

**Cour d'appel de Paris**  
**Pôle 04 ch. 02**

**15 juin 2016**  
n° 15/18917  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour d'appel de Paris Pôle 04 ch. 02 15 juin 2016 N° 15/18917

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 15 JUIN 2016

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/18917

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Juin 2015 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 12/11596

APPELANTE

SAINT HONORE LODGE, SCI inscrite au RCS de VERSAILLES, SIRET n° 512 472 432 00016, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège,

23 rue Colbert

78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP Jeanne BAECHLIN, avocat postulant au barreau de PARIS, toque : L0034

Assistée à l'audience par Me Jean Paul YILDIZ de l'AARPI YS AVOCATS, avocat plaçant au barreau de PARIS, toque : C0794

INTIME

Syndicat des copropriétaires SDC 191 R SAINT HONORE 75001 PARIS représenté par son syndic, le CABINET MAURY SCHWOB, SAS inscrite au RCS de PARIS, SIRET n° 388 880 031 0017, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

154 boulevard Haussmann

75008 PARIS

Représenté par Me Charles Hubert OLIVIER de la SCP LAGOURGUE & OLIVIER, avocat postulant au barreau de PARIS, toque : L0029

Assisté à l'audience par Me Laurence SEMEVIER, avocat plaçant au barreau de PARIS, toque : B0313

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 12 Mai 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Dominique DOS REIS, Présidente de chambre, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Dominique DOS REIS, Présidente de chambre,

Madame Claudine ROYER, Conseillère,

Madame Agnès DENJOY, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Mme Stéphanie JACQUET

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 Madame Dominique DOS REIS, président et par Madame Stéphanie JACQUET, greffier présent lors du prononcé.

\*\*\*

La SCI Saint Honoré Lodge, propriétaire dans l'immeuble du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er de plusieurs lots (18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 61, 62, 63 et 64) correspondant à d'anciennes chambres mansardées aux 6ème et 7èmes étages, les a transformées en appartements après réunion et travaux de restructuration et les donne en location saisonnière touristique de courte durée par l'intermédiaire de la société Domoteris à laquelle elle a consenti un bail commercial.

Lors de l'assemblée générale du 12 avril 2012, les copropriétaires ont donné, par une résolution n° 18, mandat au syndic d'engager une procédure à l'encontre de la SCI Saint Honoré Lodge à l'effet de voir enjoindre à celle-ci de cesser cette activité et de remettre en état les parties communes dégradées par suite de ses travaux.

Suivant acte extra judiciaire du 19 juin 2012, la SCI Saint Honoré Lodge a assigné le syndicat des copropriétaires du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er à l'effet d'entendre annuler cette résolution. A titre reconventionnel, le syndicat des copropriétaires a demandé au tribunal d'interdire à la SCI Saint Honoré Lodge d'exercer dans ses lots l'activité de location en meublé saisonnier.

Par jugement du 16 juin 2015, le tribunal de grande instance de Paris a :

- interdit l'exercice de toute activité de location meublée saisonnière dans l'un quelconque des lots appartenant à la SCI Saint Honoré Lodge, dans un délai de six mois à compter de la signification du jugement et sous astreinte, passé ce délai, de 200 € par jour pendant deux mois,

- condamné la SCI Saint Honoré Lodge à payer au syndicat des copropriétaires du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er la somme de 5.250 € au titre de la remise en état des parties communes,

- débouté les parties du surplus de leurs demandes,

- condamné la SCI Saint Honoré Lodge à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens,

- ordonné l'exécution provisoire.

La SCI Saint Honoré Lodge a relevé appel de ce jugement dont elle poursuit l'infirmité, demandant à la Cour, par dernières conclusions signifiées le 19 février 2016, de :

au visa des articles L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, 2, 8, 9, 26 f et 43-1 de la loi du 10 juillet 1965,

•

- dire licite et compatible avec le règlement de copropriété applicable la location meublée saisonnière des lots lui appartenant,

- dire le syndicat des copropriétaires du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er irrecevable et mal fondé en sa demande reconventionnelle,

- débouter le syndicat des copropriétaires de ses prétentions,

- le condamner au paiement de la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens.

Le syndicat des copropriétaires du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er prie la Cour, par dernières conclusions signifiées le 11 janvier 2016, de :

au visa des articles 8 et 15 de la loi du 10 juillet 1965, L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation,

•

- débouter la SCI Saint Honoré Lodge de ses demandes,

- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a interdit l'exercice de toute activité de location meublée saisonnière dans l'un quelconque des lots appartenant à la SCI Saint Honoré Lodge,

- dire que cette interdiction sera prononcée sous astreinte de 500 € par jour de retard et par appartement, sans limitation de durée,

- condamner la SCI Saint Honoré Lodge à lui payer la somme de 122.000 € de dommages intérêts, à parfaire au jour de la cessation définitive de l'activité litigieuse,

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la SCI Saint Honoré Lodge au paiement de la somme de 5.250 € à parfaire au titre de la remise en état des parties communes,

- condamner la SCI Saint Honoré Lodge au paiement de la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens.

#### CECI ETANT EXPOSE, LA COUR

Le règlement de copropriété de l'immeuble du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er prévoit : « Les locaux des rez de chaussée premier étage, deuxième étage, troisième étage, quatrième étage, pourront être occupés bourgeoisement ou commercialement pourvu que le commerce ou l'industrie exploités ne constituent pas un établissement dangereux ou insalubre de nature à incommoder par le bruit ou par l'odeur les personnes habitant l'immeuble ou l'occupant. Les cinquième, sixième et septième étages devront rester en nature de chambres ou appartements, à l'exclusion formelle de toute occupation commerciale. L'exercice des professions libérales est toutefois toléré dans les appartements qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurance, arbitres de commerce, syndics de faillite et autres bureaux de ce genre mais à l'exclusion de tous bureaux commerciaux, administratifs : les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur

service... les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires et sous locataires soient de bonne vie et m'urs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement... la transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite mais les locations en meublé par appartement entier sont autorisées à la condition d'être exceptionnelles et temporaires » ;

Au soutien de son appel, la SCI Saint Honoré Lodge fait valoir que sa situation est régulière au regard des exigences de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, que l'affectation d'un lot à l'activité de location meublée saisonnière est une affectation à usage d'habitation au sens du droit de la copropriété, de nature civile, et qu'en l'espèce, cette activité n'est pas contraire à la destination de l'immeuble qui est mixte en raison de la présence de nombreux locaux commerciaux dans les quatre premiers étages ; estimant qu'elle a satisfait aux objectifs d'intérêt public qui constituent la finalité des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, elle soutient que l'autorisation définitive qui lui a été décernée par la Ville de Paris après examen du règlement de copropriété est opposable à la copropriété en ce que son activité a été jugée compatible avec les prescriptions dudit règlement, et nie que l'acquisition de commercialité qu'elle a négociée auprès des services de la RIVP puisse faire qualifier son activité de « commerciale », non plus que la conclusion d'un bail commercial avec la société Domoteris qui gère les locations touristiques ; elle rappelle que le règlement de copropriété ne peut apporter aucune limitation à la jouissance de ses parties privatives autres que celles justifiées par la destination de l'immeuble, conteste que son activité soit génératrice de troubles de voisinage pour les copropriétaires et reproche au tribunal d'avoir opéré des confusions hasardeuses entre plusieurs notions distinctes, la notion d'habitation revêtant des acceptions différentes en droit commercial et en droit civil ;

Le syndicat des copropriétaires excipe du règlement de copropriété selon lequel les locations meublées dans les lots des cinquième, sixième et septième étages ne peuvent être qu'exceptionnelles et temporaires et en déduit que l'activité de loueur professionnel en meublé, assimilable à une activité commerciale, est prohibée par ladite clause ;

Ces moyens ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

En droit, un règlement de copropriété peut comporter des dispositions restrictives des droits des copropriétaires sur leurs parties privatives, valables si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble ; or, l'immeuble dont s'agit est, selon le règlement, à destination bourgeoise exclusive pour les lots des trois derniers étages, sauf dérogations pour des professions libérales et pour les locaux du rez de chaussée qui, seuls, peuvent être occupés commercialement ; or, lorsque un immeuble est à la fois à l'usage d'habitation et professionnel et que les lots considérés se trouvent dans un niveau affecté à l'habitation, comme au cas d'espèce, l'affectation à usage commercial est contraire à la fois aux dispositions du règlement de copropriété et à la destination de l'immeuble et implique une autorisation unanime de l'assemblée, non décernée au cas présent ; de plus, l'activité exercée ne peut créer de troubles anormaux de voisinage ;

A cet égard, si l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation impose, préalablement à tout changement d'affectation d'un local à usage d'habitation, l'obtention d'une autorisation préfectorale, il s'en déduit nécessairement que n'est plus considéré comme affecté à l'habitation un local transformé en meublé de courte durée à vocation touristique ou d'affaires ;

Une location en meublé n'est pas, en elle même, contraire à la destination bourgeoise d'un immeuble, à moins qu'elle ne s'exerce pour des locations de courte durée avec fournitures de services annexes (ménage, fournitures de literie, transferts vers l'aéroport) qui apparentent cette exploitation à une

activité commerciale et non plus 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, en sorte que c'est sans abus ni dénaturation que le syndicat fait valoir que l'activité exercée par la SCI Saint Honoré Lodge est contraire, dans l'esprit et dans les faits, aux prohibitions du règlement de copropriété ; à ces motifs exacts il suffit d'ajouter que la multiplicité des lots (sept) ainsi donnés exclusivement en location meublée touristique de courte durée s'apparente à une activité de résidence hôtelière professionnelle (vantée sur un site internet sous l'appellation « suites Saint Honoré ») dans un petit immeuble comportant neuf copropriétaires, non conçu ou approprié à cet usage, qu'elle bouleverse l'équilibre institué par le règlement de copropriété entre activités commerciales dans les quatre premiers étages et usage exclusif d'habitation dans les trois derniers étages, avec tolérance de certaines professions libérales très précisément énumérées, ce déséquilibre ayant pour conséquence que les appartements réservés à l'habitation dite « bourgeoise » et leurs occupants sont réduits à la portion congrue et que la cohésion et l'homogénéité de la copropriété s'en trouvent bouleversées ; cette situation compromet, notamment, la sécurité et la tranquillité des copropriétaires et occupants, le bon entretien des parties communes, les conditions d'assurance de l'immeuble, les charges de gardiennage ; la SCI Saint Honoré Lodge peut d'autant moins soutenir que cette activité est conforme à la destination de l'immeuble alors que, consciente de l'incompatibilité de son activité avec les prescriptions du règlement de copropriété, elle avait voté pour la résolution n° 14 de l'assemblée générale du 17 mars 2011 ainsi libellée en réponse à sa demande d'autorisation d'affectation des chambres du 6ème :

« la SCI Saint Honoré Lodge, propriétaire des lots 18 à 39, informe les copropriétaires qu'elle loue, dans le cadre d'un contrat commercial, les lots du 6ème pour un contrat de location meublé saisonnier, ce qui n'entre pas dans l'application du règlement de copropriété, ce qui tendrait à modifier implicitement les obligations légales de la

copropriété et la catégorie de l'immeuble. Aucun projet de résolution venant de la SCI Lodge n'ayant été proposé, il est convenu que celle ci adresse sa demande légalement et qu'une assemblée générale extraordinaire soit convoquée à sa demande et à ses frais exclusifs »';

La SCI Saint Honoré Lodge ne peut dénier les troubles de voisinage dérivant des allées et venues incessantes, diurnes comme nocturnes, de touristes en nombre circulant avec leurs valises dans les parties communes de l'immeuble, peu soucieux de la tranquillité et au repos des occupants, de l'usure accentuée des parties communes, escalier, ascenseur, couloirs, portes, résultant de leurs va et vient, de l'aggravation des charges de gardiennage, et les attestations qu'elle produit aux débats, émanant pour la plupart de locataires commerciaux, sont impuissantes à obvier la constatation que les copropriétaires ont voté en assemblée générale une résolution mandatant le syndic pour faire cesser une activité génératrice de troubles actuels et potentiels';

La SCI Saint Honoré Lodge ne peut, enfin, se prévaloir de la convention de cession de commercialité conclue avec la RIVP, aux termes de laquelle elle a, moyennant le versement d'une contribution de 350.000 €, été autorisée par décision du 22 mai 2014, à affecter ses locaux à une autre usage que l'habitation, alors que cette autorisation ne lui a été délivrée que sous réserve des droits des tiers et que les démarches qu'elle a entamées à cette fin sont postérieures à la saisine du tribunal, soit à une époque où elle connaissait l'opposition des copropriétaires à l'exercice d'une activité de louage en meublé touristique dans l'immeuble';

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a interdit l'activité de location en meublé touristique exercée par la SCI Saint Honoré Lodge dans l'immeuble du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er'; l'astreinte ordonnée sera reconduite pour une durée de six mois à compter de la signification du présent arrêt et sera portée au montant de 500 € par infraction constatée';

La demande de dommages intérêts présentée par le syndicat des copropriétaires sera déclarée irrecevable comme nouvelle en cause d'appel, n'ayant pas été présentée au premier juge';

En équité, la SCI Saint Honoré Lodge sera condamnée à régler la somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile au syndicat des copropriétaires du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er';

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris,

Y ajoutant,

Reconduit l'astreinte ordonnée pour une durée de six mois à compter de la signification du présent arrêt et la porte au montant de 500 € par infraction constatée,

Dit irrecevable la demande de dommages intérêts présentée par le syndicat des copropriétaires du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er,

Condamne la SCI Saint Honoré Lodge à payer au syndicat des copropriétaires du 191 rue Saint Honoré à Paris 1er la somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, au titre des frais irrépétibles d'appel,

Condamne la SCI Saint Honoré Lodge aux dépens d'appel qui pourront être recouverts dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier Le Président

**Composition de la juridiction :** Dominique DOS REIS, Claudine ROYER, Stéphanie JACQUET, Jeanne BAECHLIN, Me Charles Hubert OLIVIER, SCP LAGOURGUE & Olivier, Me Laurence SEMEVIER, SCP Jeanne BAECHLIN, Jean Paul YILDIZ DE LE AARPI  
**Décision attaquée :** TGI Paris 2015-06-16