Image not found or type unknown

Copropriété : Activité professionnelle et nuisances

publié le **04/11/2010**, vu **39868 fois**, Auteur : CANINI FORMATION

Est-il possible d'exercer une activité libérale ou commerciale dans un immeuble en copropriété ? Voici le point sur les dispositions légales applicables et la jurisprudence.

En premier lieu, il convient de se référer au Réglement de Copropriété de l'immeuble en copropriété et se reporter au contenu de la clause régissant :

- **la destination de l'immeuble, d'une part ;**

- Et **l'usage des parties privatives** et **parties communes,** d'autre part.

En effet, l'article 8 de la loi Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 régissant le statut de la copropriété prescrit qu' :

“ Un règlement 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...”.

Cet article ajoute que :

« 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 ».

Le règlement, qui a valeur contractuelle, s'impose à tous les copropriétaires.

Ils doivent par conséquent respecter ses stipulations relatives à l'affectation donnée aux différents lots de l'immeuble.

La destination de chacun des lots doit normalement figurer dans le règlement de copropriété proprement dit.

I - EN CE QUI CONCERNE LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

1) Modalités d'utilisation des lots

Outre la destination des parties privatives, **le règlement de copropriété en précise les modalités de jouissance,** de telle sorte qu'**il ne soit pas porté atteinte aux droits des autres copropriétaires**.

Ainsi, il est d'usage de prévoir, dans un immeuble réservé à l'habitation, que les appartements ne

pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs, et qu'elles devront s'abstenir de troubler le voisinage par le bruit.

Lorsque l'exercice de commerces est accepté, il est généralement précisé que **ces activités ne doivent pas générer des troubles de voisinage**.

Ces restrictions s'ajoutent à **l'obligation relative à l'affectation principale des parties privatives** et, comme elle, doivent être **conformes à la destination générale de l'immeuble**.

La destination de l'immeuble **"est une notion d'ensemble liée à l'environnement de l'immeuble, à ses caractères et à son mode d'occupation ; elle détermine un cadre général dans lequel s'exercent les droits des copropriétaires"** (CA Versailles, 28 oct. 1993).

2) Orientations de la jurisprudence

Comme tout contrat, le **règlement de copropriété** a force **obligatoire**.

C'est pourquoi certains juges ont considéré que les clauses relatives à l'affectation des parties privatives devaient s'imposer telles quelles à tous les copropriétaires, **sans possibilité d'aménagements en dehors de l'unanimité**.

S'il est réservé à l'habitation,**les copropriétaires ne peuvent en modifier l'usage** en y exploitant une activité professionnelle.

Les tribunaux ont le souci de concilier les libertés de chacun avec la sauvegarde de l'intérêt collectif :

Respect des modalités de jouissance des parties privatives

Il ne suffit pas de se conformer au respect de la destination des lots ; encore faut-il respecter les clauses du règlement de copropriété qui en précisent généralement les modalités, notamment **en interdisant de nuire à la tranquillité et à la bonne tenue de l'immeuble.**

II- EN CE QUI CONCERNE L'AFFECTATION D'UN APPARTEMENT A L'EXERCICE D'UNE PROFESSION LIBERALE ou **D'UNE AUTRE ACTIVITE PROFESSIONNELLE**

La solution dépend de la destination exacte de l'immeuble telle qu'elle résulte du règlement de copropriété : **destination à l'habitation exclusivement bourgeoise** (a) ou **destination à l'habitation sans exclusivité souvent assortie d'une tolérance pour l'exercice de professions libérales** (b).

Dans la majorité des réglements de copropriété, 2 hypothèses sont envisageables :

HYPOTHESE 1 - Affectation uniquement à l'habitation

Si le règlement de copropriété prévoit que les locaux privatifs seront réservés uniquement à l'habitation, à l'exclusion de tout autre usage, il doit s'appliquer dans toute sa rigueur ; les copropriétaires et leurs ayants cause ne peuvent utiliser les appartements à une autre fin ; l'exercice d'une profession, fût-elle libérale, y est interdit (CA Paris, 23e ch., 14 déc. 1987).

HYPOTHESE 2 - Affectation à l'habitation sans exclusivité : Exercice des professions libérales

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le cas de ces activités est spécifique, compte tenu du fait qu'elles apparaissent par nature pouvoir, au regard de la destination de l'immeuble, être assimilables à une occupation "bourgeoise".

Dans les immeubles conçus pour l'habitation, le règlement de copropriété comporte souvent des dispositions tendant à permettre, dans les limites qu'il précise, l'exercice de certaines professions compatibles avec la destination principale des parties privatives, à savoir, essentiellement, les professions dites libérales.

Si le règlement de copropriété ne contient pas de clauses particulières interdisant expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou **indique que l'exercice des professions libérales est autorisé**, mais sans autre précision, il appartient aux tribunaux de dire si une activité déterminée entre dans la définition de ces professions (CA Paris, 24 sept. 1998 : Juris-Data n° 1998-032316 : Loyers et copr. 1999, comm. 47).

Ont été considérés comme professions libérales au regard du règlement de copropriété :

– l'exercice d'un médecin libéral en cabinet de façon individuelle, non susceptible de perturber la tranquillité des occupants de l'immeuble (CA Aix-en-Provence, 11 mai 1999 : D. 1999, somm. p. 312) ;

– l'installation d'un laboratoire d'analyses médicales ne comprenant qu'un nombre limité de collaborateurs (CA Paris, 23e ch., 28 mai 1986) ;

– l'activité de masseur-pédicure (Cass. 3e civ., 2 oct. 1969) ou de chiropracteurs (CA Paris, 23e ch., 28 mai 1991).

L'installation d'un cabinet de chirurgien-dentiste a été jugé compatible avec les clauses de règlement de copropriété en vertu desquelles "les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes honorables et de bonnes vie et mœurs", car ces clauses interdisent seulement les activités professionnelles et industrielles, mais non pas les professions libérales (CA Versailles, 27 mai 1993).

Si le règlement de copropriété peut donner une liste, limitative des professions autorisées, la question se pose de savoir si des professions non incluses dans l'énumération sont néanmoins susceptibles d'être exercées dans les lieux.

La solution est donc identique à la précédente :

- L'activité de la profession de dentiste dans l'appartement d'un copropriétaire n'étant nullement incompatible avec la destination, l'environnement ou l'occupation bourgeoise de l'immeuble, son interdiction apparaît anormalement discriminatoire lorsque d'autres professions libérales exercées dans des conditions sensiblement identiques sont autorisées par le règlement de copropriété(CA Paris, 9 juin 1989 : RD imm. 1989, p. 495).

Si l'exercice d'une profession libérale est possible au regard du règlement de copropriété, **encore faut-il qu'il n'implique pas de nouvelles contraintes pour le voisinage**, d'ailleurs généralement interdites par ledit règlement.

Il s'agit donc d'une **appréciation par cas d'espèce**.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il a été à bon droit décidé que n'était pas contraire à la destination de l'immeuble la réunion de deux appartements en un seul pour permettre à six médecins d'y installer six bureaux de consultation et six salles d'attente et dépendances, dès lors que le règlement de copropriété autorise l'installation de professions libérales sans limitation de nombre et de nature à condition que leur exercice ne nuise pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble et que l'activité du cabinet médical incriminé ne contrevienne pas à ces dispositions (Cass. 3e civ., 8 juill. 1980).

3) Actions destinées à garantir la jouissance normale de l'immeuble par les copropriétaires

a) Action collective du syndicat des copropriétaire

Les conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes de l'immeuble sont déterminées par le règlement de copropriété dont les stipulations sont obligatoires pour les copropriétaires et leurs locataires.

Il appartient donc au syndicat, par l'intermédiaire de son représentant légal, le syndic, de veiller au respect du règlement de copropriété et par conséquent de s'assurer que la jouissance de l'immeuble par chacun s'exerce en conformité des prescriptions de ce règlement (CA Paris, 28 nov. 2001 ; Loyers et copr. 2002, comm. 127. – CA Paris, 24 sept. 2003).

Pour ce motif, en cas d'infraction aux clauses du règlement de copropriété, le syndicat, gardien de l'intérêt général, est habilité à agir à l'encontre du copropriétaire responsable pour le voir contraint au respect de ses obligations dont l'inobservation engendre un préjudice collectif.

Il est donc autorisé à réclamer :

- **La cessation de troubles** ou de **nuisances interdits par le règlement de copropriété** et, sur un plan plus général, **le respect des obligations générales de voisinage** (Cass. 3e civ., 3 déc. 2002 – CA Paris, 15 avr. 1992 – CA Paris, 18 mai 2000 – CA Paris, 29 mars 2001) ;

– La **suppression d'une activité** à l'intérieur des parties privatives **qui n'est pas autorisée** par le règlement de copropriété ou qui génère des nuisances (CA Paris, 15 sept. 1995 – CA Paris, 28 janv. 1998 – CA Paris, 30 juin 2005) ;

Le syndicat peut agir également à l'encontre des locataires qui ne respectent pas les prescriptions du règlement de copropriété (CA Paris, 16 mars 2000 – CA Paris, 24 sept. 2003).

b) Action individuelle du copropriétaire gêné

Il est possible que **l'inobservation de ces obligations entraîne**, **à côté d'un préjudice général** au niveau de la collectivité, **un préjudice personnel** au détriment de certains membres seulement de la copropriété.

Par exemple, il est susceptible de **causer à un voisin immédiat un trouble illicite dans l'exercice de son activité professionnelle**, **ce qui semble être votre situation.**

Prenant en compte l'existence possible d'un double préjudice, l'un collectif et l'autre individuel, **la jurisprudence reconnaît au copropriétaire victime du comportement illicite d'un voisin, le droit d'agir en son propre nom contre le responsable**, parallèlement à l'action collective

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

relevant de l'initiative du syndicat, et tendant aux mêmes fins.

Le **copropriétaire** demandeur **est** en outre **habilité à réclamer des dommages-intérêts** à l'auteur des troubles incriminés en réparation du préjudice spécifique constaté dans la jouissance de son lot (Cass. 3e civ., 9 janv. 1973 – Cass. 3e civ., 18 déc. 1973 – CA Orléans, 29 janv. 1976).

Le copropriétaire qui supporte des troubles anormaux de voisinage du fait d'un autre copropriétaire dispose contre lui d'une action individuelle en réparation du préjudice causé à la jouissance normale de son lot (Cass. 3e civ., 5 juin 1968 – Cass. 3e civ., 18 juill. 1979 – CA Paris, 8e ch., 10 oct. 1991– CA Nancy, 10 janv. 1996).

Pour des troubles de voisinage résultant de bruits (CA Nancy, 11 févr. 2002 – CA Paris, 18 juin 2003).

Une activité, même autorisée et conforme à sa destination telle que prévue dans le règlement de copropriété, **ne doit pas être source de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage pour les autres occupants de l'immeuble**, **excédant ceux classiquement inhérents au type d'activité autorisé**(CA Paris, 15 nov. 2006).

II - EN CE QUI CONCERNE LA REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE

L'exercice d'une activité professionnelle dans un immeuble est susceptible d'accroître ou de créér de nouvelles charges pour la copropriété :

- charges ascenseur, charges de femme de ménage des parties communes, entretien de la porte d'entrée, de l'interphone, autres nuisances générées par la réception d'une clientèle...

1) Critères de répartition des charges

L’article 10 de la loi du 10 juillet 1965 pose 2 critères de répartition :

- Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

- Ils sont en outre tenus de participer aux proportionnellement aux tantième de copropriété.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges :

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.
Les charges communes générales doivent donc être réparties en fonction des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot.

Les charges relatives aux éléments d’équipements communs peuvent être répartis en fonction de leur utilité.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2) Modalités de répartition

- Administration de l'immeuble (frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, honoraires du syndic, impôts et taxes, acquisitions, coût de procédures et indemnités à verser par le syndicat): Entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes.

- Ascenseur (frais de fonctionnement, de maintenance, de remplacement des éléments de l'ascenseur, et le cas échéant, de son remplacement): Entre les copropriétaires des lots desservis par l'ascenseur en fonction des pourcentages spécifiques affectés aux lots par le règlement de copropriété.

- Dispositifs de fermeture de l'entrée de l'immeuble (digicode, interphone...) : Répartition selon les tantièmes de copropriété pour les lots bénéficiant de l'équipement.

- Éclairage des parties communes (halls d'entrée, couloirs, escaliers): Répartition d'après les tantièmes de copropriété.

- Escaliers (entretien, réparation et réfection...) : Répartition entre les copropriétaires en fonction des tantièmes de copropriété pour ce qui concerne les éléments incorporés dans le gros œuvre : **Répartition possible sur la base du critère d'utilité** pour le revêtement et les tapis.

- Frais du personnel chargé du nettoyage et de l'entretien des parties communes: Dépenses de nettoyage et d'entretien des parties communes (hall d'entrée, escaliers, couloirs, cour, espaces verts, local à poubelle et vide-ordures...), y compris la consommation d'eau, ainsi que les frais d'éclairage correspondants sont également assimilées à des charges générales, au même titre que le gardiennage et doivent donc être répartis en fonction des tantièmes de copropriété.

- Gardiennage de l'immeuble (salaires, charges sociales, dépenses afférentes au local du gardien ou concierge): Répartition d'après les tantièmes de copropriété entre les lots bénéficiant du service du gardiennage.

- Gros oeuvre de l'immeuble entretien, réparation et réfection des parties communes : Répartition entre tous les copropriétaires d'après les tantièmes de copropriété.

3) Modification de la répartition par l'assemblée générale des copropriétaires

En dehors des exceptions limitativement prévues par l'article 11 de la loi, **l'unanimité** est toujours indispensable pour qu'une répartition de charges soit valablement modifiée (Cass. 3e civ., 22 mars 1995– CA Paris, 15 mars 2007).

Ces modalités de **répartition** sont **d'ordre public**.

Le **Tribunal de Grande Instance est** donc **compétent pour contrôler la régularité de cette répartition**, au cas par cas.

* * *

Demeurant à votre disposition pour plus d'informations,

Claudia CANINI

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Avocat à la Cour

Pour toute question et assistance juridique personnalisée - CANINI AVOCAT : www.canini-avocat.com

ou http://www.conseil-juridique.net/avocats/maitre-canini-claudia/avocat-1916.htm

Pour vous former en droit immobilier dans le cadre du DIF - CANINI FORMATION : www.canini-formation.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés