

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 29 mars 2024**

N° RG 23/59208 - N°
Portalis
352J-W-B7H-C3KW
P

par **Fabrice VERT**, **Premier Vice-Président** au Tribunal judiciaire
de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

N° : 1

Assisté de **Fanny ACHIGAR**, **Greffier**.

Assignation du :
08 Décembre 2023

DEMANDERESSE

Société [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

représentée par Maître Lionel BUSSON de la SELARL CABINET
SABBAH & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS - #P0466

DEFENDERESSE

S.C.I. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

représentée par Me Lorène DERHY, avocat au barreau de PARIS
- #E1320

DÉBATS

A l'audience du **13 Février 2024**, tenue publiquement, présidée
par **Fabrice VERT**, **Premier Vice-Président**, assisté de **Fanny**
ACHIGAR, **Greffier**,

Le Syndic de cet immeuble est le [REDACTED].

[REDACTED] étaient propriétaires des lots n°3 et 17.

Le lot n°3 correspond à une cave.

Le lot n°17 est ainsi décrit à l'état descriptif de division inséré au règlement de copropriété : « *Lot numéro dix-sept: Au premier étage, La propriété privative et particulière de: Un appartement divisé en: entrée, galerie, six pièces principales, entrée de service, toilette, débarras, dégagements, cuisine et water-closet, Et les mille quatre cent quarante / dix milles quarante-huitièmes (1440/10048) des parties communes générales* ».

Les lots n°3 et 17 ont été vendus le 27 juillet 2023 à la [REDACTED].

Les copropriétaires de l'immeuble ont été avisés, par un affichage sur les fenêtres de l'appartement, d'une déclaration préalable ayant pour objet un changement de destination du lot.

Il ressort des conclusions de la demanderesse que la [REDACTED] aurait « *pour projet de diviser matériellement l'appartement en plusieurs hébergements hôteliers, indépendants les uns des autres* ».

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 02 novembre 2023, le Syndicat des Copropriétaires a mis en demeure la Société [REDACTED] de cesser les travaux et de restituer au lot n°17 sa destination initiale d'appartement.

Les lots 3 et 17 ont été revendus par la [REDACTED] à la [REDACTED].

Une nouvelle mise en demeure a été adressée au nouveau propriétaire, la [REDACTED], le 10 novembre 2023.

Par lettre officielle, recommandée avec accusé de réception, de son Conseil en date du 13 novembre 2023, la [REDACTED] s'est opposée aux demandes formées par le syndicat des copropriétaires. Elle soutient que le lot n°17 peut recevoir une affectation commerciale et que la clause du règlement de copropriété visée dans les mises en demeure était susceptible d'être réputée non-écrite. Elle soutient également que le règlement de copropriété lui permet de procéder à la division de son lot.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé au [REDACTED] [REDACTED] a alors saisi le juge des référés, par voie d'assignation en date du 28 novembre 2023, en vue de faire cesser les travaux entrepris par ladite société.

Pour fonder ses demandes devant le juge des référés, le Syndicat des copropriétaires soutient qu'il existe un dommage imminent ainsi qu'un trouble manifestement illicite. Le dommage imminent consisterait en la création, par la [REDACTED] de plusieurs hébergements hôteliers entièrement équipés en « violation du règlement de copropriété ».

[REDACTED] soutient quant à elle que la destination de l'immeuble est mixte et que dès lors, l'activité d'hébergement hôtelier y serait licite.

Les parties étant contraires sur le sens à donner à certaines clauses du règlement de copropriété ambiguës nécessitant, au regard de leur rédaction telle que reproduite ci-dessus, une interprétation excédant les pouvoirs du juge des référés et relevant du seul pouvoir du juge du fond, le juge des référés n'est pas en mesure, avec l'évidence requise en référé, de dire si l'activité de location saisonnière touristique envisagée par la société défenderesse dans le lot litigieux est ou non autorisée par ledit règlement dans les lots litigieux ni de dire si la division matérielle du lot litigieux par la société défenderesse constitue ou non une violation du règlement de copropriété de sorte qu'il n'y a pas lieu à référé sur les demandes formées tendant à voir ordonner à la [REDACTED] la cessation des travaux en cours, à voir condamner la SCI 25 SERBIE à remettre le lot n°17 dans son état initial, tel que celui-ci existait au moment de la vente par les [REDACTED] et [REDACTED] à voir interdire à la SCI 25 SERBIE de poursuivre ses travaux en vue de la création de plusieurs hébergements hôteliers entièrement équipés et autonomes.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe, exécutoire à titre provisoire,

Disons n' y a voir lieu à référé sur les demandes formées par le demandeur tendant à voir :

- ORDONNER à la [REDACTED] la cessation des travaux en cours, sous astreinte de 500 Euros par infraction constatée par Commissaire de Justice.

- CONDAMNER la [REDACTED] à remettre le lot n°17 dans son état initial, tel que celui-ci existait au moment de la vente par [REDACTED] à [REDACTED] sous astreinte de 500 Euros par jour de retard dans un délai de quinze jours à compter de l'ordonnance à intervenir.

- INTERDIRE à la [REDACTED] de poursuivre ses travaux en vue de la création de plusieurs hébergements hôteliers entièrement équipés et autonomes, sous peine de versement de 1.000 Euros par infraction constatée.

Rejetons les demandes formées du chef de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamnons le demandeur aux entiers dépens de l'instance.

Fait à Paris le 29 mars 2024

Le Greffier,

Fanny ACHIGAR

Le Président,

Fabrice VERT