
Cour d'appel de Montpellier, 5e chambre civile, 7 avril 2026, n° 23/04136

TGI Perpignan
10 juillet 2023

> CA Montpellier
Confirmation
7 avril 2026

Sur la décision

Référence : CA Montpellier, 5e ch. civ., 7 avr. 2026, n° 23/04136

Juridiction : Cour d'appel de Montpellier

Numéro(s) : 23/04136

Importance : Inédit

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Perpignan, 10 juillet 2023, N° 21/02691

Dispositif : Autre

Date de dernière mise à jour : 16 avril 2026

Lire la décision sur le site de la juridiction

Sur les parties

Avocat(s) :

 Camille MANYA

Texte intégral

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

5e chambre civile

ARRET DU 07 AVRIL 2026

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 23/04136 – N° Portalis DBVK-V-B7H-P5SS

Décision déferée à la Cour : Jugement du
10 JUILLET 2023

Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN

N° RG 21/02691

APPELANT :

Monsieur [M] [P]

né le 05 Octobre 1946 à [Localité 1]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par M^e Sarah HUOT de la SCP VIAL-PECH DE
LACLAUSE-ESCALE- KNOEPFFLER-HUOT-PIRET-
JUBES, avocat au barreau des PYRENEES-
ORIENTALES, avocat postulant

assisté de M^e Marjorie AGIER, avocat au barreau de
MONTPELLIER substituant M^e Sarah HUOT, avocat au
barreau des PYRENEES-ORIENTALES, avocat plaidant

INTIMES :

Monsieur [W] [N]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représenté par M^e Yann MERIC, avocat au barreau des
PYRENEES-ORIENTALES, avocat postulant non plaidant

Madame [Z] [E]

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentée par M^e Alexandre SALVIGNOL de la SARL SALVIGNOL ET ASSOCIES, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant

assistée de M^e Lola JULIE, avocat au barreau de MONTPELLIER substituant M^e Camille MANYA, avocat au barreau des PYRENEES-ORIENTALES, avocat plaidant

Ordonnance de clôture du 21 Janvier 2026

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 11 Février 2026, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Jean-Luc PROUZAT, Magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles, chargé du rapport.

Ce(s) magistrat(s) a (ont) rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

M. André LIEGEON, Président de chambre

M^{me} Corinne STRUNK, Conseillère

M. Jean-Luc PROUZAT, Magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles

Greffier lors des débats : Madame Sylvie SABATON

ARRET :

— contradictoire;

— prononcé 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 M. André LIEGEON, Président de chambre, et par Madame Sylvie SABATON, greffier.

*

**

FAITS et PROCEDURE – PRETENTIONS et MOYENS DES PARTIES :

[M] [P] est propriétaire depuis 1996, dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé «[Adresse 4]» situé à [Localité 5] (Pyrénées-Orientales), [Adresse 5], d'un appartement de 42,70 m² avec balcon au deuxième étage, constituant le lot n° 26 de l'état descriptif de division et portant le n° 205 sur le plan annexé au règlement de copropriété.

[Z] [E] est propriétaire, dans la même résidence, depuis janvier 2020, de l'appartement n° 206 formant le lot n° 27 de l'état descriptif de division, tandis que [W] [N] est

propriétaire, depuis juillet 2019, de l'appartement n° 105 formant le lot n° 14 de l'état descriptif de division.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 28 juillet 2021, M. [P] a mis en demeure Mme [E] et M. [N] de cesser de louer leurs appartements sur de courtes périodes, la clause d'habitation bourgeoise insérée dans le règlement de copropriété interdisant de telles locations, source de nuisances dues aux dépôts de déchets dans les parties communes et au stationnement de leurs véhicules par les locataires saisonniers.

N'obtenant pas satisfaction il a, par exploits des 22 et 27 octobre 2021, fait assigner Mme [E] et M. [N], sur le fondement des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 6, 7, 8, 10, 11 et 16 du règlement de copropriété, devant le tribunal judiciaire de Perpignan en vue notamment d'obtenir leur condamnation sous astreinte à faire cesser toute activité de location saisonnière/courte durée.

Par jugement du 10 juillet 2023, le tribunal a débouté M. [P] de ses demandes et l'a condamné aux dépens de l'instance ainsi qu'à payer à chacun des défendeurs une indemnité de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour statuer comme il l'a fait, le premier juge a retenu que les stipulations du règlement de copropriété doivent s'interpréter de manière restrictive en considération des dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 afin de respecter le droit des copropriétaires d'user, de jouir et de disposer de leurs parties privatives comme ils l'entendent, qu'en l'occurrence, le règlement de copropriété ne prohibe pas de manière explicite les mises en location saisonnière ou de courte durée par les propriétaires de leurs biens en meublé, que la situation de l'immeuble en front de mer rend improbable que les rédacteurs du règlement de copropriété aient entendu interdire implicitement ce type de location et que la preuve n'est pas rapportée de ce que les locataires des défendeurs ont commis les nuisances dénoncées notamment en 2017, à une époque où ces derniers n'étaient pas encore propriétaires de leurs appartements.

Par déclaration reçue le 8 août 2023 au greffe de la cour, M. [P] a régulièrement relevé appel de ce jugement, dont l'ensemble des dispositions est critiqué.

Il demande à la cour, dans ses dernières conclusions déposées le 3 avril 2024 via le RPVA, de :

Vu les dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu les articles 6, 7, 8, 10, 11 et 16 du règlement de copropriété,

Vu les dispositions de l'article 544 du Code civil,

(¹)

— infirmer le jugement et statuant à nouveau,

— juger que le règlement de copropriété interdit les locations meublées de courte durée,

— débouter Mme [E] et M. [N] de l'intégralité de leurs demandes,

— les condamner à cesser et faire cesser toute activité de location saisonnière/courte durée sous astreinte de 1000 € par infraction constatée en ce qui concerne les lots dont ils sont propriétaires au sein de la [Adresse 6]» [Adresse 7] à [Localité 5],

— condamner Mme [E] et M. [N] à verser une somme de 5000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile (¹).

Mme [E], dont les dernières conclusions ont été déposées le 23 janvier 2024 par le RPVA, sollicite de voir confirmer le jugement dont appel et condamner M. [P] à lui verser une somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [N] demande également à la cour, dans ses conclusions déposées le 15 janvier 2024 par le RPVA, de confirmer le jugement dans l'ensemble de ses dispositions et de condamner l'appelant à lui payer une somme de 2000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il est renvoyé, pour l'exposé complet des moyens et prétentions des parties, aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

C'est en l'état que l'instruction a été clôturée par une ordonnance du magistrat de la mise en état en date du 21 janvier 2026.

MOTIFS de la DECISION :

Il résulte du I de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot et qu'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 mis à la destination de l'immeuble; aux termes du I de l'article 8 de la même loi : «Un règlement conventionnel de copropriété incluant ou dont l'état descriptif de division détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance (¹). 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.»

En l'occurrence, l'immeuble dénommé «[Adresse 8]» situé à [Localité 5], élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, comporte 33 lots, sachant que les lots n° 1 à

8 sont à usage de garage en rez-de-chaussée, que le lot n° 9, également situé en rez-de-chaussée, est à usage commercial et que les lots n° 10 à 33 correspondent à des appartements de 20 à 55 m² (du studio au T3), répartis aux 1er et 2ème étages; il résulte à cet égard des énonciations du règlement de copropriété que sous réserve de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires, les lots n° 1 à 8 pourront être aménagés en locaux commerciaux par leurs propriétaires sous réserve d'une modification de la répartition des charges communes, que les étages sont à usage d'habitation (article 6), que les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement, l'exercice de professions libérales étant toutefois toléré à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble (article 8 et 9), que tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée et que la transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, les locations en meublé, par appartement entier, étant toutefois autorisées (article 16).

Le règlement de copropriété stipule donc que les appartements doivent être occupés bourgeoisement, seul étant toléré l'exercice de professions libérales, mais qu'ils peuvent être loués en meublé, la transformation en chambres pour être louées à des personnes différentes étant néanmoins prohibée; il est communiqué divers annonces publiées de 2020 à 2024 sur les plateformes «Airbnb» ou «le Bon coin» (Appartement d'une chambre [Localité 6] avec magnifique vue sur la mer—[Localité 6] appartement 4 personnes 1 chambre—Face à la mer charmant studio mezzanine) proposant la location à la semaine ou à la journée de deux appartements meublés et équipés situés dans la résidence.

Si M. [N] soutient que les annonces ainsi publiées ne concernent pas son appartement, alors même que depuis le 17 janvier 2020, il est inscrit au registre national des entreprises en qualité d'entrepreneur individuel pour l'exercice d'une activité de location de logements, Mme [E] admet, au contraire, que le studio mezzanine avec vue directe sur la mer, proposé à la location notamment sur la plateforme «Airbnb» avec fourniture d'un service de ménage facultatif, est bien le sien; l'autre appartement donnant sur le [Adresse 5] a initialement été proposé à la location sur la plate-forme «Airbnb» par [O], [B] & Co, se présentant comme spécialistes de la gestion de location de vacances, en tant qu'exploitant une agence proposant des logements de qualité, mais la dernière publication faite le 4 mars 2024 sur la plate-forme ne laisse plus à penser que la location de cet appartement serait gérée par une agence, le seul service facultatif proposé par l'annonceur étant le ménage, facturé 50 €.

Pour autant, il est constant que l'immeuble est situé dans une station balnéaire du littoral méditerranéen, à proximité de l'Espagne, et qui connaît, surtout en période estivale, une fréquentation touristique importante; au regard d'une telle situation, la

destination bourgeoise des appartements, telle que visée dans le règlement de copropriété, n'apparaît pas incompatible avec une activité de location touristique meublée de courte durée, dès lors que ne s'y trouvent pas associés des services hôteliers susceptibles de conférer à cette activité une nature commerciale; or, en espèce, le fait que seule une prestation facultative de ménage soit proposée, notamment sur les offres de location publiées sur la plate-forme «Airbnb», n'apparaît pas suffisant, à défaut de la fourniture d'autres prestations (petit-déjeuner, fourniture de linge de maison, réception de la clientèle), pour que l'annonceur puisse être considéré comme exerçant l'activité de loueur en meublé professionnel au sens de l'article 261 D b bis du code général des impôts, dans des conditions permettant de caractériser l'exercice d'une activité commerciale.

C'est donc à tort que l'appelant soutient que l'activité de location saisonnière de courte durée revêt nécessairement un caractère commercial incompatible avec l'occupation bourgeoise de l'immeuble visé dans le règlement de copropriété.

Il est de principe, par ailleurs, que le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage; en l'occurrence, l'article 7 du règlement de copropriété, reprenant les dispositions de l'article 9, I, de la loi du 10 juillet 1965, énonce que chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, certaines dispositions particulières du règlement prohibant tous bruits ou tapages nocturnes (article 10) ou l'encombrement des cours, entrées, vestibules, paliers et escaliers (article 11).

Pour solliciter, sur le fondement notamment de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage, la condamnation sous astreinte des intimés à cesser ou faire cesser toute activité de location saisonnière de courte durée, M. [P] produit divers courriels adressés au syndic de la copropriété entre le 30 octobre 2017 et le 17 juillet 2020 évoquant l'existence d'incivilités constatées dans l'immeuble (bruits nocturnes, salissures dans la cage d'escalier, traces de pneu sur le mur'), des photographies montrant l'état de saleté de la cage d'escalier (traces de pneus sur le mur, salissures du carrelage), l'existence d'objets stockés dans les couloirs ou les coursives (vélo, matériel de plage) ou la présence de voitures empêchant l'accès aux garages, une attestation sur l'honneur établie le 1er août 2023 par un copropriétaire, M. [J], faisant état de nuisances nocturnes causées par les locataires de l'appartement n° 206 (de

Mme [E]) au cours de la période du 11 au 15 août 2021, ainsi qu'une pétition signée par sept copropriétaires (dont l'appelant) dénonçant l'augmentation du nombre de logements en location saisonnière (9 appartements sur 21) et les nuisances en résultant.

Outre le fait que certains courriels adressés au syndic évoquent des incivilités commises en 2017, à une époque où Mme [E] et M. [N] n'étaient pas encore propriétaires de leurs appartements, force est de constater que le seul élément permettant d'incriminer les locataires saisonniers d'un appartement déterminé, en l'occurrence celui de Mme [E] pour des nuisances nocturnes, est l'attestation sur l'honneur de M. [J] du 1er août 2021; cette attestation relate cependant des faits s'étant produits au cours de la période du 11 au 15 août 2021, soit il y a quatre ans maintenant, et dont il n'est pas établi qu'ils se sont répétés depuis.

La preuve que des nuisances ont été causées de manière répétée et durable par les locataires de Mme [E] depuis janvier 2020 ou par ceux de M. [N] depuis juillet 2019, n'est pas dès lors rapportée, au point d'engager la responsabilité de ces derniers, notamment pour trouble anormal de voisinage.

Il résulte de tout ce qui précède que le jugement entrepris doit être confirmé dans toutes ses dispositions.

Succombant sur son appel, M. [P] doit être condamné aux dépens, ainsi qu'à payer à Mme [E], d'une part, et à M. [N], d'autre part, la somme de 1500 € à chacun, en remboursement des frais non taxables que ceux-ci ont dû exposer, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme dans toutes ses dispositions le jugement du tribunal judiciaire de Perpignan en date du 10 juillet 2023,

Condamne M. [P] aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer à Mme [E], d'une part, et à M. [N], d'autre part, la somme de 1500 € à chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que les dépens d'appel seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du même code.

Le Greffier Le Président