

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 17 octobre 2017**

N° RG :

N° : 12

Assignation du :
26, 29 Mai et 13 Juin
2017

par l (, **Vice-Présidente** au Tribunal de Grande
Instance de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de (, **Greffier.**

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires du
75(*représenté par son syndic, la D.*

représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES - 381

DÉFENDEURS

N° E

SUISSE

représentée par Me , avocat au barreau de
PARIS -

S.A.R.L. M

représentée par Me , avocat au barreau de PARIS -

Monsieur Michael

représenté par Me , avocat au barreau de PARIS -

3 Copies exécutoires
délivrées le:

24/10/17

DÉBATS

A l'audience du **03 Octobre 2017**, tenue publiquement, présidée par **Mme [REDACTED]**, Vice-Présidente, assistée de **M. [REDACTED]**, Greffier,

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

EXPOSE DES FAITS ET MOYENS

La société N° [REDACTED] E [REDACTED] est propriétaire d'un appartement, lot n°44, situé au 1er étage de l'immeuble du [REDACTED] Paris [REDACTED], qu'elle a donné à bail d'habitation à la société M [REDACTED] T [REDACTED] pour y loger son gérant et sa famille.

Le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] soupçonnant une activité de showroom dans cet appartement, a adressé plusieurs mises en demeure au bailleur et à la société locataire, puis a fait établir des procès-verbaux d'huissier en janvier, et mars 2017.

C'est dans ces circonstances que par acte d'huissier **délivré les 26, 29 mai et 13 juin 2017**, le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] : a assigné la société M [REDACTED] T [REDACTED], la société N° [REDACTED] E [REDACTED] et M. Michaël [REDACTED], devant le juge des référés du Tribunal de grande instance de Paris, aux fins notamment de voir :

- enjoindre à la société N° [REDACTED] E [REDACTED], à la société M [REDACTED] et à M. [REDACTED] de cesser l'activité de showroom ou tout autre activité commerciale dans les locaux loués, sous astreinte de 30 000 € par infraction constatée ;
- se réserver la liquidation de l'astreinte ;
- les condamner solidairement à verser la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens qui comprendront les frais de constats ;

Dans ses observations orales soutenues à l'audience du **3 octobre 2017**, le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] maintient les demandes formées dans l'assignation.

Il expose que le trouble manifestement illicite constitué par la violation du règlement de copropriété et de la destination du lot est caractérisé au vu des constats d'huissier et des attestations versées aux débats ; que l'astreinte doit être importante au vu des refus opposés par la société M [REDACTED] T [REDACTED] à leurs demandes répétées de cesser cette activité.

Dans leurs écritures déposées et soutenues à l'audience du **3 octobre 2017**, la société M [REDACTED] T [REDACTED] et M. Michaël [REDACTED] sollicitent le rejet des demandes formées à leur encontre, des contestations sérieuses étant soulevées, et aucune urgence ou trouble illicite n'étant démontré.

Ils demandent la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils exposent que le juge du fond est déjà saisi, et que le juge des référés n'est donc pas compétent pour statuer sur les demandes, et que les nuisances invoquées ne sont pas démontrées, et ne ressortent d'aucune pièce.

Dans ses écritures déposées et soutenues à l'audience du 3 octobre 2017, la société N° 31 soulève l'existence d'une contestation sérieuse, et l'absence d'urgence ou de trouble manifestement illicite, et sollicite le rejet de l'ensemble des demandes, outre la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile. A titre subsidiaire, elle sollicite la limitation de l'injonction à la société M. T et à M., et dire que ces derniers devront la relever de toute condamnation.

Il sera renvoyé aux conclusions des parties pour un plus ample exposé des moyens.

L'affaire a été mise en délibéré au 17 octobre 2017, date de la présente ordonnance.

MOTIFS

Sur l'incompétence fondée sur l'article 771 du code de procédure civile :

L'article 771 du code de procédure civile prévoit que lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour : (...)

4. Ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires, ainsi que modifier ou compléter, en cas de survenance d'un fait nouveau, les mesures qui auraient déjà été ordonnées ;

Si l'article 809 du code de procédure civile prévoit que le président 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 juge de la mise en état lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation est seul compétent pour prononcer des mesures provisoires jusqu'à son dessaisissement en vertu de l'article 771 du code de procédure civile.

En l'espèce, l'assignation devant le juge des référés a été délivrée les 26, 29 mai et 13 juin 2017, pour une première audience au 29 août 2017, alors que l'assignation au fond devant le Tribunal de grande instance date du 19 juillet 2017, aucune saisine du juge de la mise en état antérieure au 29 août 2017 n'étant justifiée.

Ainsi, les conditions de l'article 771 du code de procédure civile ne sont donc pas remplies, et le juge des référés est bien compétent pour statuer sur les demandes formées par le syndicat des copropriétaires du

Sur la violation de la destination du bail et du règlement de copropriété :

Aux termes de l'article 809 alinéa 1er du code de procédure civile, le président 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 résulte, quant à lui, 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 statue et avec l'évidence qui s'impose à la juridiction des référés, la méconnaissance d'un droit sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines.

Le syndicat des copropriétaires du [redacted] soulève la violation du règlement de copropriété, qui possède une clause d'habitation bourgeoise, et la violation de la destination du bail d'habitation, pour solliciter l'interdiction de l'exercice d'une activité commerciale dans le lot n°44, loué par la société M [redacted] T [redacted] à la société N [redacted] E [redacted].

Il verse notamment aux débats pour justifier de sa demande :

- les courriers adressés à la société N [redacted] par le syndic de copropriété les 2 novembre 2015, 11 février et 24 octobre 2016 ;
- les mises en demeure adressées à la société N [redacted] et à la société M [redacted] T [redacted] les 23 novembre 2016 et 26 janvier 2017 ;
- le procès-verbal de constat du 24 janvier 2017 ;
- le procès-verbal de constat d'huissier des 2, 3, 6 et 8 mars 2017 ;
- le règlement de copropriété ;
- trois attestations de la gardienne et de deux copropriétaires de février 2017 ;
- le procès-verbal de constat des 29 et 30 juin 2017 ;
- le procès-verbal de constat des 28, 29 septembre et 1er octobre 2017 ;
- deux attestations datées du 2 octobre 2017 ;

Le règlement de copropriété du [redacted] prévoit, page 35, sous le titre « *mode d'occupation* » que « les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale. (...) En matière d'occupation par des professions libérales, des dérogations pourront intervenir, mais elles devront recueillir au préalable l'accord de la majorité absolue des millièmes composant le syndicat ».

L'immeuble du [redacted] prévoit donc une clause d'habitation bourgeoise restrictive, ce qui n'est pas contesté par les parties.

Quant au bail du 1er avril 2015 liant la société N [redacted] E [redacted] et la société M [redacted] T [redacted] il n'est pas versé aux débats, mais dans son courrier du 10 novembre 2015, la société N [redacted] E [redacted] rappelle à M. [redacted] que l'article II du contrat de location prévoit « les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, pour y loger l'un des collaborateurs de la société M [redacted] T [redacted] et sa famille. Le preneur ne pourra par conséquent y exercer aucune profession libérale, artisanale ou commerciale ».

Il n'est pas non plus contesté par les parties que le bail du 1er avril 2015 est un bail d'habitation.

La société M T conteste exercer une activité de showroom professionnel au sein de l'appartement du 1er étage qu'il loue à la société N E

Il résulte toutefois des différents constat d'huissier que de nombreuses personnes entrent et sortent de cet appartement du 1er étage ; qu'interrogé par l'huissier de justice le 2 mars 2017, une personne se présentant comme M. , locataire de l'appartement du 1er étage, lui a confirmé avoir sous-loué l'appartement et que ce dernier était actuellement transformé en showroom sans en préciser la durée ; que le 29 juin 2017, une femme assise dans le hall de l'immeuble du 1er étage répondait à l'huissier qu'elle était là pour ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble aux personnes se présentant pour le showroom se tenant au 1er étage ; que le 30 juin 2017, une femme entrant dans le hall a demandé à l'huissier à quel étage se tenait le showroom ; que la présence d'accessoires sur des présentoirs a été constaté par l'huissier à travers les fenêtres de l'appartement du 1er étage lors des différents constats effectués.

Par ailleurs, il résulte de l'attestation de Mme , gardienne de l'immeuble du 1er étage, que « depuis la location de l'appartement au 1er étage face à M. , elle a constaté des allées et venues de nombreuses personnes, à des périodes différentes, qui n'avaient pas toujours le code d'entrée de l'immeuble, et qui disaient vouloir aller au Showroom du 1er étage ».

M. indique dans son attestation qu'il a constaté à maintes reprises et depuis de nombreux mois des files de personnes entrant dans l'appartement du 1er étage dont la porte est souvent grande ouverte. Il a pu voir un jour installée dans l'entrée une collection de chapeaux, un autre jour des vêtements. Il a souvent vu plusieurs personnes dans l'entrée avec un équipement photographique professionnel en train d'installer leur matériel pour faire des shootings. Il précise que M. lui a confirmé qu'il utilisait son appartement comme showroom « avec discrétion ».

M. , demeurant au 1er étage, indique que le 23 janvier 2017, en descendant l'escalier, il a trouvé la porte du 1er étage grande ouverte, et en s'approchant, une fille s'est présentée à lui et sur ses questions, lui a répondu que c'était un showroom de vêtements, et lui a remis une carte de visite au nom de M. .

Constitue un trouble manifestement illicite une utilisation à des fins commerciales d'un local loué à titre d'habitation, dans un immeuble dont la destination est exclusivement bourgeoise.

Au vu des pièces versées aux débats, le syndicat des copropriétaires justifie d'un trouble manifestement illicite caractérisé par l'utilisation de l'appartement du 1er étage appartenant à la société N E et loué à la société M T à des fins commerciales, en l'espèce une activité de showroom, alors que le bail est un bail exclusif d'habitation, et que le règlement de copropriété comporte une clause de destination exclusivement bourgeoise.

Le trouble illicite est donc démontré avec l'évidence requise en référé par la partie demanderesse, les constats d'huissier venant démontrer que cette violation du bail et du règlement de

copropriété sont récurrentes et actuelles, le dernier constat d'huissier datant du 1er octobre 2017.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande de cessation d'activité commerciale, et ce sous astreinte, au vu des nombreuses mises en demeure adressées à la société M. T et à M. , selon les modalités indiquées au dispositif.

Le syndicat des copropriétaires formule ses demandes de cessation d'activité sous astreinte à l'encontre de la société N. E, es qualité de copropriétaire et de bailleur, et à l'encontre de la société M. T, es qualité de locataire, et de M. Michaël, en sa qualité de gérant de la société M. T et d'occupant de l'appartement.

S'agissant d'une infraction au règlement de copropriété commise par le locataire dont répond le copropriétaire bailleur, il est indifférent dans les rapports entre ce copropriétaire et le syndicat qu'il ne fût pas l'auteur de la violation du règlement dont s'agit, et qu'il n'eût pas autorisé son locataire à exercer cette activité. A l'égard du syndicat des copropriétaires, le copropriétaire bailleur répond de plein droit des infractions au règlement de copropriété commises par le locataire.

En effet, le bailleur doit répondre envers le syndicat des copropriétaires du comportement de son locataire, il est responsable de plein droit envers le syndicat des violations du règlement de copropriété, et ce même s'il a mis son locataire en demeure de respecter le règlement de copropriété ou si l'activité interdite a été effectuée à son insu.

La bailleuse ne justifie pas, à l'exception de quelques courriers, avoir pris toutes les mesures nécessaires pour que son locataire cesse son activité commerciale de showroom.

Il y a donc lieu d'ordonner à la société N. E, à la société M. T et à M. Michaël, en qualité de gérant de la société M. T et d'occupant des lieux loués, de cesser toute activité commerciale, et notamment d'activité de showroom, dans l'appartement du 1er étage, et ce dans un délai de 8 jours à compter de la signification de la présente décision, et passé ce délai, sous astreinte de 5 000 € par infraction constatée par huissier de justice, sur une période limitée à 180 jours.

La société N. E sollicite la condamnation de la société M. T et de M. à la garantir de toute condamnation.

La société locataire n'ayant pas informé son bailleur de son activité commerciale, et cette activité n'ayant pas été autorisée préalablement par le bailleur, il y a lieu de condamner la société M. T et M. Michaël à garantir la société N. E de toute condamnation prononcée à son encontre.

- Sur les demandes accessoires :

L'article 491 alinéa 2 du code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. L'article 696 dudit code précise que 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 M T , M. Michaël et la société N E , qui succombent, devront supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions sus-visées.

L'article 700 du Code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer : 1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, 2° et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

Aucun élément tiré de l'équité ou de la situation économique de la société M T , de la société N E ou de M. Michaël ne permet d'écarter la demande du syndicat des copropriétaires du r formée sur le fondement des dispositions sus-visées.

Celle-ci sera évaluée à la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par mise à disposition au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort,

Vu l'article 809 du code de procédure civile ;

Rejetons l'exception d'incompétence fondée sur l'article 771 du code de procédure civile ;

Ordonnons à la société M T , à la société N E et à M. Michaël de cesser toute activité commerciale et notamment l'activité de showroom, dans l'appartement du 1er étage au Paris dans les 8 jours de la signification de la présente décision, et passé ce délai, sous astreinte de 5 000 € par infraction constatée selon procès-verbal d'huissier, et ce durant une période de 180 jours ;

Nous réservons la liquidation de cette astreinte ;

Condamnons la société M T et M. Michaël à garantir la société N E de toute condamnation prononcée à son encontre, y compris au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens ;

Rejetons les demandes supplémentaires ou complémentaires ;

Condamnons in solidum la société M T , la société N E et M. Michaël aux entiers dépens de l'instance, qui comprendront les frais de constats ;

Condamnons in solidum la société M T , la société N E et M. Michaël à payer au syndicat des copropriétaires du Paris la somme de **5000 euros (cinq mille euros)** par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

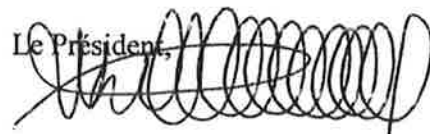
Rappelons que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

Fait à Paris le 17 octobre 2017

Le Greffier,


Christine ROY

Le Président,


Bérengère DOLBEAU