Image not found or type unknown

La détention d'un animal en copropriété: droits et limites

publié le **23/07/2015**, vu **122727 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article aborde les règles en matière de détention d'un animal au sein d'une copropriété.

Il convient de se référer à l'article 10 de la loi n°70-598 du 09 juillet 1970 qui fixe les règles en matière de détention d'un animal dans une copropriété.

Il y est indiqué que « Sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme, est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime. »

Il est donc intéressant de décrypter cet article.

Aux termes de la loi, le principe est qu'il n'est pas possible d'interdire la présence d'un animal domestique dans une copropriété. Le règlement de copropriété ne pourra donc pas interdire la détention d'animaux familiers par les occupants.

Toutefois, le règlement de copropriété peut prévoir des règles pour encadrer la présence de ces animaux dans l'immeuble au niveau des parties communes, et notamment pour éviter des dégradations ou pour des motifs de sécurité (obligation de garder les chiens en laisse par exemple).

En effet, la loi prévoit que le détenteur peut avoir un animal sous la première réserve de ne causer aucun dégât à l'immeuble.

La loi prévoit aussi que le détenteur peut avoir un animal sous réserve également de ne pas causer de trouble de jouissance aux occupants de l'immeuble.

En d'autres termes, l'animal ne doit pas causer de nuisances aux autres occupants, ces derniers étant dès lors en droit de soulever que les nuisances créées par la présence de l'animal constituent un trouble anormal du voisinage (aboiements répétés à des heures tardives, odeurs dues à un défaut de soins à l'animal par le propriétaire, dégâts causés par l'animal etc…).

En matière de copropriété, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; 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, ni à la destination de l'immeuble.

L’article 544 du Code civil rappelle que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Les textes relatifs à la responsabilité civile de droit commun (1382 et suivants du Code civil) permettent de sanctionner également un trouble du voisinage.

Plusieurs actions judiciaires sont possibles pour faire cesser un trouble du voisinage. En effet, tout dépendra de la nature des troubles dont se plaint la victime.

Si le règlement de copropriété ne peut prévoir l’interdiction de détenir un animal, la loi prévoit une exception relative aux chiens appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement de copropriété peut en effet prévoir une clause interdisant les chiens d’attaque.

La liste des types de chiens relevant de cette catégorie est indiquée dans un arrêté du 27 avril 1999. Sont considérés comme des chiens d’attaque de 1ère catégorie :

« - les chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race Staffordshire terrier;

- les chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race American Staffordshire terrier.

Ces deux types de chiens peuvent être communément appelés "pit-bulls" ;

- les chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race Mastiff, ces chiens peuvent être communément appelés "boerbulls" ;

- les chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race Tosa. »

A défaut de prévoir une interdiction, le règlement de copropriété peut autoriser la détention d'un chien d'attaque sous réserve de produire au syndic à première demande les documents indispensables à cette détention et de tenir celui-ci en laisse et muselé lors de ses déplacements dans les parties communes de l'immeuble.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

http://www.vanitou-avocat.fr

http://www.vanitou.com

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés