

CA Paris
PÔLE 04 CH. 02

11 septembre 2013
n° 11/12572

Sommaire :

Texte intégral :

CA Paris PÔLE 04 CH. 02 11 septembre 2013 N° 11/12572

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

ARRÊT DU 11 SEPTEMBRE 2013

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/12572

Décision déferée à la Cour : Jugement du 09 Juin 2011 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 10/10255

APPELANT

Monsieur Benoît G.

...

...

représenté par Me Caroline HATET SAUVAL de la SCP NABOUDET - HATET (avocat au barreau de PARIS, toque : L0046)

assisté de Me Marion BOUSQUET, (avocat au barreau de PARIS, toque : P0513)

INTIMÉES

Mademoiselle Isabelle S.

...

...

SCI CAPDOMI prise en la personne de son gérant domicilié audit siège

Allée Saint Roch

81500 GIROUSSENS

représentées par Me Luc COUTURIER de la SELARL HANDS Société d'Avocats (avocat au barreau de PARIS, toque : L0061

assistées de Me Patrick DE CLERCK (avocat au barreau de PARIS, toque : A0120)

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 mars 2013, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Fabrice JACOMET, Conseiller hors hiérarchie faisant fonction de Président, chargé du

rapport,

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

Monsieur Fabrice JACOMET, Conseiller hors hiérarchie faisant fonction de Président

Madame Denise JAFFUEL, Conseiller

Madame Dominique BEAUSSIER, Conseiller, Conseiller désigné par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'appel de PARIS en vertu de l'article R 312-3 du Code de l'organisation judiciaire pour compléter la chambre

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Madame Marie Annick MARCINKOWSKI

ARRET :

- 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 Denise JAFFUEL, Conseiller, en suite de l'empêchement du Président, et par Madame Emilie POMPON, Greffier auquel la minute a été remise par le magistrat signataire

Vu le jugement du 9 juin 2011 du TGI de Paris, qui a dit que la location saisonnière n'est pas autorisée par le règlement de copropriété et contrevient également à la clause d'habitation bourgeoise qui y est stipulée, a condamné Benoît G. à supprimer les locations saisonnières des appartements Lescot 01, 02, 03 & Lescot 01. 02.03 sur les sites internet benoitgeorge.com et escaleparis.com et ce sous astreinte de 500€ par jour d'infraction constatée sur le site, passé le délai de 7 jours suivant la signification du jugement, condamné Benoît G. au paiement de la même astreinte de 500 € par appartement et par jour illicite d'occupation saisonnière dans les lieux constatée par huissier de justice, passé le délai de 7 jours suivant la signification du jugement, condamné Benoît G. à payer à Isabelle S. la somme de 3500 € en indemnisation du préjudice subi, et à cette dernière ainsi qu'à la SCI CAPDOMI, chacune une indemnité de 2500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à régler les dépens, le surplus des demandes étant rejeté et l'exécution provisoire étant ordonnée,

vu l'appel du 15 juillet 2011 de Benoît G.,

vu les conclusions du 5 octobre 2011 de l'appelant qui demande à la cour de constater que le règlement de copropriété n'interdit pas la location saisonnière et que cette dernière ne contrevient pas à la clause d'habitation bourgeoise que stipule ce règlement de copropriété, dire que le trouble anormal de voisinage n'est pas caractérisé, de débouter Isabelle S. et la SCI CAPDOMI de toutes leurs demandes, subsidiairement dire la condamnation sous astreinte excessive et injustifiée, constater que Benoît G. a cessé son activité et dire n'y avoir lieu à condamnation sous astreinte, à titre infiniment subsidiaire réduire le montant de l'astreinte et dire qu'elle commence à courir le 8 septembre 2011, en tout état de cause condamner la SCI CAPDOMI et Isabelle S. à payer à Benoît G. une somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à régler les entiers dépens,

vu les conclusions des intimés du 15 décembre 2011,

vu l'ordonnance du 22 février 2012 par laquelle le conseiller de la mise en état a dit irrecevable ces conclusions des intimés faute pour eux d'avoir conclu dans le délai de l'article 909 du code de procédure civile,

vu l'ordonnance du 9 janvier 2013 par laquelle le conseiller de la mise en état a dit irrecevables les conclusions prises le 9 et le 22 novembre par les intimées et toutes pièces communiquées par ces dernières et interrogé les parties sur la recevabilité des écritures de l'appelant du 15 février 2012,

vu l'ordonnance du 20 février 2013 par laquelle le conseiller de la mise en état a dit irrecevables les conclusions de l'appelant du 15 février 2012 et dit que la cour n'est saisie que des seules écritures de l'appelant du 5 octobre 2011 et a fixé les dates de clôture et de plaidoiries,

vu l'ordonnance de clôture du 6 mars 2013,

SUR CE

Considérant, au vu des pièces produites, que Benoît G., après avoir acquis le lot 16, a obtenu l'autorisation de le subdiviser en quatre lots 42 à 45 constitué chacun d'un appartement distinct qu'il a proposé à la location saisonnière, que la SCI CAPDOMI dont Isabelle S. est cogérante, qui est propriétaire des lots 21 et 22 constitués d'un appartement en duplex situé au 4ème et 5ème étage qui est mitoyen de l'ancien lot 16, s'est plainte de nuisances olfactives et sonores qui seraient le fait des locataires de Benoît G., et a assigné ce dernier en réparation du préjudice subi, en se prévalant notamment de ce que ces locations saisonnières étaient contraires aux dispositions du règlement de copropriété et notamment à la clause d'habitation bourgeoise qu'il stipule ;

Considérant que, pour critiquer le jugement, Benoît G. prétend que :

- il a créé un site internet benoitgeorge.com en vue de louer des appartements meublés pour de courtes périodes,

- le règlement de copropriété, s'il interdit expressément la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes, ne vise en aucun cas la location saisonnière, tandis que si l'obligation faite par ce règlement au bailleur d'informer le syndic dans les quinze jours de l'entrée en jouissance d'un locataire met en évidence les difficultés de mise en application de ce règlement et son inadaptation à l'activité qu'il exerce, on ne saurait déduire de cette clause une interdiction de la location saisonnière,

- la location saisonnière n'est pas, par principe, incompatible avec une clause d'occupation bourgeoise dont la finalité est de faire obstacle à des usages illicites ou contraire aux bonnes moeurs alors surtout que la clause de l'article 7 qui se réfère à l'occupation bourgeoise des appartements admet dans l'immeuble l'exercice d'activités commerciales, que si l'intention des copropriétaires avait été d'interdire les locations, ils auraient interdit de façon générale la division des lots ou leur aliénation autrement qu'en totalité,

- l'anormalité du trouble de voisinage n'a pas été caractérisée, au regard de la rénovation et de l'insonorisation des appartements, d'attestations dénuées de pertinence comme émanant de la famille de Isabelle S. seule à se plaindre,

de la simple reconnaissance par Benoît G. d'un fait ponctuel, de l'absence d'élément objectif, des diligences accomplies par le bailleur pour faire respecter la tranquillité des voisins,

- les condamnations sous astreintes sont injustifiées et disproportionnées, le tribunal n'ayant pas donné un délai suffisant pour que Benoît G. puisse s'exécuter ce qu'il fera néanmoins puisqu'il a définitivement cessé son activité en septembre 2011 en supprimant les appartements des sites internet,

Considérant que selon le règlement de copropriété, l'immeuble est destiné à un usage mixte commercial et d'habitation (art. 5), que les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux à usages commerciaux qui seront occupés commercialement (art. 7), que les copropriétaires pourront louer leur lot comme bon leur semblera à condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du règlement ainsi que la destination de l'immeuble, que lorsqu'un bail ou un engagement de location a été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée, que la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, en revanche la location en meublé est autorisée,

Considérant que s'évince de ces dispositions que l'activité commerciale ne pouvait être exercée que dans les locaux commerciaux distincts des appartements soumis à une clause d'occupation bourgeoise faisant obstacle à une utilisation des dits appartements à des fins professionnelles, ce que ne contredit pas la faculté de louer l'appartement hors toute activité de loueur professionnel ;

Considérant que, de plus, la location n'était autorisée que par appartement entier avec faculté de location en meublé, que celle - ci est réglementée notamment par l'article L 632-1 du CCH et implique une certaine durée, qui l'oppose à la location saisonnière ;

Considérant que selon le site internet benoitgeorge. com, ce dernier était dédié à la location d'appartements meublés à titre professionnel, pour de courtes périodes, ce que confirme une tarification à la semaine ;

Considérant que ce mode de location tant par son exercice à titre commercial dans des appartements qui excluaient l'activité commerciale que par la durée limitée de la location confirmée notamment par la production d'un contrat pour quatre nuits générant une rotation importante du nombre de locataires, aggravée par le fait que Benoît G. se réservait la faculté de louer l'ensemble des 4 lots soit deux studios, un deux pièces de façon groupée jusqu'à 14 personnes, est incompatible avec la clause d'occupation bourgeoise stipulée au règlement de copropriété ;

Considérant qu'il y a lieu par voie de conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné Benoît G. à supprimer sous astreinte de 500 € de son site l'offre de location saisonnière des appartements concernés, et à payer une astreinte de 500 € par infraction constatée de journée illicite d'occupation,

Considérant que si le fait d'imposer à un copropriétaire mitoyen une location saisonnière illicite comme contraire à une clause d'occupation bourgeoise stipulée au règlement de copropriété est susceptible de provoquer un trouble dépassant les inconvénients normaux du voisinage, c'est à la condition que ce trouble soit caractérisé par des circonstances de fait précises et objectives, ce qui n'est pas en l'espèce le cas, du fait que les pièces communiquées par les intimés devant la cour ont été déclarées irrecevables, et que le jugement ne s'est référé qu'à des attestations de la famille ou d'amis d'Isabelle S. dont la pertinence et l'objectivité peuvent être de ce fait mises en cause ;

Considérant que par suite, Isabelle S., par réformation du jugement, est déboutée de sa demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance ;

Considérant que les conditions d'application de l'article 700 du code de procédure civile ne sont pas réunies, le jugement étant confirmé sur cet article ;

Considérant que Benoît G. est condamné aux dépens d'appel, le jugement étant confirmé en ses dispositions relatives aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Réforme le jugement sur la condamnation prononcée contre Benoit G. au profit de Isabelle S. pour trouble de jouissance ;

Le confirme pour le surplus,

Statuant à nouveau et y ajoutant ,

Déboute Isabelle S. de sa demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance,

Rejette le surplus des demandes,

Condamne Benoît G. aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Le Greffier, Pour le Président empêché,

Composition de la juridiction : Madame Denise JAFFUEL, Caroline HATET SAUVAL, Marion BOUSQUET, SCP NABOUDET - HATET, Me Luc COUTURIER, Me Patrick DE CLERCK
Décision attaquée : TGI Paris, Paris 2011-06-09