

## TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE  
FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 8

ARRET DU 11 FEVRIER 2022 (n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/10676 - N° Portalis 35L7- V B7F CD2KX

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 12 Mai 2021 - TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de  
PARIS - RG n° 20/56124

APPELANTES

S. A.R. L. SOCIETE BGMB agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en  
cette qualité au siège,

...

...

S. C.I. GA LINCOLN agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège,

...

...

Représentées et assistées par Me Antoine ATTIAS, avocat au barreau de PARIS, toque : C2306

INTIMEE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 14 RUE LINCOLN 75008 PARIS représenté par son syndic Cabinet HABRIAL, SASU, ayant son siège social ... prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

...

...

Représenté par Me Stéphane FERTIER de la SELARL JRF & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075

Assisté par Me Philippe BIARD, avocat au barreau de PARIS, toque : R146

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 13 janvier 2022, en audience publique, Bérengère DOLBEAU, Conseiller, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Florence LAGEMI, Président,

Rachel LE COTTY, Conseiller,

Bérengère DOLBEAU, Conseiller, qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Marie GOIN

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Florence LAGEMI, Président et par Marie GOIN, Greffier.

L'immeuble du ... est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis. Il était initialement doté d'un règlement de copropriété établi le 20 juillet 1955 et a fait l'objet d'une refonte par acte notarié établi en date du 15 juillet 2008.

Par acte du 3 janvier 2018, la SARL BGMB et la SCI GA Lincoln ont respectivement acquis les lots n° 131, 133, 134 et les deux tiers indivis du lot n° 135 et les lots 132, 136 et le tiers indivis du lot n° 135, tous situés au quatrième étage du bâtiment A.

Le lot n° 131, appartenant à la SARL BGMB, est exploité à usage de bureau.

Les autres lots dont sont propriétaires la SARL BGMB et la SCI GA Lincoln sont quant à eux utilisés dans le cadre de l'exploitation d'une activité de location meublée touristique (site Airbnb).

Par exploits des 8 et 10 septembre 2020, le syndicat des copropriétaires a assigné en référé les sociétés BGMB et GA Lincoln aux fins de voir ordonner la cessation de toute activité de location saisonnière et activité para hôtelière sous astreinte de 1.500 euros.

Par ordonnance rendue en date du 12 mai 2021 rectifiée le 18 mai 2021, le juge des référés du Tribunal Judiciaire de Paris a statué selon les termes suivants :

- ordonnons aux sociétés BGMB et GA Lincoln 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, de la copropriété du ... 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 ..., passé un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente décision;

- condamnons les sociétés BGMB et GA Lincoln aux dépens et à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ... 8ème la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration du 8 juin 2021, les sociétés BGMB et GA Lincoln ont relevé appel de cette décision.

Aux termes de leurs dernières conclusions remises et notifiées le 29 juillet 2021, les sociétés BGMB et GA Lincoln demandent à la cour de :

- infirmer l'ordonnance rendue le 12 mai 2021 ainsi que l'ordonnance rectificative du 18 mai 2021 en toutes ses dispositions

- débouter le syndicat des copropriétaires du ... de ses demandes dirigées à l'encontre des sociétés BGMB et GA Lincoln

- condamner le syndicat des copropriétaires du ..., au paiement de la somme de 3.000 € chacune au titre des frais irrépétibles de première instance, outre 5.000 euros chacune au titre des frais irrépétibles d'appel.

- le condamner aux entiers dépens.

Les sociétés appelantes indiquent que le règlement de copropriété ne contient pas de clause de destination globale expresse, mais que la destination de l'immeuble est mixte, mêlant commerces, bureaux et habitations ; que le juge des référés a statué ultra petita, puisqu'il a ordonné une sanction (la cessation de l'activité) alors même qu'il a considéré que l'activité était conforme au règlement de copropriété, ce qui ne lui était pas demandé dans ce cas par le syndicat des copropriétaires.

Elles indiquent également que le juge a dénaturé les termes clairs et précis du règlement de copropriété et procédé à une interprétation qu'il ne lui appartenait pas de faire, tout en prononçant une sanction disproportionnée leur interdisant toute activité, alors que celle ci est conforme au regard de la réglementation applicable et de la destination de l'immeuble.

Elles contestent en outre la réalité des nuisances apportées aux autres copropriétaires au vu des pièces produites.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 26 août 2021, le syndicat des copropriétaires de la ... 8ème demande à la cour de :

- recevoir le syndicat des copropriétaires du ... (75008) représenté par son syndic le Cabinet Habrial en son appel incident, dans ses écritures, le dire bien fondée et y faire droit;

- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a ordonné aux sociétés BGMB et GA Lincoln de cesser, 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, de la copropriété du ... 8ème le tout sous astreinte et par infraction constatée par voie d'huissier de justice désigné selon le libre choix du syndicat des copropriétaires du ..., passé un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente décision ;

- infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a limité à 16 mois la durée durant laquelle les sociétés BGMB et GA Lincoln doivent cesser 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, de la copropriété du ... 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 ..., passé un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente décision ;

- infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a limité à 700 euros l'astreinte prononcée ;

- infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires du ...

Lincoln Paris (75008) de ses demandes,

Et, statuant à nouveau :

- ordonner aux sociétés BGMB et GA Lincoln de cesser 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 1.500 euros par jour et par infraction constatée, passé un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision ;
- ordonner aux sociétés BGMB et GA Lincoln de restituer leur usage de bureaux aux lots 131, 132, 133, 134, 135 et 136 ;
- débouter la société BGMB de l'ensemble de ses demandes ;
- débouter la société GA Lincoln de l'ensemble de ses demandes ;

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

- ordonner aux sociétés BGMB et GA Lincoln de cesser l'ensemble des troubles et nuisances qu'elles provoquent, le tout sous astreinte de 1.500 euros par jour par infraction constatée ;
- débouter la société BGMB de l'ensemble de ses demandes ;
- débouter la société GA Lincoln de l'ensemble de ses demandes ;

En tout état de cause,

- condamner in solidum la société BGMB et la société GA Lincoln au paiement de la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel dont le recouvrement sera effectué par la SELARL JRF & Associés représentée par Maître Stéphane Fertier conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Le syndicat des copropriétaires indique que les lots appartenant aux deux sociétés appelantes sont à usage de bureaux, mais sont utilisés pour des activités de location meublée de courte durée en violation du règlement de copropriété, ce qui entraîne de graves nuisances aux autres copropriétaires et locataires, ainsi qu'il résulte des attestations produites.

Il souligne que le changement d'affectation d'un lot, par rapport à ce que prévoit le règlement de copropriété, est conditionné à l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

La clôture de la procédure a été prononcée le 15 décembre 2021.

Pour un exposé plus détaillé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties, la cour renvoie expressément à la décision déférée ainsi qu'aux écritures déposées.

**SUR CE, LA COUR,**

Selon l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut toujours, même en présence d'une 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 trouble manifestement illicite désigne toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Le caractère illicite de l'acte peut résulter de sa contrariété à la loi, aux stipulations d'un contrat ou aux usages.

Sur la conformité de l'activité de meublés touristiques au règlement de copropriété :

Le syndicat des copropriétaires soutient que l'utilisation de leurs lots par les sociétés BGMB et GA Lincoln n'est pas conforme à celle prévue par le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les lots 131 à 136 étant destinés à un usage de bureaux.

L'article 8 I de la loi du 10 juillet 1965 dispose 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. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

La destination des parties privatives est l'affectation qui leur est donnée, l'usage qui leur est réservé. Elle est, pour l'essentiel, définie par le règlement de copropriété. La destination des parties privatives se distingue par conséquent de la destination de l'immeuble qui, elle, est intangible sauf décision unanime des copropriétaires.

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.

En l'espèce, il résulte du règlement de copropriété de l'immeuble du ... 8ème, modifié le 15 juillet 2008 en intégrant l'état descriptif de division (pages 44 à 51), que la destination de l'immeuble est mixte, mêlant habitation, profession libérale et commerce.

S'agissant du lot n° 113, dont par assemblée générale du 5 juillet 2017, les copropriétaires ont accepté la subdivision en six lots distincts de bureaux numérotés 131 à 136, le règlement de copropriété précise: 'au quatrième étage, le lot 113 est un local à usage de bureaux'.

S'agissant de l'usage des parties privatives composant les lots 131 à 136, il n'est pas contesté que cinq de ces six lots sont utilisés dans le cadre d'une activité de location meublée touristique (lots 132 à 136).

Cependant, le règlement de copropriété prévoit (page 75) que « les appartements et chambres devront être occupés par les personnes honorables et de bonnes moeurs. Ils pourront être occupés bourgeoisement, professionnellement ou commercialement dans le code de la réglementation en vigueur». Aussi, il résulte des dispositions du règlement de copropriété que l'affectation des lots peut être modifiée, puisque les locaux à usage d'habitation peuvent être utilisés à titre professionnel ou commercial. A fortiori, les locaux à usage de bureaux peuvent ainsi être affectés à un tel usage.

En outre, le règlement de copropriété précise (page 77), sous le titre 'Disposition des parties privatives', que 'les locations nues ou meublées ne sont autorisées que pour lots entiers'. Ainsi, le règlement de copropriété n'interdit pas les locations meublées touristiques, à condition que celles ci soient effectuées par lots entiers, ce qui est le cas en l'espèce.

Il s'ensuit que le règlement de copropriété n'empêche pas tout changement d'affectation et autorise les locations meublées, et qu'il ne saurait être déduit avec l'évidence requise en référé que l'affectation des lots 132 à 136 à une activité commerciale consistant en la location des lieux pour de courtes durées à des fins touristiques constituerait un trouble manifestement illicite de ce seul chef.

Sur les troubles anormaux du voisinage en lien avec l'activité exercée dans les lots 132 à 136 :

Le syndicat des copropriétaires soutient, au visa de l'article 835 du code de procédure civile, que les conditions d'exploitation de l'activité d'hébergement hôtelier constituent un trouble manifestement illicite en ce qu'elles génèrent des troubles anormaux du voisinage pour l'ensemble de la copropriété.

Aux termes de l'article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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.

Le règlement de copropriété de l'immeuble prévoit (page 75) que «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 que 'cette occupation ne devra pas être dangereuse ou gênante pour les autres copropriétaires entre autres par le bruit de la réception de nombreux clients'.

Il convient de rappeler que l'activité exercée par les appelantes dans ses lots n'est pas, en elle même, prohibée par le règlement de copropriété puisque celui ci est à destination mixte et autorise expressément « les locations meublées».

Lorsque le règlement de copropriété autorise l'exercice d'activités commerciales dans l'immeuble, les restrictions prévues se rapportent aux troubles que l'activité peut causer aux autres copropriétaires. Le règlement interdit ainsi les activités insalubres ou susceptibles d'entraîner des nuisances, sonores ou olfactives ou une gêne aux autres copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires soutient qu'à de très nombreuses reprises, les occupants des lots dont les sociétés BGMB et GA Lincoln sont propriétaires ont été à l'origine de troubles du voisinage constitués par des bruits diurnes et nocturnes, des jets de déchets dans la cour, et des dégradations des parties communes, notamment s'agissant de la cour et de l'ascenseur. Il ajoute que, depuis le mois de novembre 2020, la police est intervenue à sept reprises, et qu'une pétition a été signée par douze résidents de l'immeuble en juin 2020 pour protester contre les manquements récurrents des locataires de ces lots.

Le syndicat des propriétaires produit également aux débats :

- un courrier que le syndic a adressé le 21 janvier 2020 à la société BGMB et à la société GA Lincoln pour les aviser des nuisances occasionnées par leurs locataires (bruits, déchets laissés sur place...);
- des mains courantes déposées par la gardienne de l'immeuble, Mme Y Z, les 18 mai 2020 et 2 juin 2020 et par des copropriétaires les 16 et 26 juin 2020, pour se plaindre des bruits continus, des jets d'urine dans le local poubelle et de déchets dans la cour commune, émanant des locataires de M. X, gérant de la société GA Lincoln;
- deux attestations établies par des locataires de l'immeuble du ..., indiquant que le tapage nocturne récurrent émanant des appartements loués par les sociétés GA Lincoln et BGMB en raison de fêtes qui y sont données, est extrêmement gênant et ne leur permet pas de dormir, et ce de façon récurrente;
- trois courriers rédigés par des propriétaires de lots dans l'immeuble du ..., se plaignant des nuisances sonores et des déchets en provenance des locations AirBnb, et craignant que cela ne fasse partir leurs locataires ou la gardienne de l'immeuble;
- des photographies non datées montrant des déchets dans les parties communes ou de l'urine dans le local poubelles;
- une attestation et plusieurs courriers de locataires et copropriétaires indiquant que depuis l'interdiction de louer les locaux, les nuisances et incivilités ont totalement cessé dans l'immeuble du ...

Les deux sociétés contestent les nuisances invoquées, et versent aux débats un constat d'huissier effectué les 5 et 6 mars 2021, entre 23h00 et minuit, dans lequel l'huissier indique ne pas avoir entendu de bruits.

Elles produisent également une attestation d'une salariée travaillant dans le lot 131 et indiquant qu'elle ne subit aucune nuisance durant ses journées de travail, alors qu'elle reste parfois jusqu'à 21h30.

Toutefois, ces pièces ne sont pas probantes en ce qui concerne les tapages nocturnes dont font état les résidents, et qui se situent à des heures plus tardives et parfois jusqu'au petit matin.

Ainsi, au vu des nombreuses pièces produites, et notamment des attestations et courriers concordants de plusieurs locataires et propriétaires résidant dans l'immeuble, et confirmant les nuisances sonores récurrentes liées aux fêtes et soirées organisées dans les lots loués par les deux sociétés, et ce depuis le début de l'année 2020 et jusqu'à la date de cessation de l'activité de locations touristiques, il apparaît que les nuisances sonores découlant de l'activité de locations meublées touristiques excèdent les inconvénients normaux de voisinage.

Il appartient à la société GA Lincoln et à la société BGMB de s'assurer que les occupants de leurs appartements les occupent de manière paisible, en conformité avec les dispositions du règlement de copropriété précitées.

Le trouble constaté est donc, en l'état des pièces produites, manifestement illicite et de nature à justifier l'intervention du juge des référés.

Toutefois, la cessation sous astreinte de l'activité de meublés exploitée dans leurs lots par les sociétés BGMB et GA Lincoln est une sanction excessive et disproportionnée par rapport aux troubles anormaux de voisinage subis par les copropriétaires, alors même que les appelantes justifient que d'autres copropriétaires dans le même immeuble louent également des lots à des fins touristiques.

Il y a donc lieu d'ordonner aux sociétés BGMB et GA Lincoln de faire cesser l'ensemble des troubles et nuisances sonores, le tout sous astreinte de 1 500 euros par jour, par lot, et par infraction constatée par voie d'huissier ou par les services de police.

Il apparaît équitable de condamner in solidum les sociétés appelantes à verser la somme de 2 000 euros au syndicat des copropriétaires au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

#### PAR CES MOTIFS

Infirme l'ordonnance en ce qu'elle a ordonné aux sociétés BGMB et GA Lincoln de cesser pour une durée de 16 mois leurs activités de location saisonnière au sein des lots 131 à 136, sous astreinte de 700 euros par jour et par infraction constatée ;

Confirme l'ordonnance pour le surplus ;

Statuant à nouveau sur les seuls chefs infirmés,

Constate l'existence d'un trouble manifestement illicite lié aux nuisances sonores ;

Ordonne aux sociétés BGMB et GA Lincoln de prendre toutes mesures pour faire cesser toutes nuisances sonores et toutes incivilités en provenance des lots 132 à 136 situés dans l'immeuble du ... ;

Assortit cette injonction d'une astreinte de 1.500 euros par jour, par lot et par infraction constatée par huissier de justice ou par les services de police, commençant à courir le 8ème jour suivant la signification du présent arrêt et pendant un délai de douze mois, au delà duquel le juge de l'exécution pourra fixer une nouvelle astreinte, le cas échéant ;

Se réserve la liquidation de l'astreinte ;

Rejette la demande de cessation de l'activité de location de meublés touristiques formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du ... ;

Rejette toute autre demande des parties ;

Condamne les sociétés BGMB et GA Lincoln aux dépens d'appel ;

Condamne in solidum les sociétés BGMB et GA Lincoln à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du ... 8ème la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,

**Composition de la juridiction :** Florence LAGEMI, Bérengère DOLBEAU,  
Marie GOIN, Antoine ATTIAS, Me Stéphane FERTIER, SELARL JRF &  
Associés, Me Philippe BIARD

Copyright 2022 - Dalloz - Tous droits réservés.