



Cour d'appel de Paris
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AUXERRE
Place du Palais de Justice 89000 AUXERRE - tél : 03.86.72.30.00

chambre civile

JUGEMENT DU 23 FEVRIER 2026

N° RG - N° Portalis
DB3N-W-B7I-C4M7

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS, DU
DÉLIBÉRÉ ET DU PRONONCE :**

PRÉSIDENTE : Anne-Laure , Juge au Tribunal
Judiciaire d'Auxerre régulièrement habilitée à statuer à juge unique

GREFFIER : Elodie , Cadre-Greffier qui a signé la
présente décision

AFFAIRE :

Après débats à l'audience du 08 Décembre 2025, le jugement suivant a
été mis en délibéré et mis à disposition au greffe le 23 Février 2026, les
parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues
au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

C/

Décision mise à disposition conformément à l'article 453 du Code de
Procédure Civile en présence de Elodie , Cadre-
greffier.

N°

* * * * *

DEMANDERESSE :

Madame

née le :

de nationalité

Profession : /

demeurant

*représentée par Me Fabien KOVAC, avocat plaissant au barreau de
DIJON*

*représentée par Me Bérengère VAILLAU, avocat postulant au barreau
d'AUXERRE*

DÉFENDERESSE :

dont le siège social est :

représenté par Me

d'AUXERRE

avocat au barreau

* * * * *

EXPOSÉ DU LITIGE

Madame] est propriétaire d'un appartement en copropriété sis]
(89000).

Le syndicat des copropriétaires de la (], représenté par son
syndic, la société], a convoqué une assemblée générale le 5 juillet 2024.

Dans le cadre de cette assemblée générale, une résolution n° 13 a été adoptée à la majorité,
dont les termes sont les suivants :

« l'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et sur les conditions et modalités à remplir pour ajouter une clause interdisant l'allocation de logement en Air BNB au règlement de copropriété, décide de confier à Maître] la rédaction dudit modificatif du règlement de copropriété pour un budget de 900 € TTC »

Par courriel en date du 10 juillet 2024, Madame] a mis en demeure le
Syndicat des copropriétaire de la copropriété], d'annuler la résolution n°13
adoptée le 5 juillet 2024 en l'absence d'unanimité.

Par courrier recommandé en date du 12 juillet 2024, le Syndicat des copropriétaire de la
copropriété] a notifié à Madame] le procès-verbal de
l'assemblée générale.

Par courrier recommandé en date du 26 juillet 2024, le Syndicat des copropriétaire de la
copropriété] a déclaré qu'il ne « reviendrait pas sur la décision prise en
assemblée générale du 5 juillet 2024 » pour les motifs suivants :

« après relecture du règlement de copropriété (RCP) (page 13 de ce dernier) : « l'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation

Or l'occupation d'un logement par le biais du système Air BNB est considérée comme du commerce.

Il est donc déjà interdit de faire une telle utilisation de votre lot.

Par conséquent le vote pris lors de la dernière AG (résolution 13) et recevable

En effet, le fait de venir ajouter une clause interdisant ce système d'utilisation du logement ne vient que confirmer ce qu'avance le RCP et ne change en rien la destination des lots privés »

Par acte de commissaire de justice en date du 20 août 2024, Madame] a
assigné le Syndicat de copropriétaires] devant le tribunal judiciaire
d'AUXERRE aux fins de voir annuler la résolution n°13 adoptée par l'assemblée générale du
5 juillet 2024.

Par conclusions récapitulatives notifiées par RPVA le 29 avril 2025, **Madame]**
demande au tribunal judiciaire d'AUXERRE, au visa des articles 26 et 26-1
de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967, et l'article 514 du Code de procédure
civile, de :

Juger Madame] recevable et bien fondée en son action ;

En conséquence,

À titre principal,

Prononcer la nullité de l'assemblée générale en date du 5 juillet 2024 avec toutes
conséquences de droit,

À titre subsidiaire,

Prononcer la nullité de la résolution n°13 votée lors de l'assemblée générale en date du 5
juillet 2024 avec toutes conséquences de droit,

En tout état de cause,

Dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir,

Débouter le syndicat des copropriétaires représentant la copropriété
89000 AUXERRE de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

Condamner le syndicat des copropriétaires représentant la copropriété
89000 AUXERRE à payer à Madame] la somme de **3.600,00 €** au titre de

l'article 700 du code de procédure civile,

Condamner le même aux entiers dépens de l'instance,

Dispenser Madame de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

A l'appui de ses demandes, Madame expose être recevable à agir en annulation de la résolution n° 13 de l'assemblée générale du 5 juillet 2024 sur le fondement de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dès lors :

- quelle a voté contre la résolution n° 13 litigieuse
- que le procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires lui a été notifié le 12 juillet 2024
- que l'assignation, délivrée le 20 août 2024, et bien intervenue dans le délai de 2 mois de ladite notification

Sur le fond, Madame sollicite à titre principal l'annulation de de l'assemblée générale du 5 juillet 2024, sur le fondement de l'article 14 et de l'article 17 alinéa 6 du décret du 17 mars 1967, faute d'annexion au procès-verbal de l'assemblée générale du 5 juillet 2024 la feuille de présence.

En réponse à la communication de la feuille de présence dans le cadre de la procédure, Madame indique que la qualité du document ne permet pas de vérifier les signatures.

À titre subsidiaire, Madame conclut à la nullité de la résolution n° 13 sur le fondement des dispositions des articles 26 et 26-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, en faisant valoir que la clause actuelle du règlement de copropriété stipulant que l'immeuble est destiné exclusivement à usage d'habitation tout en permettant la location de l'appartement, si elle prohibe les activités commerciales et artisanales et industrielles n'empêche cependant pas la location d'un appartement pour une courte durée dès lors que l'activité exercée n'est accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para hôteliers.

Elle indique que l'objet de la résolution contestée concerne « la mise à jour du règlement de copropriété dans le but de modifier la destination de l'immeuble » et qu'une telle décision nécessitait un vote à l'unanimité.

Elle conteste l'argumentation adverse soutenant que la résolution visait, non pas à modifier les stipulations du règlement de copropriété relative à la destination de l'immeuble, mais à ajouter une précision sur l'usage d'habitation.

Elle souligne que la loi invoquée par la demanderesse n'est pas applicable à l'espèce étant postérieure à l'assemblée générale du 5 juillet 2024 et précise qu'aucune nuisance n'est établie.

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives notifiées par RPVA le 25 mars 2025, **le Syndicat de copropriétaires** demande au tribunal judiciaire d'AUXERRE, au visa des articles 42 de la loi du 10 juillet 1965, 17 et 18 du décret du 17 mars 1967 et de la loi du 7 novembre 2024, de :

-Débouter Madame de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

-Condamner Madame à payer au Syndicat de Copropriété du

89000 AUXERRE représentant la copropriété

la somme de **3.000 € (TROIS MILLE EUROS)** au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

-Condamner Madame aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions, le Syndicat de copropriétaires réplique :

1) S'agissant de la feuille de présence

- que l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 17 et 18 du décret de 1967 précisent que le procès-verbal doit être notifiés sans ses annexes, et par

- conséquent sans la feuille de présence
- qu'aucun élément sérieux n'est avancé pour contester la véracité du document produit

2) S'agissant du vote

- que l'article 2 concernant les conditions de jouissance des parties privatives et communes rappellent que les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement

que s'agissant de la location, il est précisé en page 15 : « les copropriétaires pourront louer leur appartement à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devrait être imposée dans les baux et engagement de location »

- que la transformation des appartements meublés de tourisme pour être loué à des personnes différentes sur de courtes durées n'est pas une occupation bourgeoise, mais constitue, selon la jurisprudence, une activité commerciale, contrevenant ainsi au règlement de copropriété prévoyant une destination bourgeoise

Il estime que l'objet de cette résolution ne visait pas à modifier les stipulations du règlement de copropriété relative à la destination de l'immeuble, requérant l'unanimité des copropriétaires mais d'ajouter simplement une précision sur la notion d'usage d'habitation.

Il fait valoir que les locations en RBNB créent des nuisances résultant de circulation importante de tiers dans les immeubles, souvent le soir ou la nuit avec des modes de vie parfois dérangeants pour la tranquillité du voisinage, pouvant également poser des problèmes de sécurité en lien avec un manque de précautions de voyageurs de passage.

Il ajoute que ce type de location a fait l'objet d'une intervention spécifique du législateur qui a adopté la loi dite « LE MEUR » n° 2024-1039 du 7 novembre 2024 publié le 19 novembre 2024 qui, dans ses articles 6 et 8 modifient les articles 26 d) 8-1-1 et 9-2 de la loi du 10 juillet 1965 afin de restreindre les possibilités de mise en location de tourisme et qui assimile ces locations à une activité commerciale indépendamment de prestations annexes.

Le Syndicat de copropriétaires _____, conclut en conséquence que la résolution contestée a été valablement adoptée.

Pour un exposé exhaustif des prétentions et des moyens des parties, le tribunal se réfère expressément aux termes des écritures, par application de l'article 455 du Code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 4 juillet 2025. L'affaire a été fixée à l'audience du 8 décembre 2025 et mise en délibéré au 23 février 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il convient de constater que la recevabilité de la demande n'est pas contestée et relèverait en tout état de cause de la compétence exclusive du juge de la mise état.

Sur la demande principale en annulation de l'assemblée générale du 5 juillet 2024,

En l'espèce, Madame _____ invoque la nullité de l'assemblée générale du 5 juillet 2024, faute pour le syndic de lui avoir notifié avec la copie du procès-verbal d'assemblée une copie de la feuille de présence.

Toutefois, il convient de rappeler que si le procès-verbal doit être notifié aux co-propriétaires, il ne doit pas être obligatoirement accompagné de ses annexes, et donc de la feuille de présence, les copropriétaires pouvant en obtenir communication dans le cadre de l'article 33 du décret de 1967.

Cette feuille de présence a été communiquée à la demanderesse dans le cadre de la présente procédure, sur laquelle figurent les signatures de 3 co-propriétaires, Madame _____.

ayant pour sa part voté par correspondance. Une seule co-proprétaire était absente

La demande tendant à annuler l'assemblée générale du 5 juillet 2024 pour défaut de notification à Madame de la feuille de présence en même temps que le procès-verbal d'assemblée générale, sera en conséquence rejetée.

Sur la demande subsidiaire en annulation de la résolution n° 13 de l'assemblée générale nous du 5 juillet 2024

Aux termes de l'article 8 I. de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, « I. - *Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. 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'espèce, Madame invoque la nullité de la résolution n° 13 de l'assemblée générale du 5 juillet 2024 sur le fondement de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, en faisant valoir que la clause interdisant les locations en R BNB modifie la destination de l'immeuble telle qu'elle figure dans le règlement de copropriété et nécessitait en conséquence un vote à l'unanimité des copropriétaires.

Pour s'opposer à cette demande, le Syndicat de copropriétaires soutient que l'objet de cette résolution ne visait pas à modifier les stipulations du règlement de copropriété relative à la destination de l'immeuble, requérant l'unanimité des copropriétaires mais d'ajouter simplement une précision sur la notion d'usage d'habitation.

L'article 26 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 stipule que l'assemblée générale de copropriétaires « *ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.* »

Ainsi, tout changement de la destination de l'immeuble requiert le vote unanime des copropriétaires.

Il convient donc d'examiner quelle est la destination de l'immeuble telle que définie dans le règlement de propriété existant, afin de déterminer si la résolution n°13 ne fait que rappeler et préciser la destination de l'immeuble et les modalités de jouissance des parties privatives en découlant, comme le soutient le défendeur, ou si cette décision implique au contraire une modification du règlement de copropriété existant, comme l'affirme la demanderesse.

En l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble prévoit, s'agissant de la destination de l'immeuble, notamment les dispositions suivantes relatives aux conditions de jouissance des parties privatives et communes :

« *les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement* »

Location : les copropriétaires pourront louer leur appartement, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'il respecte les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les 15 jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être loué à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé par appartements entiers sont autorisées. »

Il ressort de ces stipulations que la location en meublé par appartement entier, sans précision quant à leur durée ou à leur caractère touristique, est autorisée par le règlement de copropriété.

Si le défendeur soutient que la transformation des appartements meublés de tourisme pour être loué à des personnes différentes sur de courtes durées n'est pas une occupation bourgeoise, mais constitue une activité commerciale, la demanderesse oppose à juste titre que cette clause d'habitation bourgeoise n'empêche cependant pas la location d'un appartement pour une courte durée dès lors que l'activité exercée n'est accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para hôteliers.

Il convient en effet de rappeler qu'une activité de location touristique peut être considérée comme civile ou commerciale, et que la nature commerciale d'une location meublée dépend du nombre de services de prestations para-hôtelières offerts, la cour de cassation considérant que cette activité ne revêt un caractère commercial que lorsqu'elle est accompagnée de trois des quatre services suivants : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception même non personnalisée de la clientèle.

Il en résulte que si les locations de courte durée à caractère commercial sont effectivement interdites par le règlement de copropriété, du fait de l'existence d'une clause d'habitation bourgeoise, en revanche les locations de courte durée à caractère civil, ne sont pas prohibées par ce règlement.

Dès lors, la résolution n°13 contestée, visant à insérer une clause dans le règlement de copropriété interdisant de manière générale toute location de logement en R BNB, donc y compris civile, constitue une modification de la destination de l'immeuble, qui imposait en conséquence un vote à l'unanimité.

Or, il ressort du procès-verbal d'assemblée générale que la résolution litigieuse n°13 a été adoptée à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable au présent litige.

Enfin, comme le relève à juste titre la demanderesse, le syndicat de copropriété ne saurait utilement invoquer les dispositions de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, entrée en vigueur le 21 novembre 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale dès lors que cette loi, qui modifie les règles de majorité, est postérieure à l'assemblée générale litigieuse du 5 juillet 2024, et n'est effectivement pas applicable à la cause.

Il convient en conséquence d'annuler la résolution n° 13 de l'assemblée générale de l'immeuble en date du 5 juillet 2024

Sur la demande tendant à dispenser Madame de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Madame, dont la contestation a été accueillie, sera dispensée de contribuer aux frais générés par la présente procédure, qui ne pourront en conséquence être mis, même partiellement à sa charge ;

Sur les dépens et les frais irrépétibles

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires de la copropriété : _____ qui succombe, sera tenu aux dépens de l'instance et condamné à payer à Madame _____ la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, applicable aux instances introduites à compter du 1^{er} janvier 2020, *"les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement"*

En l'espèce, aucun élément ne justifie qu'il soit dérogé au principe de l'exécution provisoire de droit.

* * * *

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe, et en premier ressort,

DEBOUTE Madame _____ de sa demande principale en annulation de l'assemblée générale du 5 juillet 2024 pour défaut de notification à Madame _____ de la feuille de présence en même temps que le procès-verbal d'assemblée générale ;

Vu l'article 26 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable au présent litige.

ANNULE la résolution n° 13 de l'assemblée générale de l'immeuble _____ en date du 5 juillet 2024 dont les termes sont les suivants :
« l'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et sur les conditions et modalités à remplir pour ajouter une clause interdisant la location de logement en R BNB au règlement de copropriété, décide de confier à Maître _____ la rédaction dudit modificatif du règlement de copropriété pour un budget de 900 € TTC »

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de la copropriété _____ : à payer à Madame _____ la somme de **2 000 euros (DEUX MILLE)** sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de la copropriété _____ aux entiers dépens de la présente instance ;

DIT que Madame _____, dont la contestation a été accueillie, sera dispensée de contribuer aux frais générés par la présente procédure ;

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de plein droit à titre provisoire ;

Le Greffier

Le Président

Signé
électroniquement :
Elodie _____

Signé
électroniquement :
Anne-Laure _____

