoine et immobilier
8^{ème} chambre*

Communiqué

La 8^{ème} chambre du tribunal judiciaire de Paris a rendu récemment quatre décisions relatives à la conformité des locations touristiques de courte durée à la destination de l'immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Aux termes d'un arrêt rendu le 08 mars 2018 (3^{ème} Civ. n° 14.15.864), la Cour de cassation a considéré qu'une cour d'appel avait pu souverainement estimer que la location meublée de courte durée, ou même pour de longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, pouvait être incompatible avec la destination d'un immeuble résidentiel à usage mixte professionnel-habitation.

Le tribunal judiciaire de Paris a été saisi distinctement par quatre syndicats des copropriétaires se plaignant de l'activité commerciale de location meublée de courte durée de l'un de leurs copropriétaires.

Dans chacune de ces affaires, s'est posée principalement la question de savoir si l'activité de location touristique de courte durée pouvait être compatible avec la destination d'un immeuble à usage mixte professionnel-habitation.

Tenant compte du caractère principalement résidentiel des immeubles concernés, le tribunal judiciaire de Paris a répondu par la négative aux termes de quatre décisions rendues par deux compositions différentes de la 8^{ème} chambre civile.

- ➔ *Tribunal judiciaire de Paris, 8^{ème} chambre 3^{ème} section, jugement du 23 février 2024, RG n° 21/11598.*
- ➔ *Tribunal judiciaire de Paris, 8^{ème} chambre 2^{ème} section, jugement du 29 février 2024, RG n° 21/03182.*
- ➔ *Tribunal judiciaire de Paris, 8^{ème} chambre 2^{ème} section, jugement du 29 février 2024, RG n° 22/02321.*
- ➔ *Tribunal judiciaire de Paris, 8^{ème} chambre 2^{ème} section, jugement du 4 avril 2024, RG n° 22/02674.*

Tribunal judiciaire de Paris, 8ème Chambre Section 2, 4 avril 2024, n° 22/02674

Texte intégral

En-Tête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1]

Expédition exécutoire

délivrée le :

à Maître FRANCESCHI

Copie certifiée conforme

délivrée le :

à Maître NINO

■

8ème chambre

2ème section

N° RG 22/02674

N° Portalis 352J-W-B7G-CWEYP

N° MINUTE :

Assignation du :

15 Février 2022

JUGEMENT

rendu le 04 Avril 2024

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] - [Localité 6] représenté par son syndic, la [société ATRIUM GESTION](#) [Localité 6]

[Adresse 4]

[Localité 6]

représenté par Maître Catherine FRANCESCHI de la [SELEURL FRANCESCHI AVOCAT](#), avocat au barreau de PARIS, vestiaire #C1525

DÉFENDERESSE

[Société DROUB POUR L'INVESTISSEMENT](#)

[Adresse 1]

[Localité 5]

représentée par [Maître Giovanna NINO](#), avocat au barreau de PARIS, vestiaire #D1675

Décision du 04 Avril 2024

8ème chambre

2ème section

N° RG 22/02674 - N° Portalis 352J-W-B7G-CWEYP

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Monsieur Frédéric LEMER GRANADOS, Vice-président

Madame Anita ANTON, Vice-présidente

Madame Lucie AUVERGNON, Juge

assistés de Madame Delphine PROVOST-GABORIEAU, Greffière lors des débats, et de Madame Lucie RAGOT, Greffière lors du prononcé,

DÉBATS

A l'audience du 08 Février 2024 tenue en audience publique devant Madame Anita ANTON, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition au greffe

Contradictoire

en premier ressort

Faits, Demandes et Procédure

EXPOSÉ DU LITIGE

L'immeuble situé [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6] est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis conformément à la [loi du 10 juillet 1965](#) .

Il est géré par le cabinet Atrium Gestion, syndic.

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé entre le [Adresse 2] et la [Adresse 3], constitué de trois bâtiments :

- un bâtiment dit "Bâtiment A" en façade et en retrait sur le [Adresse 2] élevé sur trois étages de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de douze étages,
- un bâtiment dit "Bâtiment B" perpendiculaire à celui-ci-dessus, reliant ledit bâtiment avec le bâtiment ci-après élevé sur trois étages de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de onze étages,
- un bâtiment en façade sur la [Adresse 3], comportant trois escaliers dits "Escaliers C, D, E" élevé sur

trois étages de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages

Le bâtiment A en façade sur le [Adresse 2] est distribué de la manière suivante :

- rez-de-chaussée : local commercial,
- étages 1 à 4 : lots à usage exclusif de bureaux,
- étages 4 à 12 : lots à usage exclusif d'habitation avec possibilité d'exercice de professions libérales à certaines conditions et sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division en date du 23 mai 1962.

Il a fait l'objet de différents modificatifs, à savoir :

- modificatif du 12 mars 1963
- modificatif du 17 avril 1963
- modificatif du 17 avril 1964
- modificatif du 15 mai 1964
- modificatif du 20 janvier 1967
- modificatif du 16 juin 1998
- modificatif du 27 juillet 2007
- modificatif du 17 décembre 2014
- modificatif du 15 janvier 2015 comprenant nouvel état descriptif de division (réunion et subdivision de lots).

Une grande partie des lots situés aux 4 premiers étages du bâtiment A (environ 40 appartements), issus de la division des lots de bureaux, a été reconfigurée en studios et revendue dans le cadre d'une opération de marchand de biens.

La société Droub pour l'Investissement est propriétaire des lots n° 871, 872, 873, 878 et 879, situés au 3ème étage du bâtiment A.

Ces lots sont issus de la subdivision du lot n° 828, ce lot étant lui-même issu de la réunion des lots n° 357 à 361 consistant en un ensemble de locaux destinés à usage de bureaux.

Le cabinet Atrium Gestion a pu constater que plusieurs de ces lots, dont ceux appartenant à la société Droub pour l'Investissement, faisaient l'objet de locations meublées de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage de type Airbnb. Il a fait établir un premier procès-verbal de constat le 19 janvier 2018 puis un second le 16 juillet 2019.

L'assemblée générale des copropriétaires du 12 juin 2019 (résolutions n°25 à 34), a habilité le syndic à agir à l'encontre de tous les copropriétaires, propriétaires de bureaux transformés en habitation et proposés à la location courte durée.

Le conseil du syndicat des copropriétaires a donc adressé une mise en demeure à la société Droub pour l'Investissement le 18 mars 2020.

La société Droub pour l'Investissement a poursuivi son activité, les locataires y ayant même exercé une activité de prostitution.

Le conseil du syndicat des copropriétaires lui a donc adressé une nouvelle mise en demeure le 19 octobre 2020, qui n'a pas davantage été suivie d'effet.

Par exploit d'huissier délivré le 15 février 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6] a assigné la [société Droub pour l'Investissement](#) afin de lui voir faire interdiction de louer ses lots n° 871, 872, 873, 878 et 879,

lui ordonner d'y cesser toute activité de locations touristiques, de procéder à la dépose des boîtes à clés installées devant les portes, et de lui justifier du retrait des annonces de locations de ses lots n° 871, 872, 873, 878 et 879 sur plusieurs sites internet, le tout sous astreinte, outre sa condamnation à la somme de 3.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens comprenant les frais de constat.

Par conclusions récapitulatives en demande notifiées par voie électronique le 24 octobre 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6], demande au tribunal de :

"Vu l'article [L 631-7](#) du code de la construction et de l'habitation,

Vu les articles [8](#) et [9](#) de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article [25](#) de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article [L 131-1](#) du code des procédures civiles d'exécution,

Vu les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs,

RECEVOIR le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6] en toutes ses demandes, fins et conclusions,

L'y DECLARER bien fondé,

Y faisant droit,

FAIRE INTERDICTION à la société Droub pour l'Investissement de louer ses lots n°871, 872, 873, 878 et 879.

ORDONNER à la société Droub pour l'Investissement de cesser ou faire cesser toute activité de locations touristiques dans les lots n° 871, 872, 873, 878 et 879 lui appartenant au sein de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6], dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir et passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1.000 € par infraction constatée par voie d'huissier de justice ;

ORDONNER à la société Droub pour l'Investissement de procéder à la dépose des boîtes à clefs installées devant les portes des lots n° 871, 872, 873, 878 et 879 dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir et passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1.000 € par infraction constatée par voie d'huissier de justice ;

ENJOINDRE à la société Droub pour l'Investissement de justifier auprès du syndicat des copropriétaires du retrait des annonces de locations de ses lots n°871, 872, 873, 878 et 879 sur les sites gites.fr, booking.com, cybevasion.fr, agoda.com, viamichelin.fr, mappy.com, pick-a-flat-eiffel-tower, cartesfrance.fr, planetofhotels.com, a-hotel.com, hotel-board.com, best-paris-hotels.org, lodging-world.com, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir et passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1.000 € par jour de retard pendant une durée de trois mois, à l'issue de laquelle il pourra être à nouveau statué ;

RAPPELER que la décision est assortie de l'exécution provisoire ;

CONDAMNER la [société Droub pour l'Investissement](#) à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6] la somme de 3.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNER la [société Droub pour l'Investissement](#) aux entiers dépens."

Par conclusions responsives n°2 notifiées par voie électronique le 20 mars 2023, la [société Droub pour l'Investissement](#) demande au tribunal de :

"Vu les articles 8 et 9 de [loi du 10 juillet 1965](#) ;

Vu l'article [55](#) du décret du 17 mars 1967 ;

Vu l'article [122](#) du Code de procédure civile ;

Vu l'article [699](#) et [700](#) du Code de procédure civile,

Vu le règlement de copropriété ;

Vu la jurisprudence ;

Vu les pièces versées aux débats

Sur la fin de non-recevoir

DECLARER irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] - [Localité 6] formées à l'encontre de la société Droub pour l'Investissement s'agissant des lots 871 et 878 ;

À titre principal

JUGER que l'activité exercée par la société Droub pour l'Investissement n'est pas prohibée par le règlement de copropriété ;

JUGER qu'il n'existe aucun trouble anormal de voisinage imputable à la société Droub pour l'Investissement ;

En conséquence ;

DEBOUTER purement et simplement le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] - [Localité 6] de l'ensemble de ses demandes, fin et prétentions ;

En tout état de cause

CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] - [Localité 6] à payer une somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article [700](#) du code de procédure civile à la société Droub pour l'Investissement ;

CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] - [Localité 6] aux entiers dépens".

Pour l'exposé des moyens, il est renvoyé aux écritures précitées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 17 octobre 2023.

L'affaire, plaidée à l'audience du 8 février 2024, date à laquelle les parties ont été informées de la mise en délibéré au 4 avril 2024.

Motifs

MOTIFS DE LA DÉCISION

1. Sur les demandes du syndicat des copropriétaires relatives aux lots 871 et 878

La société Droub pour l'Investissement soutient que le syndicat des copropriétaires est irrecevable en toutes ses demandes relatives aux lots n°871 et 878 dès lors que :

- les lots n° 871 et 878, dont elle est propriétaire, constituent des débarras de telle sorte que ces derniers ne sont pas destinés à la location,
- le syndicat des copropriétaires sollicite l'interdiction de louer ses lots n° 871 et 878,
- il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale en date du 12 juin 2019 que l'autorisation à agir donnée au syndic à l'encontre de la société Droub pour l'Investissement ne concerne que les lots 872,873 et 879,
- le syndicat des copropriétaires n'a pas habilité le syndic à agir à l'encontre de la société Droub pour l'Investissement s'agissant des lots 871 et 878.

En droit, aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Toutefois, selon l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne peut, en principe, agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Ces dispositions, qui ont pour but de protéger le syndicat des copropriétaires, sont d'ordre public (3ème Civ., 14 mai 1974, n°73-10.204, Bull n°190).

Le défaut d'autorisation du syndic d'agir en justice au nom du syndicat constitue, lorsqu'elle est exigée, une irrégularité de fond, dont le régime est fixé par les articles 117 à 121 du code de procédure civile, qui peut être invoquée par tout défendeur à l'action (3ème Civ., 12 octobre 1988, n°86-19.403, Bull n°140, 3ème Civ., 10 octobre 1990, n°89-13.854, Bull n 182 ; Ass. Plén., 15 mai 1992, n°89-18.021, Bull n°5).

L'habilitation donnée au syndic doit être claire et précise et ce notamment quant à l'objet de l'action à exercer (3ème Civ., 25 mars 2021, n° 20-15.307, 3ème Civ., 25 mars 2021, n° 20-12.245, 3ème Civ., 15 nov. 2018, n° 17-24.789, 3ème Civ., 7 oct. 1998, n° 96-20.944).

En l'espèce, aucune partie ne soulève que l'exception de procédure tirée du défaut d'habilitation du syndic relève de la compétence du juge de la mise en état.

Par ailleurs, l'assemblée générale des copropriétaires du 12 juin 2019 en sa résolution n°29 a habilité le syndic à agir à l'encontre de la société Droub pour l'Investissement en ces termes :

"Vingt-neuvième résolution : habilitation à agir en justice à l'encontre de la société Droub pour l'Investissement, copropriétaire des lots n°872, 873 et 879

Le président met aux voix la résolution suivante :

Conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale autorise son syndic, le cabinet Atrium Gestion, à engager au nom du syndicat des copropriétaires une action en justice devant toute juridiction compétente, en référé ou au fond, y compris devant le juge de l'exécution, en première instance ou en appel afin d'obtenir :

La condamnation de société Droub pour l'Investissement propriétaire des lots numéro 872, 873 et 879 à, au besoin sous astreinte :

- cesser immédiatement et définitivement toute activité de location meublée de courte durée de type Airbnb.

Si nécessaire, procéder à la dépose de la boîte à clés installée sans autorisation dans les parties communes et remettre les parties communes dans leur état initial.

Indemniser le syndicat au titre des préjudices subis et rembourser l'intégralité des frais et honoraires de procédure qu'il aura engagés.

- la liquidation de toute astreinte et la fixation d'une nouvelle astreinte.

Ont voté pour : 121 copropriétaires représentant 60002 tantièmes

Ont voté contre : 9 copropriétaires représentant 1295 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 539 tantièmes

[...]

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, soit (600002/ 61297 tantièmes" (pièce n° 9 du syndicat des copropriétaires).

Il résulte de ce qui précède que le syndic n'a pas été habilité par l'assemblée générale des copropriétaires à agir en justice à l'encontre de la société Droub pour l'Investissement s'agissant des lots 871 et 878 dont elle est propriétaire et qui constituent des débarras et ne sont pas concernées par l'activité de location meublée de courte durée faisant l'objet de la présente procédure.

En conséquence, les demandes du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société Droub pour l'Investissement s'agissant des lots 871 et 878 seront rejetées.

2. Sur le changement d'usage des lots au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation

Le syndicat des copropriétaires soutient que la société Droub pour l'Investissement a procédé à un changement d'usage des lots n°872, 873 et 879 au sens des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, dès lors qu'elle exerce dans ses lots une activité de locations de courte durée alors que lesdits lots sont affectés selon le règlement de copropriété à l'usage de bureaux.

La société Droub pour l'Investissement conteste avoir procédé par le biais de son activité de location à un changement d'usage au sens de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation en faisant valoir que l'usage de bureaux ne peut être comparé par analogie avec un usage d'habitation.

En droit, il sera rappelé que l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation est situé dans la section 2 "Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation" du chapitre Ier du titre III "Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements" du livre VI "Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement".

Son alinéa 1er dispose "Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986".

Le 6ème et dernier alinéa de cet article précise "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".

Les dispositions de l'article L. 631-7 susvisées sont applicables aux seuls locaux d'habitation.

En l'espèce, les lots n°872, 873 et 879 appartenant à la société Droub pour l'Investissement sont issus de

la subdivision du lot n° 829, ce lot étant lui-même issu de la réunion des lots n° 352 à 366 selon la fiche d'immeuble (pièce n°18 du syndicat des copropriétaires).

Selon le règlement de copropriété, ces lots sont désignés comme étant : "un ensemble de locaux destinés à l'usage de bureaux."

Les lots n° 872, 873 et 879 appartenant à la société Droub pour l'Investissement sont donc affectés à usage de bureau et non pas d'habitation.

En conséquence, il est inopérant de soutenir que la société Droub pour l'Investissement a procédé à un changement d'usage de son lot selon les dispositions de l'article L. 631-7 susvisées qui sont applicables aux seuls locaux d'habitation.

Au surplus, la conformité du changement d'usage d'un lot au regard de la destination de l'immeuble est indépendante de la procédure d'autorisation administrative qu'un copropriétaire doit, par ailleurs, respectée (ex. : Cour d'appel de Toulouse, 1ère chambre, section 1, 15 novembre 2010, n° RG 09/04649).

Ce moyen est donc inopérant.

3. Sur l'examen de la conformité de l'activité exercée par la société Droub pour l'Investissement à la destination de l'immeuble, au règlement de copropriété et à la clause d'habitation bourgeoise

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6] soutient que :

- l'activité commerciale exercée par la société Droub pour l'Investissement porte atteinte à la destination de l'immeuble,
- les lots n° 872, 873 et 879 appartenant à la société Droub pour l'Investissement sont affectés à usage exclusif de bureau, cette qualification d'usage de bureau ne permettant pas un usage à titre commercial,
- le règlement de copropriété prévoit une destination particulière spécifique à chaque niveau et bâtiment de la résidence,
- en matière de copropriété, la notion de "bureau" est exclusive de celle de "commerce",
- l'hébergement hôtelier n'est pas assimilable à une profession libérale mais constitue une activité commerciale.

Il ajoute que l'article 12 du règlement de copropriété n'autorise pas l'activité de location meublée saisonnière à titre habituel, dès lors qu'il précise que le caractère bourgeois de l'immeuble devra être respecté et que

"l'organisation d'une pension est formellement interdite".

La société Droub pour l'Investissement répond que :

- la liberté d'usage des parties privatives doit s'apprécier au regard des droits des autres copropriétaires,
- à la lecture du règlement de copropriété, la destination des lots est la suivante :
- les lots situés au rez-de-chaussée, aux premier et deuxième sous-sols sont à destination mixte (habitation, professionnel et commerciale dès lors qu'il n'existe aucune restriction),
- les lots situés aux quatre premiers étages sont à destination mixte (bureaux, commerciaux et habitation) dès lors qu'il n'existe aucune restriction et que la destination de l'immeuble est mixte,
- les lots situés à partir du 5ème étage sont destinés à l'habitation mais non de manière exclusive dès lors que les professions libérales sont admises,
- la location de ses lots n'enfreint pas le règlement de copropriété, puisque les lots situés dans les quatre premiers étages ne sont pas visés par une interdiction implicite ou explicite d'activité commerciale et qu'aux termes de l'article 2 du règlement de copropriété, aucune interdiction d'activité commerciale ne vise les lots des quatre premiers étages,
- l'article 12 du règlement de copropriété autorise la location meublée à condition toutefois de respecter le droit des autres copropriétaires,
- la location meublée, même de courte durée, n'est pas ici prohibée par le règlement de copropriété,
- elle exerce l'activité de location meublée au sein de l'immeuble depuis l'acquisition de ses lots, soit en 2017.

En droit, l'article 2 , alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 dispose que "les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire".

L'article 8 indique qu'un règlement conventionnel de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance.

L'article 9 fixe certaines restrictions au droit d'usage des copropriétaires : "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble".

Il résulte de ces dispositions qu'un règlement de copropriété peut comporter des dispositions restrictives

des droits des copropriétaires sur leurs parties privatives, qui sont valables si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble.

La liberté étant le principe, les clauses du règlement de copropriété limitant les droits d'un copropriétaire sont interprétées strictement.

La destination contractuelle du lot ou son actuelle affectation ne sont pas de nature à empêcher, à elles seules, un copropriétaire de changer librement l'usage de son lot (3ème Civ., 10 décembre 1986, n°85-11.374, Bull n°179 ; 3ème Civ., 10 décembre 1986, n°82-15.198 Bull n°180 ; 3ème Civ., 7 décembre 1994, n°91-13.035 ; 3ème Civ., 2 février 1999, n°97-14.585).

En revanche, les clauses du règlement de copropriété peuvent interdire ou restreindre une activité de location meublée. Leur validité doit, néanmoins, s'apprécier au regard de la destination de l'immeuble, par référence aux actes, mais également à la situation et aux caractéristiques propres de l'immeuble (3ème Civ., 8 juin 2011, pourvoi n°10-15.891, Bull. 2011, III, n°97 ; 3ème Civ., 9 juin 2010, n°09-14.206, Bull. 2010, III, n°116).

La possibilité ouverte à des lots en rez-de-chaussée d'exercer une activité de nature commerciale n'est pas de nature, en elle-même, à justifier une autorisation générale, proscrite par le règlement de copropriété, d'exercice de toute activité commerciale dans tous les autres locaux à usage de bureaux en rez-de-chaussée, conformément à la destination bourgeoise de l'immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible

(en ce sens : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-2, 25 mars 2021, n° RG 19/18856 ; voir également : Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - Chambre 2, 31 mai 2023, n° RG 22/18593 ; 25 octobre 2023, n° RG 19/11631).

Lorsqu'un copropriétaire entend changer l'affectation de ses parties privatives, il doit indépendamment du respect des règles d'urbanisme s'assurer que cette affectation est compatible avec les dispositions du règlement de copropriété, qu'elle ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble et qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires (ex. : Cour d'appel de Paris, Pôle 4, Chambre 2, 24 mars 2021, n° RG 17/15876).

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'activité de location en meublé exercée par la société Droub pour l'Investissement concerne des locations de courte durée avec fourniture de services d'une entreprise de ménage qui apparente cette exploitation à une activité commerciale et non pas civile, étant observé que si l'activité de loueur en meublé est juridiquement de nature civile, elle est fiscalement de nature commerciale, étant imposée au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

Il résulte des procès-verbaux de constat d'huissiers versés aux débats que la société Droub pour l'Investissement, propriétaire des lots n° 872, 873 et 879 situé au 3ème étage du bâtiment A, se livre à une activité commerciale de location à la journée ou à la semaine d'appartements équipés de coffres à clés situés sous la sonnette, qu'elle utilise les services d'une entreprise de ménage (Elis) pour l'entretien des appartements (Pièces n°6 et 7 du syndicat des copropriétaires) et qu'elle prospecte sa clientèle via des sites de location en ligne (airbnb.fr, hotels.com, expedia ;fr, travelocity.com...) (pièce n°12 du syndicat des copropriétaires).

L'article 2 du règlement de copropriété stipule que :

"Les règles d'habitation de l'immeuble et d'utilisation des locaux privatifs seront les suivantes :

Les locaux privatifs situés en rez-de-chaussée et au premier et deuxième sous-sols composant le lot numéro 1 de l'état descriptif de division originale sont affectés à usage commercial et professionnel quelconque sans restriction.

Les locaux privatifs situés aux quatre premiers étages du bâtiment ayant façade vers le [Adresse 2] sont affectés à usage de bureaux.

Les appartements et autres locaux privatifs et leurs annexes devront toujours être habités bourgeoisement et- sauf autorisation spéciale donnée à la majorité des deux/tiers des voix présentes ou représentées, par une assemblée générale de tous les copropriétaires réunissant un quorum irrévocable des deux tiers des tantièmes de copropriété - il ne pourra être exercé dans un appartement ou studio aucun commerce ou industrie quelconque ni une profession de quelque nature qu'elle soit à l'exception de professions libérales ne changeant pas la destination bourgeoise des lieux et ne comprenant que la réception de visiteurs en nombre limité et usant bourgeoisement des parties communes empruntées, les professions libérales bruyantes telles que professeur de musique ou de chant étant toutefois expressément exclues sauf dérogation comme indiqué ci-dessus (...)

Les boxes et emplacements de parking pour voitures automobile situées au sous-sol - autres que ceux dépendant du lot numéro 1 de l'état descriptif de division originale - ne pourront pas faire l'objet d'une exploitation commerciale ni d'atelier de réparation."

L'article 12 du règlement de copropriété énonce :

"Les propriétaires des différents lots [...] pourront les louer en totalité ou en partie, sous la condition expresse pour ce qui concerne les appartements et studios, que le syndic soit informé de la location.

[...] Ces locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonne vie et mœurs. La location ou sous-location en meublé de tout ou partie sera tolérée, mais à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils observent, en ce qui les concerne, le présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés, l'organisation d'une pension étant formellement interdite".

Il ressort de ces dispositions que l'immeuble a un usage mixte, habitation et commercial, et que la clause d'habitation bourgeoise n'est pas exclusive.

Toutefois, ces dispositions révèlent également que l'affectation des lots privatifs est fixée spécifiquement en fonction de leur localisation. L'immeuble composé de 12 étages est à usage exclusif de bureaux pour les étages 1 à 4, à usage exclusif d'habitation pour les étages 4 à 12, avec possibilité limitée d'exercice de professions libérales, et à usage commercial limité aux seuls locaux privatifs composant le lot n°1 situés en rez-de-chaussée et aux premier et deuxième sous-sols.

Or, le seul usage commercial autorisé par le règlement de copropriété pour le lot n°1 situé en rez-de-chaussée et aux premier et deuxième sous-sols, ne permet pas de considérer que cet usage commercial pourrait être autorisé par le règlement de copropriété pour les lots privatifs situés aux quatre premiers étages du bâtiment A, alors même que le règlement de copropriété limite très clairement pour ces lots leur usage à celui de bureaux.

En outre, le caractère résidentiel de l'immeuble est confirmé à la fois :

- par l'article 12 du règlement de copropriété, qui prévoit que si l'appartement n'est pas occupé par le propriétaire, la location des appartements est conditionnée par l'obligation pour le bailleur d'aviser le syndic de la location et de respecter le caractère bourgeois de l'immeuble,
- et par la clause d'habitation bourgeoise figurant à l'article 2 du règlement de copropriété même si elle n'est pas exclusive, en interdisant tout commerce ou industrie quelconque ou autre profession (hors locaux privatifs situés en rez-de-chaussée et au premier et deuxième sous-sol) et en encadrant strictement l'exercice de professions libérales, subordonné :
- au respect de la destination bourgeoise des lieux,
- à la réception d'un nombre limité de visiteurs,
- à un usage bourgeois des parties communes empruntées,
- et à l'absence d'exercice de toute profession libérale bruyante, telle que professeur de musique ou de chant.

Enfin, le tribunal précise également qu'il n'existe pas de rupture d'égalité manifeste entre les copropriétaires exerçant une activité commerciale au sein de l'immeuble dès lors que l'activité commerciale est exclusivement limitée au lot n°1 situé en rez-de-chaussée et aux premiers et deuxième sous-sols dans le but de préserver la destination bourgeoise de l'immeuble. Il n'y a donc aucune identité de situation entre les lots n°872, 873 et 879 appartenant à la société Droub pour l'Investissement et le lot n°1, qui impliquerait un traitement identique.

L'usage commercial des lots n°872, 873 et 879 appartenant à la société Droub pour l'Investissement est donc de nature à affecter l'équilibre entre habitation bourgeoise et usage commercial au sein de l'immeuble, en portant atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires, d'autant que les lots situés aux 4 premiers étages du bâtiment A constituent environ 40 appartements issus de la division de bureaux et qu'une activité commerciale de locations de courte durée intensive exercée dans ces 40 appartements compromettrait significativement et irrémédiablement le caractère résidentiel de cet immeuble.

En conséquence, il résulte tant des éléments de droit que des éléments de fait, appréciés ci-dessus, que l'activité commerciale de locations de courte durée exercée par la société Droub pour l'Investissement dans les lots n°872, 873 et 879 lui appartenant n'est pas conforme à la destination de l'immeuble et aux dispositions du règlement de copropriété.

Eu égard à cette non-conformité à la destination de l'immeuble de l'activité exercée par la société Droub pour l'Investissement, et sans qu'il soit besoin en l'espèce de caractériser l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, il convient de faire droit aux demandes du syndicat des copropriétaires :

- d'ordonner à la société Droub pour l'Investissement de cesser ou faire cesser toute activité de locations touristiques dans les lots n°872, 873 et 879 lui appartenant au sein de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6], sous astreinte de 1.000 € par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement ;
- d'ordonner à la société Droub pour l'Investissement de procéder à la dépose des boîtes à clefs installées devant la porte du lot n°887, participant de l'activité de location exercée, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement ;
- de lui enjoindre de justifier auprès du syndicat des copropriétaires du retrait des annonces de locations de ses lots n°872, 873 et 879 sur les sites gites.fr, booking.com, cybevasion.fr, agoda.com, viamichelin.fr, mappy.com, pick-a-flat-eiffel-tower, cartesfrance.fr, planetofhotels.com, a-hotel.com, hotel-board.com, best-paris-hotels.org, lodging-world.com, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement.

Il convient de dire que les astreintes courront pendant six mois et seront, le cas échéant, liquidées par le juge de l'exécution, conformément aux dispositions de l'article L. 131-3 du code des procédures civiles d'exécution.

En revanche, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande d'interdire à la société Droub pour l'Investissement de louer ses lots n°872, 873 et 879.

En effet, le principe étant la liberté d'usage de son lot par tout copropriétaire, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble, les lots n°872, 873 et 879 peuvent être loués en tant que bureaux, voire le cas échéant, à titre d'habitation, dans le respect de la destination bourgeoise de l'immeuble et à la condition d'avoir obtenu une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires comme pour les lots situés aux 1er, 2ème et 3ème étages de l'immeuble, de sorte qu'il ne peut être fait droit à cette demande générale d'interdiction de toute location.

4. Sur les demandes accessoires

- Sur les frais non compris dans les dépens

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

Tenu aux dépens, la société Droub pour l'Investissement sera en outre condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6] la somme de 3.000 euros à ce titre.

- Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

La société Droub pour l'Investissement, partie perdant le procès, sera condamnée au paiement des entiers dépens de l'instance.

- Sur l'exécution provisoire

Aux termes des articles 514 et suivants du code de procédure civile, dans leur rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 et applicable aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, la nature des condamnations prononcées et l'ancienneté du litige justifient que l'exécution provisoire de droit ne soit pas écartée.

Les parties seront déboutées du surplus de leurs demandes formées au titre des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes plus amples ou contraires.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par un jugement contradictoire, en premier ressort, après débats en audience publique et par mise à disposition au greffe,

REJETTE les demandes du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société Droub pour l'Investissement s'agissant des lots 871 et 878,

ORDONNE à la société Droub pour l'Investissement de cesser ou faire cesser toute activité de locations touristiques dans les lots n° 872, 873 et 879 lui appartenant au sein de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6], sous astreinte de 1.000 € par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, soit par le maintien de l'annonce sur les sites de location soit par location dûment constatée par huissier, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement,

ORDONNE à la société Droub pour l'Investissement de procéder à la dépose des boîtes à clés installées devant la porte des lots n° 872, 873 et 879, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement,

ENJOINT à la société Droub pour l'Investissement de justifier auprès du syndicat des copropriétaires du retrait des annonces de locations de ses lots n° 872, 873 et 879 sur les sites gites.fr, booking.com, cybevasion.fr, agoda.com, viamichelin.fr, mappy.com, pick-a-flat-eiffel-tower, cartesfrance.fr, planetofhotels.com, a-hotel.com, hotel-board.com, best-paris-hotels.org, lodging-world.com, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement,

DIT que les astreintes précitées courront pendant six mois et seront, le cas échéant, liquidées par le juge de l'exécution, conformément aux dispositions de l'article L. 131-3 du code des procédures civiles d'exécution,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6] de sa demande de voir interdire à la société Droub pour l'Investissement de louer ses lots n° 872, 873 et 879,

CONDAMNE la société Droub pour l'Investissement aux entiers dépens,

CONDAMNE la société Droub pour l'Investissement à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 6] la somme de 3.000,00 € sur le fondement des dispositions de 700 du code de procédure civile,

RAPPELLE que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit,

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes formées au titre des **frais irrépétibles** ainsi que de leurs autres demandes.

Fait et jugé à Paris le 04 Avril 2024.

Signature

La GreffièreLe Président

Tribunal judiciaire de Paris, 8ème Chambre Section 2, 29 février 2024, n° 21/03182

Texte intégral

En-Tête

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE PARIS [1]

[1] Expéditions

exécutoires

délivrées le :

■

8ème chambre

2ème section

N° RG 21/03182

N° Portalis 352J-W-B7F-CT446

N° MINUTE :

Assignation du :

22 Février 2021

JUGEMENT

rendu le 29 Février 2024

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] [Localité 6], représenté par son syndic, la **société GTF (GESTION ET TRANSACTIONS DE FRANCE) SA**

[Adresse 4]

[Localité 5]

représenté par Maître James DUPICHOT de la **SELARL PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL et Associés**, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire #J0149

DÉFENDERESSE

La **SCI SMTP INVEST**, prise en la personne de son représentant légal

[Adresse 3]

[Localité 7]

représentée par **Maître Xavier DEMEUZOY**, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #D1735

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Frédéric LEMER GRANADOS, Vice-Président

Anita ANTON, Vice-Présidente

Olivier PERRIN, Vice-Président

assistés de Nathalie NGAMI-LIKIBI, Greffière

Décision du 29 Février 2024

8ème chambre 2ème section

N° RG 21/03182 - N° Portalis 352J-W-B7F-CT446

DEBATS

A l'audience du 30 Novembre 2023 présidée par Frédéric LEMER GRANADOS tenue en audience publique avis a été donné aux parties que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 29 Février 2024.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe

Contradictoire

en premier ressort

Faits, Demandes et Procédure

Exposé du litige :

La S.C.I. SMTP INVEST, qui exerce une activité de location en meublé touristique, est propriétaire, depuis le 3 février 2020, d'un local en rez-de-chaussée, désigné comme étant un bureau dans l'état descriptif de division de l'immeuble, constituant le lot n° 1382, au sein de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8].

Se plaignant de l'exercice d'une activité de location meublée de courte durée contraire à la destination de l'immeuble, telle que définie notamment au règlement de copropriété (i), ainsi que de troubles anormaux du voisinage découlant de l'exercice de cette activité dans le lot appartenant à la S.C.I. SMTP INVEST (ii) et d'une violation du règlement de copropriété caractérisée par la réalisation de travaux non autorisés (iii), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] a fait assigner la S.C.I. SMTP INVEST devant le tribunal judiciaire de Paris, par acte d'huissier du 22 février 2021, afin de solliciter à titre principal la condamnation de cette dernière à :

- cesser ou faire cesser dans le lot n° 1382 dont elle est propriétaire toute activité de location meublée de courte durée, sous astreinte,
- supprimer ou faire supprimer les annonces portant sur l'appartement objet du présent litige sur toute plate-forme de réservation, sous astreinte,
- remettre à usage de bureau les locaux transformés sans autorisation, sous astreinte,
- lui verser la somme de 5.000 € en réparation du préjudice subi du fait des troubles anormaux du voisinage qu'elle lui a causés.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 10 mars 2023, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] demande au tribunal de :

Vu la [loi du 10 juillet 1965](#) ,

Vu l'article L.324-1-1 d code du tourisme,

Vu l'article [L.631-7](#) du code de la construction et de l'habitation,

Vu la jurisprudence,

Vu le règlement de copropriété des 22 et 24 mars 1971 de la résidence LAFAYETTE,

Vu les constats d'huissier des 16 octobre, 20 juillet et 25 novembre 2020,

Vu les pièces communiquées,

I) DIRE ET JUGER que le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] – [Localité 6] recevable et bien fondé en l'ensemble de ses demandes et prétentions :

II) JUGER que la société SCI SMTP INVEST ne respecte pas le règlement de copropriété et la destination de l'immeuble en raison de l'exercice d'une activité de location meublée de courte durée dans le lot n° 1382 dont elle est propriétaire ;

III) JUGER que l'activité de location meublée de courte durée exercée par la société SCI SMTP INVEST dans le local loué est illicite.

En conséquence, ORDONNER à la société SCI SMTP INVEST de cesser ou faire cesser dans le lot n°1382 dont elle est propriétaire toute activité de location meublée de courte durée sous astreinte de 800 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir.

IV) ORDONNER à la société SCI SMTP INVEST de supprimer ou faire supprimer l'annonce « Canal Saint Martin - AMAZING 12P/4BR apartment » et toute autre annonce, du site internet « Booking.fr » et de tout autre site internet, portant sur l'appartement objet du présent litige sur toute plate-forme de réservation sous astreinte de 800 € par annonce et par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir.

V) ORDONNER le retour à l'usage de bureau des locaux transformés sous autorisation, et FIXER un délai prévu à cet effet, et à l'expiration de celui-ci, prononcer une astreinte de 1000 € par m2 et par jour de retard.

VI) CONDAMNER la [société SMTP INVEST](#) à remettre en état les parties communes modifiées sans autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires, sous astreinte de 200 euros par jour à compter du mois suivant la signification du jugement à venir.

VII) CONDAMNER la [société SCI SMTP INVEST](#) à verser au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] – [Localité 6], la somme de 5.000 € en réparation du préjudice subi du fait des troubles anormaux de voisinage qu'elle lui a causé.

VIII) CONDAMNER la [société SCI SMTP INVEST](#) à verser au Syndicat des copropriétaires la somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance en application

des articles 699 et suivants du Code de procédure civile, dont le recouvrement sera directement assuré par la SELARL PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL & ASSOCIES conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

IX) RAPPELER l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 13 mars 2023, la [S.C.I. SMTP INVEST](#) demande au tribunal de :

Vu les articles 8 ,9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Vu les articles 544 et 651 du Code civil ;

Vu l'article 1.631-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'article 9 du Code de procédure civile ;

Vu la jurisprudence citée ;

Vu les pièces versées aux débats ;

JUGER conforme l'activité de location meublée touristique de la SCI SMTP INVEST avec la destination mixte de l'immeuble sis[Adresse 1]c à [Localité 9] prévue par le règlement de copropriété de l'immeuble.

En conséquence :

DEBOUTER le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes de condamnations dirigées contre la [SCI SMTP INVEST](#).

JUGER que l'activité de location meublée courte durée de la SCI SMTP INVEST ne constitue pas un trouble anormal du voisinage pour le syndicat des copropriétaires.

JUGER que le syndicat des copropriétaires ne démontre pas la preuve d'un trouble anormal de voisinage l'affectant dans son caractère collectif.

JUGER que le caractère probant et récurrent des nuisances n'est pas rapporté en fait et en droit.

En conséquence :

DEBOUTER le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes de condamnations dirigées contre la [SCI](#)

SMTP INVEST.

JUGER que les travaux sont conformes au règlement de copropriété de l'immeuble sis [Adresse 1].

JUGER le droit de la SCI SMTP INVEST au raccordement à l'eau du lot litigieux.

En toutes hypothèses :

DEBOUTER le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] représenté par son Syndic, la société GTF, de sa demande de condamnation de 8.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

CONDAMNER le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] représenté par son Syndic, la société GTF à payer à la SCI SMTP INVEST la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile outre les dépens de l'instance.

JUGER que la SCI SMTP INVEST sera dispensée de la charge de sa quote part de dépenses de frais de copropriété et des frais liés à la condamnation liée à la présente instance.

RAPPELER l'exécution provisoire du jugement.

Pour un plus ample exposé des moyens, il est renvoyé aux écritures précitées, conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 mars 2023.

L'affaire, plaidée à l'audience du 30 novembre 2023, a été mise en délibéré au 15 février 2024.

Motifs

MOTIFS DE LA DECISION :

A titre liminaire, il est rappelé qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les demandes de "dire et juger", lesquelles ne constituent pas, en l'espèce, des prétentions susceptibles d'entraîner des conséquences juridiques au sens de l'article 4 du code de procédure civile.

I – Sur la demande tendant à voir interdire sous astreinte à la S.C.I. SMTP INVEST de procéder à une activité de location meublée de courte durée dans le local n° 1382 dont elle est propriétaire :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] fait valoir, au visa des articles 8 I et 9 alinéa 1er de la **loi du 10 juillet 1965**, que l'activité de location en meublé touristique est une activité commerciale, prohibée par la clause d'occupation bourgeoise stipulée au règlement de copropriété de l'immeuble, s'agissant d'un immeuble destiné à l'usage principal d'habitation (274 appartements et/ou studios, 24 locaux à usage de bureaux, un seul commerce), les locaux pouvant être utilisés soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales et un seul et unique lot (n° 1378) pouvant faire l'objet d'un usage commercial, sous conditions que cette activité ne nuise pas à la tranquillité des autres occupants, « notamment par le bruit qui serait produit ou par les odeurs qui seraient dégagées à la condition encore de ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble ».

Il ajoute que le règlement vise à préserver la tranquillité des occupants de la résidence puisque l'exercice des professions libérales est limité en nombre de personnes présentes dans les lieux (cinq associés, collaborateurs ou employés), la tranquillité des occupants est une condition d'utilisation du lot n° 1378 à usage commercial, il est demandé d'adresser au syndic un exemplaire des baux consentis par le propriétaire bailleur dans les 15 jours de la réalisation de l'acte et aucun local ne peut être occupé par une personne exerçant une profession de musicien ou de chanteur.

Il estime que :

- en utilisant le lot n° 1382, à usage de bureau, dont elle est propriétaire pour une activité de meublé de tourisme, la S.C.I. SMTP INVEST viole l'article 1er du règlement de copropriété, d'autant plus que le lot n° 1382, transformé en appartement et mis en location, comporte 12 pièces, de sorte qu'à chaque location temporaire, plus d'une dizaine de personnes sont susceptibles d'y séjourner et générer du bruit,
- le local de la S.C.I. SMTP INVEST ne peut s'apparenter à un local commercial et il ne peut y avoir confusion entre l'usage de bureau des lots désignés par l'état descriptif de division et le seul local à usage commercial de la copropriété,
- les dispositions du règlement de copropriété sont claires et précises et ne nécessitent aucune interprétation, l'activité commerciale ne pouvant être exercée dans un local à usage de bureau,
- le copropriétaire qui exerce une activité interdite par le règlement de copropriété doit être condamné à remettre les choses dans un état conforme aux exigences du règlement, ce qui implique l'interdiction d'exercer des activités irrégulières,
- l'astreinte de 800 € par tout occupant du lot n° 1382 est justifiée au regard du prix pour réserver l'appartement sur le site de Booking, compris entre 309 et 637 € par jour, de sorte qu'un montant inférieur n'aurait pas d'effet dissuasif,
- les autorisations d'urbanisme sont toujours délivrées sous réserve des droits des tiers, ce compris les droits du syndicat des copropriétaires,
- la S.C.I. SMTP INVEST confond clause du règlement restreignant une activité et clause fixant la destination des lots privatifs, de même que l'usage de bureau et l'usage de commerces,

- il ne s'agit pas d'une clause limitant ou interdisant la location,
- il a déjà été jugé qu'était contraire à la destination de l'immeuble la location pour de courtes périodes, lorsque le règlement de copropriété n'autorisait la destination commerciale que pour les seuls locaux du rez-de-chaussée (pièce n° 20, Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 25 mars 2021, n° 19/18856),
- la liberté d'affectation est limitée à l'habitation ou l'exercice de professions libérales dans les conditions définies par le règlement de copropriété (articles 1er et 3 du règlement de copropriété),
- la S.C.I. SMTP a changé l'affectation de son lot sans solliciter d'autorisation, ce changement n'étant pas conforme au règlement de copropriété et portant atteinte à la destination de l'immeuble ainsi qu'aux droits des autres copropriétaires.

La S.C.I. SMTP INVEST répond en substance que :

- l'appréciation de la compatibilité d'une activité au règlement de copropriété doit se faire in concreto, la location d'un lot étant un droit du propriétaire, de sorte que toute clause ayant pour résultat d'apporter des restrictions à ce droit doit en principe être réputée non écrite,
- le copropriétaire a le droit de jouir et d'exploiter son local selon l'affectation qu'il est libre de lui donner,
- il dispose d'un droit de propriété absolu sur son bien, en application des dispositions de l'article 544 du Code civil,
- dans un immeuble à destination bourgeoise simple, la location en meublé n'est pas en elle-même contraire à la destination de l'immeuble,
- cette destination s'apprécie in concreto au regard du standing, de la situation géographique de l'immeuble et de sa destination,
- en l'espèce, l'immeuble est à destination mixte, l'activité commerciale n'y étant absolument pas interdite, tout comme l'activité professionnelle (article 1er), de sorte que les activités meublées touristiques n'y sont pas prosrites,

Décision du 29 Février 2024

8ème chambre 2ème section

N° RG 21/03182 - N° Portalis 352J-W-B7F-CT446

- l'arrêt du 8 mars 2018 cité par le syndicat des copropriétaires concernait un règlement de copropriété excluant toute activité commerciale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, une activité commerciale étant autorisée expressément, au rez-de-chaussée dans le lot 1378,
- elle disposait des autorisations d'urbanisme nécessaires pour exercer une activité de location de meublé touristique dans un local à usage commercial à [Localité 9],
- la clause contenue dans l'article 2 relative à la transmission des baux consentis ne peut qu'être regardée comme obsolète au regard de la date du règlement de copropriété et de l'inexistence des plate-formes de locations touristiques à l'époque de sa rédaction,

- un copropriétaire est en droit d'affecter à usage d'habitation le lot qu'il possède, bien que le règlement de copropriété le décrive comme constitué de bureaux, dès lors que ce faisant, il ne contrevient pas à la destination de l'immeuble et ne porte pas préjudice à un autre copropriétaire, ce qui est le cas en l'espèce, alors même que le syndicat admet la présence de près d'une trentaine d'activités commerciales dans l'immeuble,
- la jurisprudence exige que soit stipulée explicitement dans le règlement de copropriété l'interdiction d'effectuer des locations saisonnières au sein de l'immeuble, les clauses du règlement de copropriété étant d'interprétation stricte, de sorte qu'elle a agi en toute bonne foi et en toute légalité, en déclarant ses locations en meublé auprès de la Mairie de [Localité 9].

En application de l'article 2 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Aux termes de l'article 8 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 ».

L'article 9 de la même loi dispose que « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

Il est constant que tout copropriétaire peut en principe affecter librement son lot à l'activité de son choix à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble.

Le changement d'affectation d'un lot est donc toujours possible dès lors que la nouvelle affectation n'est pas expressément prohibée par le règlement de copropriété, qu'elle est conforme à la destination de l'immeuble et qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La destination contractuelle du lot ou son actuelle affectation ne sont pas de nature à empêcher, à elles seules, un copropriétaire de changer librement l'usage de son lot.

Tout copropriétaire peut donc, en principe, changer librement l'usage de son lot, en application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble.

La liberté d'usage et de jouissance des parties privatives est ainsi tempérée par les droits concurrents des autres copropriétaires et par l'intérêt supérieur de l'immeuble qui résulte de sa destination.

Les juges du fond apprécient souverainement si l'utilisation d'un lot est conforme à la destination de l'immeuble et n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Selon la définition donnée par M. [N] lors des travaux préparatoires à la loi de 1965, la destination pourrait être définie comme « l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu des divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses et documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble ainsi que de la situation sociale de ses occupants ».

En l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] des 22 et 24 mars 1971 (pièce n° 1 produite par le syndicat des copropriétaires) précise, à l'article 1er du chapitre III (destination des parties privatives et communes) que :

« L'immeuble est destiné à usage principal d'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales y sera autorisé. Les locaux situés au rez-de-chaussée haut et bas seront utilisés à usage de bureaux commerciaux ou non ainsi que le lot numéro 1378 qui sera utilisé à usage commercial ».

Le même article prévoit, concernant « l'utilisation des locaux » que :

- la location par un copropriétaire d'une cave ne pourra être faite qu'au profit du locataire d'un lot appartement ou d'un autre copropriétaire,
- un exemplaire des baux consentis doit être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic par le propriétaire bailleur dans un délai de quinze jours à compter de la réalisation de l'acte,
- l'exercice des professions libérales est « toléré à condition que celui-ci ne nécessite pas le service de plus de cinq associés, collaborateurs ou employés, sauf autorisation de l'Assemblée générale »,

- « aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant une profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel, à moins de réaliser une insonorisation suffisante sous le contrôle de l'architecte, les frais étant à la charge des copropriétaires intéressés »,

- s'agissant du lot numéro 1378, celui-ci pourra être utilisé « pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagés à la condition encore de ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble ».

L'immeuble est donc principalement à usage d'habitation (13 bâtiments, 274 appartements ou studios), avec possibilité d'exercice de professions libérales, une autorisation encadrée d'utiliser à usage de bureaux (commerciaux ou non) les locaux situés au rez-de-chaussée haut et bas (24 lots en rez-de-chaussée sur 1407 lots), sous la réserve expresse que cet exercice ne nécessite pas plus de cinq associés, collaborateurs ou employés et un usage commercial autorisé uniquement pour le lot n° 1378, ce qui privilégie clairement, en

l'espèce, son caractère résidentiel, avec des stipulations spécifiques, particulièrement détaillées, quant à l'utilisation des locaux destinées à préserver le calme et la tranquillité au sein de l'immeuble :

en interdisant les activités bruyantes (exercice habituelle d'une activité musicale) ou génératrice de nuisance (odeurs), en limitant le nombre d'occupants ainsi que les allers et venues au sein de l'immeuble (location d'un lot de cave au seul profit du locataire d'un appartement ou d'un autre copropriétaire), en imposant la transmission au syndic de l'immeuble des baux consentis au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, afin d'assurer un contrôle des activités envisagées dans les locaux, au regard des usages autorisés des lots justifiés par la destination de l'immeuble.

L'exercice d'une activité de commerce ou d'industrie n'est autorisée que pour un seul lot en rez-de-chaussée au sein de l'immeuble (qualifié de magasin à l'état descriptif de division, page 54), sous des conditions strictement réglementées.

A l'exception du lot n° 1378, les activités purement commerciales sont donc expressément prohibées dans les locaux de l'immeuble, en ce compris le lot n° 1382 au rez-de-chaussée appartenant à la S.C.I. SMTP INVEST, qualifié de « bureau » (Nature, désignation : local à usage de bureau) dans l'état descriptif de division (page 55).

Ces clauses sont parfaitement licites, au regard du droit de chaque copropriétaire de jouir et de disposer de son lot, tel que rappelé à l'article 9 précité de la [loi du 10 juillet 1965](#), l'objectif des restrictions imposées étant d'organiser les usages autorisés des lots, de façon à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, dont la majeure partie des lots sont à usage d'habitation bourgeoise.

Pour autant, il n'est pas contesté que la S.C.I. SMTP INVEST exerce bien désormais une activité commerciale de location touristique meublée de courte durée dans le local qu'elle a acquis, en le qualifiant d'appartement proposé à la location saisonnière, pour une courte durée (3 ou 4 nuits), sur le site Booking (pièces n° 4 produite par le syndicat des copropriétaires, procès-verbal de constat d'huissier du 16 octobre 2020) dans le cadre d'une activité d'hôtellerie et hébergement touristique (pièce n° 10 produite par le syndicat des copropriétaires, procès-verbal de constat d'huissier du 25 novembre 2020), après avoir procédé à un changement d'affectation du lot n° 1382, précédemment utilisé comme bureau, en vue d'y exercer une activité d'hébergement hôtelier (pièces n° 7 et 8 produites par le syndicat des copropriétaires, demande de changement de destination du 12 février 2019 et arrêté du 20 décembre 2019 autorisant le changement de destination, émanant du service du Permis de construire et du paysage de la rue de la direction de l'urbanisme de la ville de [Localité 9]).

Nonobstant l'autorisation d'exercice d'une activité commerciale dans le seul lot n° 1378, sous certaines conditions, la restriction aux droits des copropriétaires des autres locaux, justifiée en l'espèce par la destination bourgeoise de l'immeuble, s'impose au propriétaire du lot n° 1382 en rez-de-chaussée, qui ne peut donc exercer une activité de nature commerciale.

Or, 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 une activité commerciale qui contrevient directement aux clauses du règlement de copropriété précitées relatives à l'usage que les copropriétaires doivent faire de leur lot, justifiée par la destination bourgeoise de cet immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible, au regard de ces caractéristiques et de sa situation.

La possibilité ouverte à un unique lot en rez-de-chaussée (magasin) d'exercer sous certaines conditions une activité de nature commerciale n'est pas de nature, en elle-même, à justifier une autorisation générale, clairement proscrite par le règlement de copropriété (qui n'est sujet à aucune interprétation sur ce point), d'exercice de toute activité commerciale dans tous les autres locaux à usage de bureaux, conformément à la destination bourgeoise de l'immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible (en ce sens, très clairement : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-2, 25 mars 2021, n° RG 19/18856 ; voir également : Cour d'appel de Paris, Pôle 4 – Chambre 2, 31 mai 2023, n° RG 22/18593 ; 25 octobre 2023, n° RG 19/11631, etc).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à [Localité 8] en ordonnant à la S.C.I. SMTP INVEST de cesser ou faire cesser dans le lot n° 1382 dont elle est propriétaire toute activité de location meublée de courte durée, sous astreinte de 800 € par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, à compter de la signification du présent jugement.

Il sera également ordonné à la S.C.I. SMTP INVEST de supprimer ou faire supprimer l'annonce « Canal Martin – AMAZING 12P/4BR appartement » et toute autre annonce de location hôtelière, du site internet « Booking.fr » et de toute autre site internet, relative au lot n° 1382 de toute plate-forme de réservation, sous astreinte de 800 € par infraction constatée par voie d'huissier de justice, à compter de la signification du présent jugement.

Les astreintes précitées courront pendant six mois et seront, le cas échéant, liquidées par le juge de l'exécution, conformément aux dispositions de l'article L. 131-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

En revanche, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] sera débouté de sa demande tendant à voir ordonner, sous astreinte, le retour à l'usage de bureau des locaux transformés sans autorisation, le principe étant la liberté d'usage de son lot par tout copropriétaire de son lot sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble.

II – Sur la demande de dommages et intérêts pour troubles anormaux du voisinage formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] soutient qu'un syndicat des copropriétaires peut à agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage (ex. : Civ. 3ème, 11 mai 2017, n° 16-14.339).

Il ajoute que :

- en application du règlement de copropriété, l'exercice d'une activité commerciale ou industrielle est conditionné à son absence de nuisances et de troubles à la tranquillité des autres occupants,
- en l'espèce, les locataires temporaires, qui ont connaissance des codes d'accès à la copropriété, génèrent des allers-retours à toute heure du jour et de la nuit (pièce n° 10, attestation de témoin

du 5 octobre 2020), ces nuisances justifiant l'allocation d'une somme de 5.000 € en réparation des troubles causés, ayant justifié l'action du syndicat des copropriétaires (pièce n° 20 PV d'AG), les avis de voisins laissés les 14 et 23 février 2021 sur le site mettant en location le bien confirmant la récurrence du trouble (pièce n° 21) et le syndicat ayant de nouveau été confronté à des nuisances du fait des conditions d'occupation des lieux, reconnues par le bailleur lui-même dans un courriel du 17 janvier 2023 (pièce n° 22).

La S.C.I. SMTP INVEST répond en substance, au visa de l'article 9 du code de procédure civile et de l'article 544 du Code civil, qu'il incombe à celui qui revendique l'existence d'un trouble anormal du voisinage de rapporter la double preuve de troubles dépassant les inconvénients normaux du voisinage et du caractère collectif des prétendus troubles, qui doivent toucher l'ensemble des copropriétaires (ex. : Civ. 3ème, 27 février 2008, n° 06-14.062).

Elle fait valoir qu'il convient de rapporter la preuve de nuisances supérieures au seuil normal de nuisances qu'implique la vie en copropriété et à celles résultant de l'existence des autres activités autorisées dans l'immeuble (ex. : Civ. 3ème, 8 juin 2011, n° 10-15.891).

Elle précise qu'en l'espèce,

- l'immeuble où se situe le lot litigieux, à destination mixte, n'interdit pas expressément les locations de meublés touristiques,
- seul un témoignage est versé aux débats pour établir la permanence du trouble, sans mesures précises quant aux troubles,
- les nuisances rapportées dans le courriel de Madame [C] [Z] font seulement état d'un événement isolé,
- les captures écrans réalisées par la partie adverse permettent de constater qu'elle prévient d'éventuels locataires des prescriptions du règlement de copropriété relatives à la tranquillité de l'immeuble, les fêtes étant interdites et le bruit devant être limité à partir de 21 heures 00 (pièce adverse n° 13),
- elle a donc mis en œuvre les diligences nécessaires pour éviter les nuisances et respecter les droits des autres copropriétaires,
- les témoignages anonymes de prétendus voisins sur le site BOOKING sont imprécis et sans valeur juridique probante (pièce adverse n° 21), alors que les nuisances sont isolées,
- c'est armé de deux témoignages imprécis de voisins, de deux avis anonymes non datés sur le site BOOKING sur près de 274 copropriétaires d'appartements et 24 propriétaires de locaux à usage commercial ainsi que d'un courriel de la S.C.I. SMPT INVEST attestant du caractère isolé des nuisances portant en tout et pour tout sur 5 soirées en plusieurs années que le syndicat croit démontrer un préjudice collectif, lequel doit affecter la totalité des parties privatives et être éprouvé par tous les occupants,
- la présente procédure vise à faire interdire les locations saisonnières dans son lot et non à rapporter un quelconque trouble.

L'article 544 du Code civil dispose "la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements".

La responsabilité résultant de troubles qui dépassent les inconvénients normaux de voisinage est établie objectivement sans que la preuve d'une faute soit exigée sur le fondement du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage.

Par suite, le propriétaire est responsable de plein droit des troubles anormaux de voisinage provenant de son fonds, que ceux-ci aient été causés par son fait ou par celui de personnes avec lesquelles il est lié par contrat, telles que les entreprises.

Un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage (ex. : Civ. 3ème, 11 mai 2017, n° 16-14.339).

L'action pour troubles de voisinage permet le dédommagement des troubles subis par l'immeuble voisin dans son agrément.

En effet, il est de principe que le propriétaire d'un fonds qui cause à son voisin un dommage qui excède les inconvénients normaux de voisinage en est responsable de plein droit et doit le réparer.

L'action introduite suppose la réunion de deux conditions : une relation de voisinage et un trouble anormal. La mise en œuvre de la responsabilité objective pour troubles anormaux du voisinage suppose la preuve d'une nuisance excédant les inconvénients normaux de la cohabitation dans un immeuble collectif en fonction des circonstances et de la situation des lieux.

Par ailleurs, le tiers lésé, qu'il soit propriétaire ou qu'il soit occupant des lieux dont la jouissance paisible a été troublée, est recevable à diriger indifféremment son action aussi bien contre l'auteur effectif du trouble que contre le propriétaire des lieux où le trouble a trouvé son origine ou sa cause.

Dès lors qu'un trouble est constaté, le tribunal doit ordonner la cessation du trouble dont il a constaté l'existence (Civ. 3ème, 5 octobre 2017, n° 16-21.087).

Le syndicat des copropriétaires a qualité à agir en réparation des préjudices personnels ressentis de la même manière par l'ensemble des copropriétaires, prenant ainsi un caractère collectif (ex. : Civ. 3ème, 23 novembre 2017, n° 16-20.805), au titre de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, en application des dispositions de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le caractère collectif est établi en présence de préjudices personnels des copropriétaires qui relèvent normalement de l'action individuelle mais qui sont supportés par l'ensemble des copropriétaires ou par l'ensemble des lots de la même manière (ex. : Civ. 3ème, 14 novembre 1990, n° 88-12.995, 17 octobre 2012, n° 11-17.066, 10 octobre 1984, n° 83-14.811, etc.).

Ainsi, les désordres qui affectent des parties privatives d'appartements peuvent être qualifiés de troubles collectifs rendant recevable le syndicat des copropriétaires à agir en justice pour leur réparation, dès lors qu'ils causent les mêmes troubles de jouissance à l'ensemble des copropriétaires (Civ. 3ème, 7 septembre 2011, n° 09-70.993).

La jurisprudence n'exige pas que le préjudice subi soit continu dès lors qu'il est collectif et touche uniformément l'ensemble des copropriétaires, de la même manière pour chacun d'eux (en ce sens, très clairement : Civ. 3ème, 9 juin 1993, n° 91-16.375 et 91-16.357, premiers moyens des pourvois).

Il appartient au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve du caractère collectif du trouble subi par l'ensemble des copropriétaires dont l'appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond (ex. : Civ., 6 octobre 2009, n° 08-19.441, 26 janvier 2010, n° 08-21.438, 9 mai 2012, n° 11-12.088).

En l'espèce, la demande indemnitaire du syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à [Localité 8] se fonde uniquement sur :

- un témoignage imprécis de l'habitante d'un bâtiment de la résidence « La Fayette » (donnant sur l'entrée du [Adresse 2]), faisant état de deux nuits agitées du 30 au 31/07 et du 31/07 au 1er/08/2022 (cris, allers et venues d'individus), sans autres détails (pièce n° 18),
- une attestation de la copropriétaire d'un appartement situé au 9ème étage du [Adresse 1], faisant état de bruit permanent la nuit du samedi 3 mai 2020 au dimanche 4 mai 2020, avec présence dans l'appartement de la S.C.I. SMTP INVEST d'une trentaine de personnes discutant « dans des vapeurs d'alcool et de produits illicites (tels du « shit ») », dans le cadre d'un anniversaire (pièce n° 11),
- deux avis anonymes sur le site « Booking » concernant le local mis en location, se plaignant de nuisances sonores nocturnes (pièce n° 21),
- un courriel du gérant de la S.C.I. SMTP INVEST en date du 17 janvier 2023 s'excusant pour la gêne occasionnés par les « débordements » qui auraient eu lieu dans son local sur sa dernière réservation du 10/01/2023 au 17/01/2023, qualifiée de « location frauduleuse » avec « usurpation d'identité », tout en précisant prendre « très au sérieux le respect de la copropriété » et qu'il sera « encore plus » vigilant « sur les réservations à venir ».

Ces éléments, mettant en évidence de manière imprécise et non circonstanciée des nuisances ponctuelles, sont insuffisamment probants pour établir la réalité d'un trouble collectif subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires au sein de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8], voire même par une grande majorité d'entre eux.

Le seul mandat donné au syndic par l'assemblée générale aux fins de réclamer l'indemnisation des préjudices

« résultant des troubles anormaux de voisinage imputables à la société SMTP INVEST » ne saurait caractériser en lui-même l'existence d'un trouble collectif de jouissance excédant les inconvénients normaux du voisinage dans un immeuble collectif en copropriété situé dans [Localité 8] (pièce n° 20 produite par le syndicat des copropriétaires, résolution n° 22 de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 octobre 2021, page 23/45).

De même, si les caractéristiques du bien loué (avec une capacité d'accueil de douze personnes) et les conditions de mises en location (sur des plates-formes de réservation en ligne pour des courtes durées) sont autant d'éléments susceptibles de laisser craindre un risque potentiel de nuisances importantes, ces éléments ne suffisent pas à eux-seuls à rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice collectif, certain et actuel.

La preuve n'est donc pas rapportée de l'existence d'un préjudice collectif subi par le syndicat des copropriétaires, caractérisée par nuisances multiples et répétées qui leur auraient été imposées du fait de l'exercice d'une activité hôtelière au sein du lot n° 1382.

Dans ces conditions, la demande de condamnation de la S.C.I. SMPT INVEST au paiement de la somme de 5.000 € en réparation du préjudice subi du fait des troubles anormaux du voisinage qu'elle a causé, formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8], devra être rejetée.

III – Sur la demande de remise en état sous astreinte de parties communes modifiées sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (raccordement des eaux vannes au réseau existant par carottage de la dalle béton, changement de porte d'entrée, des fenêtres, etc...) formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] invoque une violation du règlement de copropriété de l'immeuble et des dispositions du b) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il soutient que :

- les parties communes comprennent notamment aux termes du règlement de copropriété les chaudières et appareils de chauffage central et le service d'eau chaude, les tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation des salles de bain, les canalisations, colonnes montantes et descentes d'eau, d'électricité et de chauffage central, les portes,
- l'harmonie de l'immeuble interdit aux copropriétaires de modifier les portes d'entrée des appartements, fenêtres et volets roulants, bien que constituant une partie privée sans le consentement de l'assemblée générale (article 4, page 60),
- l'ancien propriétaire du bien, la société COGIB, avait présenté un projet à l'assemblée générale qui s'est tenue le 4 juin 2019 impliquant le changement d'affectation du lot n° 1382, l'autorisation de raccorder les eaux vannes au réseau existant par carottage de la dalle béton pour installer une cuisine et une salle de bain au milieu du lot, l'autorisation de changer la porte d'entrée, les fenêtres, d'ajouter des plantations, de poser une boîte aux lettres,

- ce projet n'a pas été approuvé mais les travaux ont été effectués sans prendre attache avec le syndicat des copropriétaires, ainsi qu'il ressort d'un procès-verbal de constat d'huissier du 25 novembre 2020 et de la déclaration préalable du 20 décembre 2019 de la S.C.I. SMTP INVEST (pose d'évacuation au travers des planchers bétons entre les parkings en sous-sol et dans le local, raccordements effectués pour la salle de bain et la cuisine, pose d'une nouvelle porte et de nouvelles fenêtres),
- ces travaux dépassent les simples travaux d'aménagement des parties privatives et affectent le débit ainsi que les vitesses d'écoulement des canalisations,
- la qualification de la décision de refus prise par l'assemblée générale est hors sujet dès lors que ni le précédent propriétaire, ni la SCI SMTP INVEST n'ont sollicité en temps utile l'annulation de la décision, qui est aujourd'hui définitive,
- le seul fait que l'autorisation ait été sollicitée vaut bien reconnaissance de ce que celle-ci était bien nécessaire au regard de l'importance des travaux envisagés, puis effectués, affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble,
- les travaux ne consistent pas en un simple raccordement alors qu'il existait des bureaux et un sanitaire dans les lieux et qu'il y a maintenant quatre chambres, un salon, deux salles de bain, une cuisine, et que les fenêtres et la porte ont été changés, des travaux conséquents pour l'évacuation des eaux usées avec branchement sur les canalisations parties communes, impliquant le carottage de la dalle béton, etc.

La S.C.I. SMTP INVEST argue d'un abus de majorité et répond en substance que :

- les travaux de raccordement ne nécessitent aucune autorisation de l'assemblée générale dès lors qu'ils s'analysent en des travaux d'aménagement de parties privatives pour leur usage normal, conforme à la destination de l'immeuble,
- est considéré comme abusif par la jurisprudence le refus de l'assemblée générale d'autoriser un copropriétaire à effectuer des travaux de raccordement de ses canalisations privatives sur la conduite commune, en l'absence de preuve de la non-conformité des travaux à la destination de l'immeuble (ex. : Civ. 3ème, 26 mai 2016, n° 14-24.995),
- le refus de travaux opposé par le syndicat lors de l'assemblée générale du 4 juin 2019 s'apparente à un abus de majorité, alors qu'elle dispose déjà dans son lot d'un dispositif sanitaire donc d'un droit inhérent au raccordement de son lot,
- ce raccordement des canalisations privatives de son local commercial n'est pas contraire à la destination mixte de l'immeuble,
- elle s'est assurée de la conformité du raccordement effectué et a fait parvenir une attestation d'un architecte justifiant du caractère conforme du raccordement (pièce n° 5),
- s'agissant de l'harmonie de l'immeuble (article 4 du règlement de copropriété), les travaux consistant à remplacer à l'identique les portes et fenêtres ne valent pas modification de l'harmonie de l'immeuble.

L'article 25 b) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant

« l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ».

Le raccordement à un réseau commun de l'immeuble nécessite en principe une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (ex. : Civ. 3ème, 28 mars 2007, n° 06-11.947 ; 12 mai 2016, n° 15-12.433). S'agissant de la détermination de la nature des travaux affectant les parties communes, il est constant que les travaux d'installation d'un conduit, qui rendent nécessaire le percement de parties communes, doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires (ex. : Civ. 3ème, 11 février 1975, n° 73-13.337, publié au bulletin). En revanche, s'agissant du seul branchement sur une canalisation commune, aucune autorisation n'est en principe nécessaire (ex. : Civ. 3ème, 29 novembre 2011, n° 10-28.476).

Il est constant que le copropriétaire qui procède, sans autorisation de l'assemblée, à des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit être condamné à la remise des lieux dans leur état d'origine, dès lors qu'elle est matériellement possible (ex. : Civ. 3ème, 18 juin 1975, n° 74-10297) et en l'absence de disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, en application des dispositions de l'article 1221 du Code civil.

A défaut de ratification par l'assemblée générale de travaux irrégulièrement entrepris, la remise en état des parties communes dans leur configuration initiale doit donc être ordonnée, même en l'absence de préjudice subi par le syndicat des copropriétaires (Civ. 3ème, 15 janvier 2003, n° 01-10.337).

S'agissant des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, qui nécessitent également en principe une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, il est admis que ne constituent pas des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, au sens du b) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, des changements de fenêtres qui ne sont pas visibles depuis la voie publique ni des autres occupants de l'immeuble en copropriété et n'ont pas d'impact sur l'harmonie de l'immeuble (Cour d'appel de Paris, Pôle 4, chambre 2, 6 juin 2012, n° 10/17189, Civ. 3ème, 11 mai 1999, n° 93-10477, Cour d'appel de Paris, Pôle 4, chambre 2, 31 août 2011, n° 10/06020).

De même, le remplacement de persiennes par des volets roulants de même couleur, ne modifiant pas de façon notable les façades, n'affecte pas l'aspect extérieur de l'immeuble (ex. : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 4ème Chambre A, 11 décembre 2014, n° 13/23907).

Le refus de l'assemblée générale d'autoriser a posteriori des travaux exécutés par un copropriétaire sans autorisation préalable de l'assemblée générale, alors que celle-ci était requise, ne peut constituer un **abus de majorité** (ex. : Cour d'appel de Paris, Pôle 4, Chambre 2, 12 mai 2021, n° RG 19/15225).

En l'espèce, il ressort des éléments constants de la procédure et des pièces produites que la S.C.I. SMTP INVEST a fait réaliser, sans autorisation préalable ou a posteriori de l'assemblée générale, des travaux de transformation d'un local de bureau en hébergement hôtelier, avec création de 115,78 m² de surface par le changement de destination.

La transformation d'un bureau en un logement de 115,78 m² avec notamment cabine de toilette comportant

un lavabo indépendant, séjour avec cuisine ouverte, une salle d'eau, une salle de bain et un deuxième cabinet de toilettes, impliquant - au-delà du simple raccordement sur une canalisation commune - des percements dans le plancher béton, faisant partie du gros-œuvre partie commune du bâtiment, entre le sous-sol de parkings et l'appartement, pour y faire traverser des évacuations (pièce n° 5 produite par la S.C.I. SMTP INVEST, attestation de conformité du 31 octobre 2019), ne saurait être qualifiée de simples travaux d'aménagement de parties privatives pour leur usage normal.

Ces travaux de pose d'évacuation au travers des planchers bétons entre le sous-sol de parkings et le local, qui affectent incontestablement les parties communes, nécessitaient une autorisation préalable de l'assemblée générale, de sorte que la remise en état des lieux dans leur configuration initiale, dont il n'est ni allégué ni justifié qu'elle serait techniquement impossible ou disproportionnée au regard de son coût pour le débiteur et de son intérêt pour le créancier, doit être ordonnée.

La S.C.I. SMPT INVEST, qui n'a sollicité aucune autorisation judiciaire de travaux dans les conditions de l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, préférant faire réaliser des travaux d'ampleur qui avaient été préalablement refusés au précédent propriétaire du lot n° 1382, ne peut utilement se prévaloir d'un abus de majorité commis par les copropriétaires en rejetant le projet présenté par l'ancien propriétaire du bien, selon résolution devenue définitive de l'assemblée générale du 4 juin 2019.

S'agissant, en revanche, de la pose « d'une nouvelle porte et de nouvelles fenêtres » (dernières écritures du syndicat des copropriétaires, page 18/22), si le règlement de copropriété de l'immeuble contient une clause dite d'harmonie (article quatre : « Harmonie de l'immeuble », page 60) qui prévoit notamment que « les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et volets roulants » [...] et « d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privée sans le consentement de l'Assemblée Générale », la S.C.I. SMPT INVEST indique avoir remplacé à l'identique les portes et fenêtres de son lot.

Or, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] ne rapporte pas la preuve qui lui incombe que le remplacement desdites portes et fenêtres aurait porté atteinte à l'harmonie de l'immeuble, se contentant de produire un procès-verbal de constat d'huissier du 25 novembre 2020 (pièce n° 10) au terme duquel il est relevé la présence d'une « porte palière pleine avec un panneau fixe latéral gauche, munie d'un œillette », sans qu'aucune constatation n'ait été effectuée concernant des fenêtres.

Il n'est ni allégué ni démontré que le remplacement de la porte et des fenêtres entrepris à l'initiative de la S.C.I. SMPT INVEST aurait porté atteinte à l'harmonie de l'immeuble. De même, il n'est justifié par aucun élément de preuve des autres « parties communes » de l'immeuble prétendument « modifiées sans autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires » (dispositif des dernières écritures du syndicat des copropriétaires demandeur, page 20/22).

Dans ces conditions, il sera fait partiellement droit à la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] en condamnant la S.C.I. SMTP INVEST à supprimer les évacuations traversant le plancher béton entre le sous-sol de parkings et son lot n° 1382, sous astreinte de 200 € par jour de retard passé le délai de deux mois suivant la signification du présent jugement.

L'astreinte courra pendant six mois et sera, le cas échéant, liquidée par le juge de l'exécution, conformément aux dispositions de l'article L. 131-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] sera débouté du surplus, non justifié, de sa demande de condamnation sous astreinte de la S.C.I. SMTP INVEST à remettre en état les parties communes modifiées sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

IV – Sur les autres demandes :

S'agissant d'une assignation délivrée postérieurement au 1er janvier 2020 (II de l'article 55 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019), l'exécution provisoire est de droit, à moins que la décision rendue n'en dispose autrement, en application des dispositions de l'article 514-1 du Code de procédure civile auquel renvoie l'article 481-1 6° du Code de procédure civile.

Aucun élément ne justifie en l'espèce que l'exécutoire provisoire, qui est compatible avec la nature de la présente affaire, soit écartée, conformément à l'article 514-1 du Code de procédure civile.

La S.C.I. SMTP INVEST, qui succombe majoritairement à l'instance, sera condamné aux entiers dépens, ainsi qu'au paiement de la somme de 5.000,00 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile sera accordé à la SELARL PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL & ASSOCIES.

Par ailleurs, les prétentions de la S.C.I. SMTP INVEST étant majoritairement déclarées mal fondées dans le cadre de la présente instance l'opposant au syndicat des copropriétaires, elle sera déboutée de sa demande de dispense de participation à la dépense commune des frais de la présente procédure, en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les parties seront déboutées du surplus de leurs demandes formées au titre des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes plus amples ou contraires.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort,

Ordonne à la S.C.I. SMTP INVEST de cesser ou faire cesser dans le lot n° 1382 dont elle est propriétaire toute activité de location meublée de courte durée, sous astreinte de 800 € par jour de retard et par infraction

constatée par voie d'huissier de justice, soit par le maintien de l'annonce sur les sites de location soit par location dûment constatée par huissier, à compter de la signification du présent jugement,

Ordonne à la S.C.I. SMTP INVEST de supprimer ou faire supprimer l'annonce « Canal Martin – AMAZING 12P/4BR appartement » et toute autre annonce de location hôtelière, du site internet « Booking.fr » et de toute autre site internet, relative au lot n° 1382 de toute plate-forme de réservation, sous astreinte de 800 € par infraction constatée par voie d'huissier de justice, soit par le maintien de l'annonce sur les sites de location soit par location dûment constatée par huissier, à compter de la signification du présent jugement,

Dit que les astreintes précitées courent pendant six mois et seront, le cas échéant, liquidées par le juge de l'exécution, conformément aux dispositions de l'article [L. 131-3](#) du Code des procédures civiles d'exécution,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] de sa demande tendant à voir ordonner, sous astreinte, le retour à l'usage de bureau des locaux transformés sans autorisation,

Rejette la demande de condamnation de la S.C.I. SMPT INVEST au paiement de la somme de 5.000 € en réparation du préjudice subi du fait des [troubles anormaux du voisinage](#) qu'elle lui a causé, formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8],

Condamne la S.C.I. SMTP INVEST à supprimer les évacuations traversant le plancher béton entre le sous-sol de parkings et son lot n° 1382, sous astreinte de 200 € par jour de retard passé le délai de deux mois suivant la signification du présent jugement,

Dit que ladite astreinte courra pendant six mois et sera, le cas échéant, liquidée par le juge de l'exécution, conformément aux dispositions de l'article [L. 131-3](#) du Code des procédures civiles d'exécution,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] du surplus de sa demande de condamnation sous astreinte de la S.C.I. SMTP INVEST à remettre en état les parties communes modifiées sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires,

Condamne la S.C.I. SMTP INVEST aux entiers dépens,

Accorde à la SELARL PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL & ASSOCIES le bénéfice des dispositions de [699](#) du code de procédure civile,

Condamne la S.C.I. SMTP INVEST à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à [Localité 8] la somme de 5.000,00 € sur le fondement des dispositions de [700](#) du code de procédure civile,

Déboute la S.C.I. SMTP INVEST de sa demande de dispense de participation à la dépense commune des frais de la présente procédure,

Rappelle que [l'exécution provisoire du présent jugement est de droit](#),

Déboute les parties du surplus de leurs demandes formées au titre des [frais irrépétibles](#) ainsi que de leurs autres demandes.

Fait et jugé à Paris le 29 Février 2024

Signature

La Greffière Le Président

Tribunal judiciaire de Paris, 8ème Chambre Section 3, 23 février 2024, n° 21/11598

Texte intégral

En-Tête

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE PARIS [1]

[1]

Copies exécutoires

délivrées le:

à Me FRANCESCHI

Copies certifiées conformes

délivrées le:

à Me DEMEUZOY

■

8ème chambre

3ème section

N° RG 21/11598

N° Portalis 352J-W-B7F-CU2YJ

N° MINUTE :

Assignation du :

16 septembre 2021

JUGEMENT

rendu le 23 février 2024

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] et [Adresse 2], représenté par son syndic la [S.A.S.U. ATRIUM GESTION](#) [Localité 7]

[Adresse 4]

[Localité 7]

représenté par Maître Catherine FRANCESCHI de la [SELEURL FRANCESCHI AVOCAT](#), avocat au barreau de PARIS, vestiaire #C1525

DÉFENDEUR

Monsieur [C] [K] [M]

[Adresse 3]

[Localité 5]

représenté par [Maître Xavier DEMEUZOY](#), avocat au barreau de PARIS, vestiaire #D1735

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Frédérique MAREC, première vice-présidente adjointe

Madame Céline CHAMPAGNE, juge

Monsieur Cyril JEANNINGROS, juge

assistés de Madame Léa GALLIEN, greffier,

Décision du 23 février 2024

8ème chambre 3ème section

N° RG 21/11598 - N° Portalis 352J-W-B7F-CU2YJ

DÉBATS

A l'audience du 17 novembre 2023 tenue en audience publique devant Monsieur Cyril JEANNINGROS, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seul l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du code de procédure civile.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe

Contradictoire

Premier ressort

Faits, Demandes et Procédure

EXPOSÉ DU LITIGE

M. [C] [M] est propriétaire de deux appartements dans un immeuble sis [Adresse 1] / [Adresse 2] à [Localité 7], qui constituent les lots de copropriété n°874 et 875.

Reprochant à ce dernier d'y exercer une activité commerciale de location de courte durée (« meublé de tourisme »), le syndicat des copropriétaires a fait réaliser deux procès-verbaux de constat d'huissier dans l'immeuble le 19 janvier 2018 et le 16 juillet 2019.

Lors de l'assemblée générale du 12 juin 2019, les copropriétaires de l'immeuble ont habilité le syndic à agir en justice à l'encontre de plusieurs copropriétaires – dont M. [C] [M] – afin d'obtenir la cessation de tout exercice de location de courte durée.

Par lettre recommandée avec avis de réception datée du 20 octobre 2020, le syndicat des copropriétaires a mis en demeure M. [C] [M] de cesser toute location de courte durée des lots n°874 et 875, dénonçant notamment des troubles de voisinage qu'auraient causés des locataires.

Par exploit d'huissier signifié le 16 septembre 2021, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a fait assigner M. [C] [M] devant le tribunal judiciaire de Paris.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Aux termes de ses dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 24 février 2023, et au visa des articles 8 , 9 et 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ainsi que de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat des copropriétaires demande au tribunal de :

- faire interdiction à Monsieur [C] [M] de louer ses lots n°874 et 875 ;

Décision du 23 février 2024

8ème chambre 3ème section

N° RG 21/11598 - N° Portalis 352J-W-B7F-CU2YJ

- ordonner à Monsieur [C] [M] de cesser ou faire cesser toute activité de locations touristiques dans les lots n° 874 et 875 lui appartenant au sein de l'immeuble sis [Adresse 1] et [Adresse 2] à [Localité 7], dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir et passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1.000 euros par infraction constatée par voie d'huissier de justice ;
- ordonner à Monsieur [C] [M] de procéder à la dépose des boîtes à clefs installées devant les portes des lots n° 874 et 875 dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir et passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1.000 euros par infraction constatée par voie d'huissier de justice ;
- enjoindre à Monsieur [C] [M] de justifier auprès du syndicat des copropriétaires du retrait des annonces de locations de ses lots n°874 et 875 sur les sites gites.fr, booking.com, cybevasion.fr, trip.com, cartesfrance.fr, bedandbreakfast.eu, paris-hotelsweb.com, trivago.fr, viamichelin.fr, mappy.com, tour-eiffel-rent dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir et passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1.000 euros par jour de retard pendant une durée de trois mois, à l'issue de laquelle il pourra être à nouveau statué ;

En toute hypothèse,

- débouter Monsieur [C] [M] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,
- rappeler que la décision est assortie de l'exécution provisoire,
- condamner Monsieur [C] [M] verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] et [Adresse 2] à [Localité 7] la somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamner Monsieur [C] [M] aux entiers dépens, en ce compris les frais de constat.

*

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 2 novembre 2023 par voie électronique, et au visa des articles 8 , 9 et 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et 544 et 651 du code civil, M. [C] [M] demande au tribunal de :

- débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes, fins et conclusions.
- condamner le [Syndicat des Copropriétaires](#) de l'immeuble sis [Adresse 1] et [Adresse 2] à [Localité 7] représenté par son Syndic, la [société ATRIUM GESTION](#) à payer à Monsieur [C] [M] la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile outre les dépens de l'instance.
- écarter l'exécution provisoire du jugement à venir ;
- dispenser Monsieur [C] [M] de la dépense commune de condamnation des frais de procédure du syndicat des copropriétaires.

* * *

L'affaire a été appelée à l'audience de plaidoiries (juge rapporteur à la collégialité) du 17 novembre 2023, et la clôture de l'instruction a été ordonnée avant l'ouverture des débats. A leur issue, la décision a été mise en délibéré au 26 janvier 2024, puis au 23 février 2024.

Décision du 23 février 2024

8ème chambre 3ème section

N° RG 21/11598 - N° Portalis 352J-W-B7F-CU2YJ

Motifs

MOTIFS DE LA DÉCISION

1 – Sur la demande en cessation d'activité

Au soutien de sa demande principale, le syndicat des copropriétaires fait principalement valoir que M. [C] [M] exerce dans l'immeuble une activité commerciale de location de meublés de tourisme, qui doit être interdite au regard des troubles anormaux du voisinage qu'elle génère et de l'atteinte à la destination de

l'immeuble et aux stipulations du règlement de copropriété qu'elle engendre ; que M. [C] [M] a procédé à un changement non autorisé de l'affectation de ses lots, et exerce une activité expressément prohibée par le règlement de copropriété dans des locaux qualifiés de bureaux et non de locaux commerciaux ; que les occupants de l'immeuble dénoncent la commission de nombreuses nuisances de la part des touristes, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

En réplique, M. [C] [M] soutient que son activité de location de meublés de tourisme est conforme à la destination de l'immeuble, qui est mixte, ainsi qu'à la destination de ses lots, les bureaux ayant par définition une affectation commerciale ; que son activité est en outre conforme au règlement de copropriété, qui ne prohibe aucunement la location de courte durée et est d'interprétation stricte ; qu'elle n'engendre aucun trouble anormal de voisinage, ni même aucune nuisance pouvant y être reliée de manière formelle, l'argumentation du syndicat des copropriétaires relevant d'un propos général et non circonstancié à l'encontre des meublés de tourisme.

*

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires demande au tribunal d'ordonner à M. [C] [M], sous astreinte, de « cesser ou faire cesser toute activité de locations touristiques dans les lots n° 874 et 875 », outre des mesures accessoires à cette interdiction (dépose des « boîtes à clefs » et retrait des annonces en ligne).

A l'examen des pièces produites aux débats, ainsi que des conclusions en défense, il est tout d'abord établi que M. [C] [M] exerce en effet une activité de location de courte durée (« meublés de tourisme ») dans les lots n°874 et 875 de l'immeuble. Outre les constats et photographies effectués par huissier les 19 janvier 2018 et 16 juillet 2019, le défendeur reconnaît expressément proposer ses biens à la location de courte durée.

Cette activité de location exclusivement en meublé de tourisme à destination d'une clientèle de passage, sous la dénomination « Tour Eiffel Rent » et par l'intermédiaire d'une plate-forme en ligne, présente à l'évidence un caractère commercial - ce que le défendeur ne conteste pas.

- Sur le respect de la destination de l'immeuble et du règlement de copropriété

Les articles 8 et 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 disposent notamment que 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. De même, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Décision du 23 février 2024

8ème chambre 3ème section

N° RG 21/11598 - N° Portalis 352J-W-B7F-CU2YJ

Au visa de ces articles, il est constant que tout copropriétaire peut en principe affecter librement son lot à l'activité de son choix à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble. Le changement d'affectation d'un lot est donc toujours possible dès lors que la nouvelle affectation n'est pas expressément prohibée par le règlement de copropriété, qu'elle est conforme à la destination de l'immeuble et qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

En l'espèce, pour obtenir la cessation de l'activité exercée par M. [C] [M], le syndicat des copropriétaires fait tout d'abord valoir que celle-ci serait contraire à la destination de l'immeuble ainsi qu'aux stipulations du règlement de copropriété.

Il est constant que la copropriété se compose de cinq bâtiments en béton, construits au début des années 1960 ; que le bâtiment A, dans lequel se situent les lots litigieux, comprend douze étages, tandis que le B en compte onze et les bâtiments C, D et E en comptent chacun sept. Il s'agit ainsi d'une copropriété de très grande dimension, comprenant plus de 500 lots (dont près de 300 appartements et studios).

L'article 2 du règlement de copropriété stipule que « les règles d'habitation de l'immeuble et d'utilisation des locaux privatifs seront les suivantes :

Les locaux privatifs situés en rez-de-chaussée et au premier et deuxième sous-sols composant le lot numéro 1 de l'état descriptif de division originaire sont affectés à usage commercial et professionnel quelconque sans restriction.

Les locaux privatifs situés aux quatre premiers étages du bâtiment ayant façade vers le boulevard de grenelle sont affectés à usage de bureaux.

Les appartements et autres locaux privatifs et leurs annexes devront toujours être habités bourgeoisement et - sauf autorisation spéciale donnée à la majorité des deux/tiers des voix présentes ou représentées, par une assemblée générale de tous les copropriétaires réunissant un quorum irrévocable des deux tiers des tantièmes de copropriété - il ne pourra être exercé dans un appartement ou studio aucun commerce ou industrie quelconque ni une profession de quelque nature qu'elle soit à l'exception de professions libérales ne changeant pas la destination bourgeoise des lieux et ne comprenant que la réception de visiteurs en nombre limité et usant bourgeoisement des parties communes empruntées, les professions libérales bruyantes telles que professeur de musique ou de chant étant toutefois expressément exclues sauf dérogation comme indiqué ci-dessus (...) ».

L'article 12 du règlement de copropriété stipule quant à lui que « les propriétaires des différents lots [...] pourront les louer en totalité ou en partie, sous la condition expresse pour ce qui concerne les appartements et studios, que le syndic soit informé de la location. [...] Ces locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonne vie et mœurs. La location ou sous-location en meublé de tout ou partie sera tolérée, mais à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils observent, en ce qui les concerne, le présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les

conditions générales de l'habitation ne soient pas changés, l'organisation d'une pension étant formellement interdite ».

Décision du 23 février 2024

8ème chambre 3ème section

N° RG 21/11598 - N° Portalis 352J-W-B7F-CU2YJ

A l'examen de ces stipulations, ainsi que des caractères et de la situation de l'immeuble, il apparaît que celui-ci est de standing moyen et principalement destiné à l'habitation bourgeoise, mais ce de manière non exclusive.

Il est par ailleurs constaté que le règlement de copropriété définit l'affectation des lots privatifs en fonction de leur situation dans l'immeuble, et prévoit ainsi expressément un usage commercial et professionnel au rez-de-chaussée, un usage de bureaux pour les étages 1 à 4, ainsi qu'un usage exclusif d'habitation pour les étages 4 à 12, avec possibilité limitée d'exercice de professions libérales.

Le caractère principalement résidentiel de l'immeuble se déduit clairement des deux articles du règlement de copropriété susvisés, qui stipulent notamment que la location des appartements est conditionnée par l'obligation pour le bailleur d'aviser préalablement le syndic et de respecter le caractère bourgeois de l'immeuble (art. 12) ; et que l'exercice de professions libérales est strictement subordonné au respect de la destination bourgeoise des lieux, à la réception d'un nombre limité de visiteurs, à un usage bourgeois des parties communes empruntées, et à l'absence d'exercice de toute profession libérale bruyante, telle que professeur de musique ou de chant (art. 2).

Alors que le défendeur soutient que l'usage de bureau équivaldrait à un usage commercial, la distinction opérée par le règlement de copropriété en son article 2 révèle au contraire l'intention des copropriétaires originaires de réserver l'usage commercial aux seuls lots situés en rez-de-chaussée et en sous-sol, tandis que les « bureaux » situés aux étages supérieurs sont dédiés aux professions libérales.

Le fait que l'assemblée générale ait décidé le 17 juin 2015 de modifier l'affectation de ces parties privatives et de leur conférer la qualification neutre de « local » n'implique pas ipso facto que l'exercice d'une activité commerciale dans ces « locaux » soit conforme avec la destination de l'immeuble.

La possibilité offerte à des lots en rez-de-chaussée (garage automobile) et en sous-sol d'exercer une activité de nature commerciale n'est en effet pas de nature, en elle-même, à justifier une autorisation générale, clairement proscrite par le règlement de copropriété, d'exercice de toute activité commerciale dans les locaux à usage de bureaux, conformément à la destination bourgeoise de l'immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible.

L'usage commercial des lots n°874 et 875 apparaît donc de nature à affecter l'équilibre entre habitation bourgeoise et usage commercial au sein de l'immeuble, en portant atteinte à la destination de l'immeuble et

aux droits des autres copropriétaires, d'autant que les lots situés aux quatre premiers étages du bâtiment A constituent environ 40 appartements issus de la division de bureaux et que l'exercice d'une activité commerciale qui pourrait y être effectué compromettrait nécessairement le caractère résidentiel de cet immeuble.

Le syndicat des copropriétaires évoque enfin le caractère « extrêmement lucratif » de l'activité exercée par M. [C] [M], et consacre des développements visant à démontrer que ce dernier ne disposerait pas des autorisations administratives requises. Il est cependant relevé que ces moyens sont sans incidence sur la conformité de l'activité à la destination de l'immeuble et au règlement de copropriété.

Pour l'ensemble de ces motifs, il apparaît que l'activité exercée par M. [C] [M] dans ses lots n°874 et 875 n'est pas conforme à la destination de l'immeuble sis [Adresse 1] / [Adresse 2] à [Localité 6], et qu'elle porte en outre atteinte aux stipulations de son règlement de copropriété.

Il conviendra ainsi de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires en ordonnant à M. [C] [M] de cesser ou faire cesser dans les lots dont il est propriétaire toute activité de location meublée de courte durée, sous astreinte provisoire de 800 euros par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement.

Il lui sera ordonné de procéder à la dépose des boîtes à clefs installées devant la porte des lots n°874 et 875, sous astreinte provisoire de 800 euros par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement.

Il lui sera également ordonné de justifier auprès du syndicat des copropriétaires du retrait des annonces de locations de ses lots n°874 et 875 sur les sites internet suivants : gites.fr, booking.com, cybevasion.fr, trip.com, cartesfrance.fr, bedandbreakfast.eu, paris-hotelsweb.com, trivago.fr, viamichelin.fr, mappy.com et tour-eiffel-rent, et ce dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte provisoire de 800 euros par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice.

Les astreintes courront pendant six mois et seront, le cas échéant, liquidées par le juge de l'exécution, conformément aux dispositions de l'article [L. 131-3](#) du code des procédures civiles d'exécution.

En revanche, le syndicat des copropriétaires devra être débouté de sa demande tendant à « faire interdiction à M. [C] [M] de louer ses lots n°874 et 875 ». En effet, tout copropriétaire dispose de la possibilité de donner son bien à bail et ne peut donc être privé de manière générale du droit de louer, sauf à y procéder de manière contraire à la destination de l'immeuble et aux stipulations du règlement de copropriété.

2 - Sur les demandes accessoires

- Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

M. [C] [M], partie perdant le procès, sera condamné au paiement des entiers dépens de l'instance. Ceux-ci n'incluent pas les frais de constat effectués par un huissier non désigné par décision de justice, qui constituent des frais irrépétibles (Civ. 2e, 12 janv. 2017, n°16-10.123).

- Sur les frais non compris dans les dépens

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

Décision du 23 février 2024

8ème chambre 3ème section

N° RG 21/11598 - N° Portalis 352J-W-B7F-CU2YJ

Tenu aux dépens, M. [C] [M] sera condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5 000,00 euros au titre des frais irrépétibles, lesquels comprennent les frais de constat d'huissier exposés.

- Sur l'exécution provisoire

Aux termes des articles 514 et suivants du code de procédure civile, dans leur rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 et applicable aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, au regard de la nature des condamnations prononcées et de l'ancienneté du litige, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant par un jugement contradictoire, en premier ressort, après débats en audience publique et par mise à disposition au greffe,

ORDONNE à M. [C] [M] de cesser ou faire cesser toute activité de locations touristiques dans les lots n°874 et 875 lui appartenant au sein de l'immeuble sis [Adresse 1] et [Adresse 2] à [Localité 6], sous astreinte provisoire de 800 euros par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, soit par le maintien de l'annonce sur les sites de location soit par location dûment constatée par huissier, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement ;

ORDONNE à M. [C] [M] de procéder à la dépose des boîtes à clés installées devant la porte des lots n°874 et 875, sous astreinte de 800 euros par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement ;

ORDONNE à M. [C] [M] de justifier auprès du syndicat des copropriétaires du retrait des annonces de locations de ses lots n°874 et 875 sur les sites gites.fr, booking.com, cybevasion.fr, trip.com, cartesfrance.fr, bedandbreakfast.eu, paris-hotelsweb.com, trivago.fr, viamichelin.fr, mappy.com et tour-eiffel-rent, sous astreinte de 800 euros par jour de retard et par infraction constatée par voie d'huissier de justice, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du présent jugement ;

DIT que ces astreintes provisoire courent pendant un délai maximum de six (6) mois, à charge pour le syndicat des copropriétaires, à défaut d'exécution à l'expiration de ce délai, de solliciter du juge de l'exécution la [liquidation de l'astreinte](#) provisoire et le prononcé de l'astreinte définitive ;

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble de sa demande tendant à voir interdire à M. [C] [M] de louer ses lots n°874 et 875 ;

CONDAMNE M. [C] [M] au paiement des entiers dépens de l'instance ;

CONDAMNE M. [C] [M] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5 000,00 euros au titre des [frais irrépétibles](#) ;

DÉBOUTE les parties de toutes demandes plus amples ou contraires ;

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'[exécution provisoire de droit](#).

Fait et jugé à Paris, le 23 février 2024.

Signature

Le greffierLa présidente