

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

EXTRAIT DES MINUTES
du greffe

Certifié conforme à l'original

Cabinet
Avocats à la Cour

8ème chambre 2ème
section

N° RG :

N° MINUTE :

4

Assignation du :
05 Avril 2012

JUGEMENT
rendu le 03 Décembre 2015

DEMANDEUR

Syndicat de copropriétaires ;
représenté par son syndic, la S.A.S.
a

représenté par Maître Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire #C1477 et par Maître Emmanuelle
LEFEVRE, avocat plaidant, avocat au barreau de VERSAILLES,

DÉFENDEURS

Monsieur Malek

représentés par Maître _____ avocat au barreau de
PARIS, avocat plaidant/postulant, vestiaire :

Expéditions
exécutoires
délivrées le : 11 DEC 2015

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Gaële FRANÇOIS-HARY, Vice-présidente
Claudie LEFEUVRE, Juge
Laurence ROCOFFORT, Juge

assistées de Sidney LIGNON, Greffier

DEBATS

A l'audience du 01 octobre 2015
tenue en audience publique

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

* * *

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 5 avril 2012, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis représenté par son syndic la Société , a assigné la devant ce Tribunal;

Par exploit d'huissier en date du 1^{er} octobre 2013, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis représenté par son syndic la Société , a assigné Monsieur Maiek devant ce même Tribunal;

Les deux affaires ont été jointes;

Aux termes de ses dernières conclusions, le demandeur sollicite de voir :

- débouter la et Monsieur de l'ensemble de leurs demandes,
- condamner in solidum la et Monsieur à rétablir le lot n°16 de l'immeuble sis dont est propriétaire ce dernier, dans son affectation contractuelle antérieure d'habitation bourgeoise, et à cesser sans délai l'exploitation de l'activité commerciale d'hôtellerie au sein de l'immeuble, sous astreinte définitive de 1.000 euros par jour de retard, à compter de la notification du jugement à intervenir,
- condamner in solidum la et Monsieur à remettre le lot n°16 de l'immeuble sis en son état antérieur, en procédant à la destruction des éléments, murs et cloisons ayant permis sa partition en deux entités distinctes et ce sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard commençant à courir 2 mois après la signification du jugement à intervenir,
- leur enjoindre en outre de cesser immédiatement de louer cet appartement, par partie, à plusieurs personnes distinctes, quelles que soient les modalités de location, sous astreinte de 1.000 euros par infraction constatée,

- condamner in solidum la *et*
Monsieur *à* à démolir les travaux entrepris sur les parties communes de l'immeuble, notamment les grilles d'aération posées en façade et les éléments extérieurs de climatisation, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement à intervenir,
- assortir cette condamnation d'une astreinte de 1000 euros par jour de retard, commençant à courir dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement à intervenir
- condamner in solidum la *et*
Monsieur *à* à lui régler :
 - * la somme de 10.000 euros à titre dommages et intérêts,
 - * la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.
- condamner in solidum la SNC *et*
Monsieur *à* aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Ariane SIC SIC, Avocat aux offres de droit;

Il fait valoir que l'immeuble du 22 avenue Carnot est un immeuble de standing à destination d'habitation bourgeoise. situé à proximité de la place de l'Etoile; que la SNC *exploite* un hôtel de tourisme au sein de l'immeuble mitoyen du *que* le 18 janvier 2010, elle s'est portée acquéreur du lot n°16 de l'immeuble du *; que* bien que le règlement de copropriété prévoit expressément que ce lot est un appartement à usage d'habitation et non une boutique ou un local commercial, la SNC *l'exploite* comme une annexe de son hôtel; qu'en outre, pour pouvoir louer cet appartement à des personnes distinctes, elle a procédé dans son lot à des travaux de séparation, de sorte que les deux studios sont aujourd'hui accessibles par un sas créé à cette fin, et a, à cette occasion, porté atteinte aux parties communes de l'immeuble, et notamment aux façades, en y posant des grilles d'aération et des éléments extérieurs de climatisation, sans l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires (mise en demeure du 5 mai 2011): que le *à* vendu à Monsieur *, frère* de son gérant, le lot n°16 (notification du transfert de propriété intervenue le 26 juin 2013);

Que sur l'atteinte à la destination du lot, les défendeurs ne justifient pas d'avoir maintenu un usage d'habitation à l'appartement lot n°16; que la SNC *avait* reconnu qu'elle avait affecté son lot à la location saisonnière à des touristes de passage à Paris, reconnaissant donc expressément avoir transformé un appartement à usage d'habitation en local d'activités; que de son côté, Monsieur *prétend* aujourd'hui qu'il aurait mis fin à ces locations saisonnières pour louer cet appartement, en bail d'habitation, mais pour une durée d'un an à une société commerciale exploitant un commerce de restauration rapide, pour loger sa gérante Madame *produisant* des pièces sujettes à caution et non probantes, alors même que ce n'est pas Madame *qui* réside dans les lieux, mais des locataires toujours différents ne parlant pas français et ne respectant en rien les dispositions du règlement de copropriété (nuisances), qui imposent une occupation bourgeoise des lieux (diverses attestations): que dans ce contexte, la *de* cet appartement à Monsieur *apparaît* comme une tentative de dissimulation de la poursuite d'une activité de location en meublé avec prestations hôtelières; que la loi classe dans les activités professionnelles et

commerciales les locations en meublé pour une durée inférieure à une année, et notamment les locations saisonnières; que l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation et le règlement municipal de Paris imposent ainsi aux personnes souhaitant pratiquer la location saisonnière dans un appartement, de requérir au préalable une autorisation de changement d'usage dudit appartement (autorisation est délivrée par le Maire de Paris); que dès lors, un local affecté à la location saisonnière ne peut plus être qualifié de local d'habitation ou affecté à un usage d'habitation, mais a bien la nature d'un local commercial ou professionnel: que la

et Monsieur ont donc bien modifié la destination contractuelle du lot jusque-là, affecté à l'habitation; que les pièces produites démontrent que l'appartement litigieux est devenu une annexe de l'hôtel mitoven: que le contrat de mandat montre que c'est bien la qui « s'occupe » des touristes locataires, assure des prestations de ménage et d'entretien du linge, accueille les locataires, réalise l'inventaire et les « suit » pendant leur séjour; qu'aujourd'hui encore, les occupants de l'immeuble croisent régulièrement les employés de l'hôtel dans l'immeuble, qui s'occupent et gèrent les locations saisonnières;

Que cette exploitation commerciale d'un lot à usage d'habitation résulte d'ailleurs des demandes que la a elle-même portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 mars 2011 (demande d'autorisation de pouvoir passer un câble de téléphone depuis l'hôtel à l'appartement, ainsi qu'un contrôle d'accès par carte, à la porte d'entrée ainsi qu'à l'entrée de l'appartement, demande rejetée par l'assemblée du 24 mars 2011), et des attestations des habitants de l'immeuble;

Qu'enfin cet appartement est toujours offert à la location saisonnière par la Société et figure toujours dans son catalogue au 19 janvier 2015; que la succession de locataires saisonniers, ne parlant pas français, de différentes nationalités, démontre que cet appartement est toujours offert à la location saisonnière;

Que tout copropriétaire est tenu de respecter la destination de l'immeuble et les prescriptions du règlement de copropriété; que l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 rappelle que le règlement de copropriété a une nature conventionnelle; que le changement de destination contractuelle d'un lot est soumis à des conditions strictes : il ne doit pas être contraire à la destination générale de l'immeuble, doit être autorisé par une décision unanime des copropriétaires, et ne doit pas porter atteinte aux droits et la tranquillité des autres copropriétaires, outre que l'activité doit être compatible avec le standing des locaux à usage d'habitation; qu'à défaut, la sanction d'un changement d'affectation illicite est le rétablissement des lieux à leur affectation antérieure; que les dispositions des articles 4 et 5 du règlement de copropriété, invoquées par la défenderesse, ne concernent pas la destination des lots mais le comportement des personnes qui les occupent; que si le règlement de copropriété n'exclut pas l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans certains lots, il faut que ses conditions d'exercice soient conformes à ses prescriptions, c'est-à-dire que l'activité doit être compatible avec le standing de l'immeuble et la tranquillité des occupants, d'autant que certaines dispositions excluent également qu'un appartement puisse être loué à plusieurs personnes distinctes, dans le but évident de préserver les conditions d'occupation de l'immeuble en évitant la multiplication du

nombre des occupants; que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque la transformation de cet appartement en location saisonnière implique une multiplication des occupants et des nuisances pour les autres copropriétaires (l'appartement de 50 m² peut être loué à 6 personnes : descriptif mis en ligne sur le site de la Société RM) ; que le passage des touristes et des employés de l'hôtel dégrade les parties communes et cause de très nombreuses nuisances à la copropriété;

Que sur l'illicéité des modalités de location du lot, pour exercer son activité commerciale de location saisonnière dans son lot, la SNC a fait procéder à d'importants travaux de partition de cet appartement, avec mise en place d'un sas, pour y créer deux appartements indépendants avec leurs sanitaires (attestations et procès-verbal de constat d'huissier); que la ne pouvait pas valablement diviser cet appartement en entités distinctes, afin de le faire simultanément occuper par plusieurs locataires; que les copropriétaires peuvent librement louer leurs lots, mais sous réserve de respecter les dispositions du règlement régissant la location; que sont notamment licites les clauses qui, comme en l'espèce, stipulent que les lots ne pourront être divisés en vue de leur vente ou de leur location; que la nie avoir fait des travaux de séparation et prétend s'être limitée à faire réaliser des travaux intérieurs d'embellissement, sans justifier d'aucune de ses allégations;

Que sur la réalisation de travaux sans autorisation, l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que tous travaux ayant des incidences sur les parties communes doivent être préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires; qu'en l'espèce, la a installé sur une façade de l'immeuble une grille de ventilation en façade et un climatiseur extérieur, sans autorisation de l'assemblée générale; que le Syndicat prend acte que la indique avoir retiré cette grille et avoir remis la fenêtre en son état antérieur; qu'elle reconnaît cependant avoir fait installer une climatisation à l'intérieur de l'appartement (descriptif de la Société), mais n'a pas fait ôter l'élément d'extraction d'air placé à l'extérieur de l'appartement, sur un mur commun, ni remis le mur en son état antérieur;

Aux termes de leurs dernières conclusions, les défendeurs sollicitent de voir :

- débouter le demandeur de toutes ses demandes,
- condamner le demandeur à leur payer la somme à chacun d'eux de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les dépens dont distraction au profit de Maître Marie-Françoise Avocat,
- dispenser Monsieur de toute participation à la dépense commune des frais de procédure;

Ils font valoir que la a acquis dans l'immeuble sis 22 avenue Carnot le lot n°16 (un appartement), pour permettre au gérant de l'entreprise Monsieur Raouf, résidant en Tunisie, d'y séjourner avec sa famille lorsqu'il était à Paris; qu'elle a entrepris des travaux de réhabilitation et de modernisation dudit appartement; qu'elle a également, pour les périodes pendant lesquelles Monsieur Raouf ne résidait

pas à Paris, souhaité louer cet appartement dans le cadre d'un mandat de location en meublé; que par acte notarié du 26 juin 2013, elle a vendu le lot n°16 à Monsieur Malek I ;

Que sur les dispositions du règlement de copropriété, au regard des dispositions de l'article 8 second alinéa et de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, et des dispositions du règlement de copropriété (chapitre troisième articles 4 et 5 et du titre « Location »), la lecture de ces dispositions suffit à démontrer que l'immeuble n'est pas à destination exclusivement bourgeoise; que la destination des parties privatives est en effet conçue de façon libérale puisque l'habitation et l'exercice de professions commerciales ou libérales sont permis aux copropriétaires; qu'en outre, le règlement de copropriété autorise la location à titre commercial ou professionnel et ne comporte aucune disposition visant à interdire une location à titre saisonnier ou de courte durée, la seule restriction portant sur l'obligation de location nue ou meublée, en totalité;

Que sur les travaux d'aménagement réalisés dans les parties privatives, outre l'article 7 de la loi précitée, le règlement de copropriété prévoit (article 5 chapitre 3) que « chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ou local, et de faire toutes installations sanitaires ou autres dans la mesure où la configuration des lieux et les règlements de l'hygiène et de la sécurité le permettront »; que la

..... a procédé à des aménagements destinés à améliorer le confort de l'appartement, en parfaite conformité avec le règlement de copropriété, sans affecter la solidité de l'immeuble ou les parties communes de l'immeuble; que les travaux intérieurs réalisés ne concernent que des parties privatives;

Que sur les conditions d'occupation du lot n°16, que la I , lorsqu'elle était propriétaire du lot n°16, a procédé à la location à usage d'habitation en meublé de la totalité du lot (mandat de location portant sur le logement en totalité); que les attestations du demandeur sont anciennes et non probantes; que Monsieur I démontre que l'appartement dans sa totalité fait l'objet d'un contrat de location meublée à usage d'habitation consenti pour une durée d'une année, depuis le 17 décembre 2013, à la Société , pour le logement de sa gérante, Madame (demande faite par celle-ci en vue de la reconduction de la location pour l'année 2015); que Monsieur Régis , gérant de la Société , certifie que l'appartement ne figure plus sur son site internet de location et qu'il n'est plus proposé en location sur le site ni sur aucun autre support depuis août 2013, la page de l'appartement correspondant uniquement à une page Google non effacée; que le lot n°16 est utilisé en parfaite conformité avec les dispositions du règlement de copropriété;

Que sur la demande au titre de travaux affectant les parties communes, les seuls travaux qui auraient pu être reprochés à la consistaient à avoir posé une grille d'aération aux lieux et place d'une fenêtre donnant sur la courette extérieure sans d'ailleurs que la pose de cette grille ne porte atteinte à l'harmonie de l'immeuble; qu'elle a supprimé cette grille d'aération et restitué les lieux en leur état antérieur, ainsi qu'il en est justifié; qu'elle n'a pas en revanche procédé à la pose d'un climatiseur à l'extérieur de l'immeuble sur un mur commun;

L'ordonnance de clôture est intervenue le 18 mai 2015; l'affaire a été examinée à l'audience du 1er octobre 2015; la décision a été mise en délibéré au 3 décembre 2015.

MOTIFS DE LA DECISION

- Sur la demande de rétablissement du lot n°16 dans son affectation d'origine d'habitation bourgeoise et de cessation de l'exploitation de l'activité commerciale d'hôtellerie au sein de l'immeuble :

Attendu que l'article 8 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 de l'immeuble, 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; 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;

Que l'article 9 de cette même loi prévoit 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; que les copropriétaires peuvent ainsi librement louer leurs lots sous réserve de respecter les dispositions du règlement de copropriété régissant la location et en particulier les clauses relatives à l'affectation des lots; qu'en tout état de cause, en l'absence de clauses particulières, la location doit être conforme à la destination de l'immeuble;

Qu'autrement dit, dans l'usage qu'il fait de son lot, le copropriétaire est tenu de respecter la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires; que lorsqu'un copropriétaire entend changer l'affectation de ses parties privatives, il doit s'assurer que cette affectation est compatible avec les dispositions du règlement de copropriété, et qu'elle ne porte atteinte ni à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires; qu'en outre, il doit se préoccuper d'obtenir les autorisations administratives éventuelles nécessaires dans le cadre du respect des règles d'urbanisme;

Que la sanction d'un changement d'affectation illicite est le rétablissement des lieux à leur affectation antérieure;

Qu'en l'espèce, l'immeuble du _____, est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis; qu'elle a pour syndic, la Société _____

Que la Société _____, dont le gérant est Monsieur Raouf _____, qui exploite par ailleurs un hôtel dans l'immeuble sis _____, mitoyen du _____, était propriétaire du lot n°16 de l'immeuble du _____, qu'elle a par la suite vendu, par acte notarié du 26 juin 2013, à Monsieur Malek _____;

Qu'il ressort du Règlement de copropriété de l'immeuble du 22 avenue Carnot 75017 Paris que ce dernier est :

“Un immeuble de rapport comprenant un bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages droits et d'un sixième étage lambrissé en partie dans les combles, couvert en zinc. Cour derrière. Ledit bâtiment comprenant lui-même :

- au sous-sol : cuisine de la loge avec escalier d'accès à celle-ci, chaufferie, soute à combustibles et caves diverses.
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec départ de l'escalier, de l'ascenseur et du monte-charge; la loge du concierge, lavabo et water-closet, un appartement composé d'entrée et studio, une pièce avec alcôve, salle de bains, cuisine, water-closet, penderies, une pièce séparée ayant accès sur l'avenue par une double porte vitrée.
- chacun des étages droits comprend deux appartements, eux-mêmes composés d'une entrée, un salon, une chambre, cuisine, salle de bains, water-closet, penderies.
- au sixième étage : sept chambres, dont une avec cuisine et salle de bains; et water-closet à l'étage.

Ledit bâtiment comporte un ascenseur et un monte-charge, et un équipement en eau, gaz, électricité, chauffage central, et distribution d'eau chaude, ainsi qu'un vide-ordures individuel par appartement.”;

Que l'immeuble est divisé en différents lots, dont le lot n°16 décrit comme suit : “ au premier étage à gauche côté Etoile, un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée, salon, une chambre, cuisine, salle de bains, water-closet, penderies”;

Que le Règlement de copropriété stipule que “l'occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire, devra être de bonne vie et moeurs, habiter bourgeoisement, professionnellement ou commercialement, la fraction de l'immeuble qu'il occupe”; que par ailleurs “les propriétaires pourront louer leurs appartements et boutiques, mais en totalité seulement”; qu' “en aucun cas, un copropriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations, ou toute autre cause, l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devant toujours être intégralement respectés et sauvegardés”;

Qu'il ressort de l'ensemble de ces dispositions que si l'immeuble n'est pas à destination exclusivement d'habitation bourgeoise, puisqu'il est fait référence à une occupation professionnelle, c'est-à-dire d'activité libérale, ou commerciale, et à des “locaux commerciaux et boutiques”, il apparaît cependant que l'ensemble des lots, dont le lot n°16, à l'exception des lots constituant des caves, constituent des appartements à destination d'habitation;

Que les attestations produites datées de 2010 à 2012 et du procès-verbal de constat d'huissier du 14 février 2011 démontrent de manière manifeste que l'appartement lot n°16, propriété à cette période de la SNC , était régulièrement occupé par des personnes, souvent de nationalité étrangère, sur des périodes temporaires allant d'une journée à une semaine ou à plusieurs semaines; que par ailleurs, il a été constaté la présence de salariés de l'effectuant le ménage dans l'appartement lot n°16, de même que d'une employée dudit hôtel effectuant la visite des lieux à des personnes; qu'à cette même époque, était également relevée la présence fréquente et régulière, dans le hall de l'immeuble, de nombreux et volumineux bagages; que certaines personnes demandaient à la gardienne de l'immeuble ou à des résidents si “l'appart-hôtel” se trouvait bien au 1^{er} étage”;

Que la Société _____, par l'intermédiaire de son gérant, Monsieur _____, avait d'ailleurs sollicité l'autorisation de la copropriété du _____ de "passage d'un câble de téléphone depuis l' _____ à l'appartement par la cave de l'immeuble du _____" et d'installation d' "un contrôle d'accès Vingcard à la porte d'entrée ainsi qu'à l'entrée de l'appartement"; que l'assemblée générale du 24 mars 2011 a rejeté ces demandes à l'unanimité;

Que suite au transfert de propriété du lot n°16 à Monsieur Malek _____, ce dernier produit un contrat de location meublée en date du 17 décembre 2013, de son lot donné à bail à la Société _____, représentée par sa gérante, Madame Taghreed _____, aux fins d'y loger cette dernière, pour une durée d'un an renouvelée pour l'année 2014/2015;

Que toutefois, les attestations des résidents et de la gardienne de l'immeuble, datées d'octobre 2014, et de janvier et février 2015, font toujours état d'allées et venues incessantes de différentes personnes de nationalité étrangère en provenance de l'appartement lot n°16, outre les nuisances sonores et les dégradations (notamment présence de détritus et de poubelles) constatées sur le palier et l'escalier du 1^{er} étage, parties communes; qu'en revanche, la locataire en titre, Madame _____ ne semble pas être connue des résidents de l'immeuble;

Que figure toujours par ailleurs sur le site _____ (références google des 15 février 2013 et 19 janvier 2015), la désignation de l'appartement litigieux décrit comme "moderne de deux chambres à louer près de l'Arc de Triomphe et des Champs-Élysées (peut accueillir jusqu'à 6 personnes)", avec photos à l'appui, description du confort et de l'équipement des lieux, et indication du prix par nuit; que sur ce site apparaissaient par ailleurs les commentaires élogieux des clients voyageurs, satisfaits et ravis, ayant occupé ledit appartement;

Qu'il convient à cet égard de rappeler que l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que "le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable; 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 (...); 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";

Que pour transformer un logement en location touristique, outre une éventuelle autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, la loi prévoit qu'une autorisation préalable de changement d'usage avec compensation auprès de la Mairie de Paris est nécessaire, sauf lorsque le logement constitue la résidence principale du bailleur;

Qu'en l'espèce, il ressort de l'ensemble des éléments précédemment exposés que Monsieur _____ loue effectivement son appartement lot n°16 dans le cadre de locations touristiques temporaires, sans aucune autorisation de la copropriété et de la Ville de _____

Paris, et ce en violation des droits des autres copropriétaires, en ayant ainsi modifié l'affectation dudit lot sans autorisation administrative ni autorisation de l'assemblée générale;

Qu'il convient en conséquence de condamner Monsieur _____, actuel propriétaire du lot n°16, à rétablir ledit lot n°16 dans son affectation contractuelle antérieure d'habitation bourgeoise et à cesser la location touristique temporaire dudit lot;

Qu'afin d'assurer l'exécution de cette décision, et en application des articles L131-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il y a lieu de laisser à Monsieur _____ un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement qui sera exécutoire à titre provisoire en application de l'article 515 du Code de Procédure Civile, comme statué ci-dessous, pour se mettre en conformité, à l'expiration duquel une astreinte de 100 euros par jour de retard sera due, et ce pendant 3 mois, à la suite de quoi le Juge de l'Exécution pourra liquider cette astreinte et au besoin, fixer une nouvelle astreinte;

- Sur la demande de remise en état du lot n°16 :

** sur la démolition des éléments, murs et cloisons, séparant le lot en deux entités distinctes :*

Attendu qu'il sera rappelé que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit 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;

Que le Règlement de copropriété prévoit que "chaque copropriétaire pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ou local, et de faire toutes installations sanitaires ou autres"; que par ailleurs, "les appartements ou locaux ne pourront être revendus, partagés, attribués ou autrement aliénés qu'en un seul tout; il en sera de même en cas de location ou de sous-location"; que "les propriétaires pourront louer leurs appartements et boutiques, mais en totalité seulement";

Qu'en l'espèce, la Société _____ a fait procéder à des travaux d'aménagement dans son lot n°16; qu'il ressort du constat d'huissier du 14 février 2011 que l'appartement du 1^{er} étage gauche est divisé en deux locaux, un studio et un deux pièces, disposant d'une entrée commune et d'une cuisine; qu'il s'agit cependant de travaux effectués dans les parties privatives, n'affectant pas les parties communes, et ne constituent pas une division du lot en deux lots distincts séparés et indépendants avec notamment deux entrées distinctes, mais un simple aménagement intérieur;

Qu'il convient en conséquence de débouter le demandeur de cette demande;

** sur la démolition des travaux sur les parties communes : une grille d'aération posée en façade et un climatiseur extérieur :*

Attendu qu'aux termes de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, 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;

Que le Syndicat des Copropriétaires prend acte que la Société SNC , indique avoir retiré la grille de ventilation en façade; que concernant le climatiseur extérieur; le Syndicat n'apporte aucun élément de preuve concernant l'existence actuelle, ou même passée, d'un climatiseur installé sur la façade de l'immeuble; qu'il convient dès lors de le débouter de cette demande;

- Sur la demande de cessation de location du lot n°16 par partie :

Attendu qu'il sera rappelé que le Règlement de copropriété prévoit que "les propriétaires pourront louer leurs appartements et boutiques, mais en totalité seulement";

Que s'il a été statué ci-dessus que Monsieur doit faire cesser toute location touristique, quelle qu'elle soit par ailleurs, en totalité ou par partie, il n'est cependant pas justifié que l'appartement soit divisé en parties distinctes et indépendantes et loué par partie à des personnes distinctes; qu'il convient de débouter le demandeur de cette demande;

- Sur les dommages-intérêts :

Attendu qu'aucun préjudice n'est justifié; qu'il convient donc de débouter le demandeur de cette demande;

- Sur les frais irrépétibles et les dépens :

Attendu que Monsieur succombe à la présente procédure; qu'il convient de le condamner à verser au demandeur une somme de 2500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, et de supporter les dépens;

- Sur l'exécution provisoire :

Attendu qu'afin d'assurer la sécurité juridique au sein de la copropriété, il est nécessaire de prononcer l'exécution provisoire, laquelle est compatible avec la nature de l'affaire.

PAR CES MOTIFS

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

CONDAMNE Monsieur , à rétablir le lot n°16 de l'immeuble sis dans son affectation contractuelle antérieure d'habitation bourgeoise et à cesser la location touristique temporaire dudit lot, et ce dans un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement, à l'expiration duquel une astreinte de 100 euros par jour de retard sera due, et ce pendant 3 mois,

Décision du 03 Décembre 2015
8ème chambre 2ème section
N° RG

DEBOUTE le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis
(), représenté par son syndic la S.A.S
(), du surplus de ses demandes,

CONDAMNE Monsieur () à verser au Syndicat des
Copropriétaires de l'immeuble sis ()
représenté par son syndic la S.A.S (), une somme de
2500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure
Civile,

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement,

CONDAMNE Monsieur Malek () aux dépens, qui
pourront être recouvrés par Maître Ariane SIC SIC, conformément aux
dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Fait et jugé à Paris le 03 Décembre 2015

Le Greffier

Le Président

En conséquence,
la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à
tous huissiers de justice sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous Commandants et Officiers de la force publique
de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée et délivrée
par nous greffier en chef soussigné
au greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris
p/ le greffier en chef