TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS



ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 12 mai 2021

N° RG 20/56124 - N° Portalis 352J-W-B7E-CSO4Q

N° : 1/FF

Assignation du : 08 et 10 Septembre 2020

par **Fabrice VERT**, Premier Vice-Président au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assisté de **Fabienne F**, Faisant fonction de greffier.

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires du PARIS représenté par son syndic le Cabinet F

représenté par Maître Marie T, avocate au barreau de PARIS

DEFENDERESSES

S.A.R.L B.

S.C.I. GA

représentées par Me Agnès L, avocate au barreau de PARIS

Copies exécutoires délivrées le:

DÉBATS

A l'audience du 17 Mars 2021, tenue publiquement, présidée par **Fabrice VERT**, Premier Vice-Président, assisté de **Flore M**, Greffier,

Nous, Président,
Après avoir entendu les conseils des parties comparants,

Vu l'assignation en référé, en date du 8 et 10 septembre 2020 délivrée à la requête du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PARIS (75008) et ses conclusions écrites visées le 17 mars 2021, devant le président du tribunal judiciaire de céans, tendant, principalement, à voir :

- DECLARER le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES – PARIS (75008) représenté par son syndic le Cabinet H recevable et bien fondé en ses demandes ;

- ORDONNER aux sociétés B et GA de cesser leurs activités de location saisonnière, exploitation para hotellière, prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie, prestations d'hébergement para hôtelière au sein des lots 131, 132, 133, 134, 135 et 136, le tout sous astreinte de 1.500,00 € par jour et par infraction constatée, passée un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision, au titre de l'activité non conforme au règlement de copropriété ;

- ORDONNER aux sociétés B et GA de restituer leur usage de bureaux aux lots 131, 132, 133, 134, 135 et 136 ;

A titre subsidiaire, s'il ne devait pas être ordonné aux sociétés B et GA de cesser leurs activités ;

- ORDONNER aux sociétés B et GA de cesser l'ensemble des troubles et nuisances qu'elles provoquent, le tout sous astreinte de 1.500,00 € par jour par infraction constatée ;
En tout état de cause,

- SE RESERVER la liquidation de l'astreinte ;

- ORDONNER la décision exécutoire au seul vu de la minute ;

- CONDAMNER in solidum la société B et la société GA au paiement de la somme de 5.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens ;

Vu les conclusions écrites des sociétés B et GA visées le 17 mars soutenues oralement par lesquelles il est demandé notamment au juge des référés de :

- “DECLARER irrecevables, pour défaut d’intérêt à agir, les demandes formulées par le syndicat des copropriétaires au titre des prétendues nuisances alléguées, et subsidiairement, CONSTATER que le syndicat des copropriétaires ne rapporte à aucun moment la preuve des nuisances qu’il allège ;

En conséquence,

- DEBOUTER le syndicat des copropriétaires de l’immeuble sis 75008 PARIS de l’ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

- CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de l’immeuble sis 75008 PARIS à payer à la société B et à la société GA la somme de 3.000,00 euros chacune au titre de l’article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu’aux entiers dépens de l’instance.”

Conformément aux dispositions de l'article 446-1 du code de procédure civile, pour un plus ample exposé du litige, il est renvoyé à l'acte introductif d'instance et aux conclusions des parties développées oralement à l'audience.

MOTIFS

L’immeuble situé [adresse] dans le 8 ème arrondissement de Paris est un immeuble Haussmannien de standing.

L’immeuble est ainsi constitué :

En façade sur rue, d’un bâtiment avec retour sur cour à droite, élevé sur sous-sol et caves, d’un rez-de-chaussée et de six étages carrés et d’un septième lambrissé, dit bâtiment A ;

Au fond de la cour, d’un bâtiment élevé sur caves, d’un rez-de-chaussée et de sept étages carrés, dit bâtiment B ;

Le règlement de copropriété de l’immeuble a été entièrement refondu aux termes d’un acte notarié du 15 juillet 2008, puis a été modifié par actes authentiques des 20 novembre et 12 décembre 2008.

Le lot n° 113 de l’immeuble représentant la totalité du 4 ème étage du bâtiment A appartenait à la SCI L.

L’assemblée générale des copropriétaires du 5 juillet 2017, a adopté une résolution acceptant la subdivision du lot 113 en six lots distincts de bureaux.

Aux termes d’un acte authentique reçu le 3 janvier 2018, la SCI L a vendu aux sociétés B et GA l’ensemble des 6 lots issus de la division de l’ancien lot n° 113, respectivement numérotés 131, 132, 133, 134, 135 et 136.

Les sociétés B et GA ont décidé, d’ exercer une activité de locations meublées de courte durée destinée à une clientèle touristique de passage.

Elles proposent ainsi à la location et à destination des touristes

leurs lots, notamment sur les sites internet AIRBNB, HOTELS.COM et BOOKING.COM.

Estimant que l'exercice de cette activité est non conforme au règlement de copropriété, à l'état descriptif de division, et crée de graves nuisances, les copropriétaires réunis en assemblée générale le 20 juin 2019 ont décidé d'agir à l'encontre des sociétés B et GA afin de faire cesser les nuisances liées aux locations de courte durée, en saisissant le juge des référés du tribunal de céans aux fins de voir ordonner la cessation par les défendeurs de leur activité de location saisonnière.

Sur la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt agir du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - PARIS (75008)

Le demandeur verse aux débats plusieurs pièces, notamment des constats d'huissiers, photographies et attestations, dont il ressort que les troubles et nuisances reprochées aux sociétés B et GA à l'occasion de l'activité de location saisonnière consistent notamment en un encombrement des parties communes du fait des valises s'entassant dans le hall et les couloirs, la dégradation des parties communes caractérisée par la survenance d'infiltrations, la destruction des marches de l'escalier, la destruction du sol par les roulettes des valises, ainsi que l'abandon de déchets au sein de celles-ci.

Ces nuisances étant de nature à atteindre indivisiblement l'ensemble des parties communes et privatives, il s'en infère que le demandeur a un intérêt à agir pour faire cesser les nuisances liées aux locations de courte durée, et saisir le juge des référés du tribunal de céans aux fins de voir ordonner la cessation par les défendeurs de leur activité de location saisonnière. La fin de non recevoir sera donc rejetée .

L'article 835 du code de procédure civile prévoit que le président peut toujours même en cas de contestation sérieuse prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le dommage imminent s'entend du « dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer » et le trouble manifestement illicite résulte de « toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit ».

Il s'ensuit que pour que la mesure sollicitée soit prononcée, il doit nécessairement être constaté, à la date à laquelle le juge des référés statue et avec l'évidence qui s'impose à la juridiction des référés, l'imminence d'un dommage, d'un préjudice ou la méconnaissance d'un droit, sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines. Un dommage purement éventuel ne saurait donc être retenu pour fonder l'intervention du juge des référés. La constatation de l'imminence du dommage suffit à caractériser l'urgence afin d'en éviter les effets.

Sur le trouble manifestement illicite résultant de la violation du règlement de copropriété

Le principe est que le droit d'usage de chaque copropriétaire de son lot est un droit d'usage exclusif.

Les dispositions de l'article 2 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 rappelant que les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire sont complétées par celles de l'article 9 de la même loi selon lesquelles[']chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il [en] use et jouit librement ['] sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

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

Il résulte encore de l'article 8 de la loi de 1965 qu'un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Enfin, l'article 26 alinéa 2 de cette même loi précise que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

La liberté d'usage et de jouissance peut ainsi également être précisée ou encadrée, le cas échéant, par le règlement de copropriété lequel 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.

C'est donc le règlement de copropriété qui détermine la destination des parties privatives et les conditions de leur jouissance (L. 10 juill. 1965, art. 8) et la destination de l'immeuble peut justifier les restrictions apportées aux droits des copropriétaires mais aussi leur permettre de prendre certaines initiatives.

Au cas présent, le règlement de copropriété de l'immeuble sis [adresse] 75008 Paris stipule que chaque"appartement "et "chambre" peut être affecté à un usage bourgeois, professionnel ou commercial.

Cependant l'activité commerciale autorisée est encadrée par le règlement de copropriété au regard notamment de la destination mixte de l'immeuble et de la nécessité d'assurer la tranquilité des habitants de l'immeuble, le réglement de copropriété stipulant expréssément en ce qui concerne les parties privatives "Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, faire et disposer de ses locaux comme d'une chose lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux propriétaires des autres lots et ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments, ni nuire à son esthétique et sous les réserves ci-après formulées [...] que l'occupation ne devra pas être dangereuse ou gênante pour les autres coproptiétaires, entre autres par le bruit de la réception de nombreux clients" et en ce qui concerne les parties communes, "Encombrement des parties communes : Aucun copropriétaire ou

occupant de l'immeuble ne devra encombrer les entrées, vestibules, escaliers, paliers couloirs ou toutes autres parties communes des bâtiments (chapitre V du règlement de copropriété)" ;

De sorte que si la location saisonnière ou l'exploitation para hôtelière des lots 131 à 136 de cet immeuble ne saurait etre regardée comme une violation des stipulations du réglement de copropriété, c'est dans la seule mesure où cette activité n'est pas gênante pour les autres copropriétaires, entre autres, par le bruit de réception de nombreux clients et ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble ;

Or, il ressort des pièces versées aux débats que le modificatif à l'état descriptif de division du 3 janvier 2019 a modifié le lot N°113 en 6 lots numérotés de 131 à 136 désignés comme des "locaux à usage de bureaux", étant observé que ces 6 lots, qui représentent un étage entier de l'immeuble, sont affectés par les sociétés B et GA à "la location saisonnière ainsi que l'exploitation para hôtelière de tous biens ou droits immobiliers. La création, l'achat, l'exploitation et la vente de tous fonds de commerce, savoir : de location saisonnière, de prestations d'hébergements fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie, et de prestations d'hébergement para hôtelières"(extrait KBIS de la société BGMB).

Nonobstant, une mise en demeure adressée par le syndic aux sociétés B et GA le 21 janvier 2021 pour faire cesser les nuisances causées par leur clientèle, suite à une délibération de l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires en date du 20 juillet 2019, il est versé aux débats plusieurs éléments de preuve attestant de la persistance de ces nuisances dont les suivants :

Madame S, gardienne de l'immeuble, a déposé une main courante le 18 mai 2020 aux termes de laquelle cette dernière déclare :
« Je suis gardienne d'immeuble au PARIS 75008, j'ai des différends de voisinage avec mes voisins, c'est à dire de bruits en continue la journée et la nuit.

Je me suis plainte auprès du propriétaire de l'immeuble Monsieur G [Gérant des deux sociétés défenderesses] mais celui-ci m'a crié dessus à plusieurs reprises car je me suis plainte auprès des voisins de l'immeuble.

Je ne peux pas dormir la nuit suite aux bruits ».

Madame S a déposé une nouvelle main courante le 2 juin 2020 aux termes de laquelle cette dernière déclare :

« J'avais déposé une main courante pour les faits similaires mais j'ai toujours des différends avec mes voisins.

La semaine dernière, il y eu beaucoup de bruit au sein de l'immeuble, plusieurs personnes viennent se droguer.

Des jeunes viennent fumer au sein de la résidence vers 20 h et font beaucoup de bruits en montant dans les escaliers et dans l'ascenseur.

Ils ont uriné dans le local poubelle, ils m'ont insulté « TA

MERE». J'ai téléphoné à la police mais elle ne s'est pas déplacée.

J'ai retrouvé plusieurs bouteilles de gaz [protoxyde d'azote] dans les poubelles mais elles ont été jetées ».

Madame G, présidente du conseil syndical a déposé également une main courante le 16 juin 2020 aux termes de laquelle cette dernière déclare :

« Je suis la présidente du conseil syndical et je m'occupe de la copropriété au [adresse] PARIS 75008.

Je viens confirmer les faits de Madame S gardienne d'immeuble à l'adresse précitée.

Elle avait déjà déposé plusieurs mains courantes.

J'ai été témoin comme quoi des touristes jettent leurs déchets dans la cour et tapage nocturne de la part des touristes de la SCI BG et GA.

Monsieur G est un copropriétaire au Xème étage de la SCI B.

Celui-ci menace régulièrement la gardienne et toujours à ce jour.

Il dit à la gardienne d'arrêter de parler à ses clients touristes, il menace de porter plainte contre la gardienne.

Il envoie des lettres au syndic via son avocate pour se plaindre de la gardienne comme quoi elle s'adresse aux touristes, et que c'est une faute grave pour la gardienne.

Le 10/01/2020 j'ai été témoin des faits entre Monsieur G à l'encontre de Madame S ».

Madame L, copropriétaire au sein de l'immeuble, évoque les nuisances engendrées par l'activité des sociétés B et GA , dans un courrier du 1 février 2020 :

« [...] Nous avons enfin retrouvé en la personne de Madame S une gardienne de qualité.

L'immeuble est très bien entretenu et elle donne beaucoup de son temps et de sa personne, mais actuellement elle est de plus en plus dégoutée, choquée du comportement notamment des locataires AIRBNB, car il n'y a aucun respect à son égard, aucun respect par rapport à l'immeuble et aux personnes qui y habitent.

- Dégradations de l'ascenseur, des espaces ...
- Bruits nocturnes,
- Etalage de culottes, soutien-gorge au balcon ...
- Vomissements réguliers ...

Un spectacle affligeant et des nuisances jour et nuit, c'est intolérable pour un immeuble de cette qualité avec cette situation [...] ».

Il est versé aux débats de nombreuses autres attestations et courriers de copropriétaires ou occupants de l'immeuble attestant des nombreuses nuisances occasionnées par la clientèle des sociétés B et GA.

Ces nuisances persistent à ce jour, comme l'atteste Madame M aux termes d'un email du 2 mars 2021, évoquant les nuisances sonores répétées et intempestives provenant de la clientèle des sociétés B et GA.

Il s'infère de ces éléments que l'activité de location saisonnière pratiquée par les sociétés B et GA dans les lots numérotés de 131 à 136 de l'immeuble occasionne des nuisances répétées, ces lots étant depuis plusieurs mois, régulièrement loués en courte durée notamment à des personnes qui organisent des soirées se prolongeant tard dans la nuit, accompagnées de musique à haut volume, de bruits ainsi que de multiples allées et venues dans l'immeuble contrevenant à la tranquillité de l'immeuble et gênant les autres occupants en violation des stipulations du règlement de copropriété rappelées ci-dessus, ces faits constituant un trouble manifestement illicite au sens des dispostions suvisées ;

Pour faire cesser ces troubles et nuisances qui sont liées à l'activité de location saisonnière telle que pratiquée par les sociétés B et GA dans leurs lots, il y a lieu, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens, d'ORDONNER aux sociétés B et GA de cesser, pour une durée de 16 mois à compter de la signification de la présente décision, leurs activités de location saisonnière, exploitation para hôtelière, prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie, prestations d'hébergement para hôtelière au sein des lots 131, 132, 133, 134, 135 et 136, le tout sous astreinte de 700 euros par jour et par infraction constatée par voie d'huissier de justice désigné selon le libre choix du syndicat des copropriétaires du [adresse] 75008 Paris, passée un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente décision ; étant observé que l'interdiction définitive de l'activité de location saisonnière dans les lots litigieux nécessite une interprétation du règlement de copropriété relevant du seul pouvoir du juge du fond ;

Il n'y a pas lieu de se réserver la liquidation de l'astreinte ni d'ordonner la décision exécutoire au seul vu de la minute ;

L'équité commande de faire application de l'article 700 du code de procédure civile dans les conditions du présent dispositif ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe, exécutoire à titre provisoire,

ORDONNONS aux sociétés B et GA de cesser, pour une durée de 16 mois à compter de la signification de la présente décision leurs activités de location saisonnière, exploitation para hôtelière, prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie, prestations d'hébergement para hotellière au sein des lots 131, 132, 133, 134, 135 et 136, de la copropriété du [adresse] 8ème le tout sous astreinte de 700 euros par jour et par infraction constatée par voie d'huissier de justice désigné selon le libre choix du syndicat des copropriétaires du [adresse] 75008 Paris, passé un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente décision ;

Condamnons les sociétés B et GA aux dépens et à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [adresse] Paris 8ème la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejetons les autres demandes.

Fait à Paris le **12 mai 2021**

Le Greffier, Le Président,

Fabienne F Fabrice VERT