



ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 20 juin 2022

N° RG 22/53720 - N°
Portalis
352J-W-B7G-CWRN
B

FA N° : 8

Assignation du :
01 Avril 2022

par Matthias CORNILLEAU, juge placé délégué aux fonctions de juge
au pôle de l'urgence civile du tribunal judiciaire de Paris suivant
ordonnance n°120/2022 du premier président de la cour d'appel de
Paris,

Assisté de **Fanny ACHIGAR, Greffier.**

DEMANDEUR

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

représenté par Me Luc MICHEL, avocat au barreau de PARIS -
#C0314

DEFENDERESSE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

DÉBATS

A l'audience du 27 Mai 2022, tenue publiquement, présidée par
Matthias CORNILLEAU, Juge, assisté de Fanny ACHIGAR,
Greffier,

2 Copies exécutoires
délivrées le:

20/06/2022

[REDACTED] est propriétaire du lot n°71 de l'immeuble sis
[REDACTED]

Arguant d'un changement illicite d'affectation de ce lot, le syndicat des copropriétaires a introduit la présente instance au visa des articles 835 du code de procédure civile et 1130 du code civil et de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

A l'audience, il entend voir :

- condamner la [REDACTED] à interrompre immédiatement les travaux en cours dans les locaux en cause, sous astreinte de 250 euros par jour de retard après la signification de l'ordonnance ;
- condamner la [REDACTED] à lui remettre le dossier des travaux et les déclarations d'autorisations administratives, sous astreinte de 250 euros par jour de retard après la signification de l'ordonnance ;
- condamner la [REDACTED] à ne pas affecter le local en cause à une activité de location touristique saisonnière, sous astreinte de 250 euros par jour de retard après la signification de l'ordonnance ;
- se réserver la liquidation de l'astreinte ;
- condamner la [REDACTED] à lui payer la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles en sus des dépens.

Or, dès lors qu'il n'est pas contesté que les réserves en cause constituent parties du lot n°71 dont la destination est commerciale, alors qu'aucune disposition de l'article 3 définissant la destination de l'immeuble ne fait état d'une destination spéciale que seraient « les réserves commerciales », l'activité de location touristique qui y est exercée présente un caractère commercial manifestement compatible avec la destination commerciale du lot n°71 de sorte qu'elle ne saurait être regardé comme changeant la destination de ce lot au sens de l'article 3 du bail.

Par ailleurs, le juge des référés ne saurait déduire le caractère illicite de l'activité en cause de l'absence d'autorisation de la Ville de Paris pour exercer une telle activité, fût-elle établie, alors qu'il est constant que pour l'heure cette activité n'est que projetée, de sorte que le demandeur échoue à rapporter la preuve d'un trouble manifestement illicite.

En conséquence, il n'y a pas lieu à référé de ce chef.

La demande de transmission du dossier de travaux ne constitue ni une mesure conservatoire ni une mesure de remise en état au sens de l'article 835 susvisé.

Au cas présent, aucune des pièces produites ne permet de constater avec l'évidence requise de ce que des travaux sont actuellement en cours dans les locaux en cause, a fortiori qui porteraient atteinte aux parties communes ou modifieraient l'affectation du local, de sorte que le demandeur échoue à caractériser l'existence d'un trouble actuel manifestement illicite.

Au cas présent, le litige portant sur l'affectation du local commercial de la [REDACTED], la demande de déplacement de conteneurs à ordures présents à proximité des fenêtres dudit local ne présente manifestement aucun lien suffisant avec l'objet de la demande initiale.

* *

PAR CES MOTIFS

Statuant sur délégation du président du tribunal judiciaire, par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort et mise à disposition au greffe,

DISONS N'Y AVOIR LIEU A REFERE sur les demandes de suspension des travaux, de transmission de dossier travaux et d'interdiction d'exercer une activité de location touristique saisonnière formées par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [REDACTED] à l'encontre de la [REDACTED] au titre des locaux sis [REDACTED]
[REDACTED]

DECLARONS IRRECEVABLE la demande reconventionnelle de déplacement des conteneurs à ordures ;

DEBOUTONS [REDACTED] sa demande reconventionnelle de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

DISONS N'Y AVOIR LIEU à condamnations au titre des frais irrépétibles ;

DISONS N'Y AVOIR LIEU A REFERE sur le surplus des demandes ;

CONDAMNONS le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [REDACTED] aux dépens ;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire par provision de plein droit.

Fait à Paris le 20 juin 2022

Le Greffier,


Fanny ACHIGAR

Le Président,


Matthias CORNILLEAU