



Appartement de standing et interdiction de louer une chambre de service

publié le **24/10/2014**, vu **9138 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Civ. 3ème, 20 mai 2014, 12-25822

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis et impose l'établissement d'un règlement de copropriété, document obligatoire qui permet de définir les règles de fonctionnement de l'immeuble et les obligations des différents copropriétaires.

Aux termes de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, les parties privatives des lots sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, alors que les parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires.

Comme tout propriétaire, le copropriétaire peut utiliser les parties privatives comme il le souhaite (y habiter, louer, entreprendre des travaux sans affecter les parties communes).

L'article 9 alinéa 1 de cette loi apporte cependant une limite : « *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.* »

Ces limites se justifient d'une part, en raison des rapports de voisinage et des droits des autres copropriétaires et d'autre part, par la prise en considération de la destination de l'immeuble.

En ce sens, d'après l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement peut imposer des restrictions aux copropriétaires uniquement si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble.

A ce titre, il a déjà été jugé, par exemple, qu'une clause d'un règlement dans un immeuble de grand standing peut interdire la location de chambres de service à des personnes étrangères à la copropriété (CA Paris, 4 juin 1997).

Le règlement peut prescrire dans un immeuble « de caractère luxueux et de standing », que les chambres de personnel, qui sont des annexes ou des accessoires des appartements, ne peuvent être possédées que par les propriétaires d'appartements et louées qu'avec ceux-ci. Cette clause est valable car justifiée par la destination de l'immeuble dans le but d'en préserver le caractère (Cass. Civ. 3^{ème}, 26 février 2006).

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 20 mai 2014 illustre une nouvelle restriction.

Dans cette affaire, une clause du règlement de copropriété d'un immeuble de standing prévoyait que les copropriétaires pouvaient louer leur appartement, mais pas les chambres de service rattachées à un lot.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence a estimé que cette clause du règlement était licite, compte tenu

de la destination de l'immeuble et de la configuration des lieux ; position confirmée par la Cour de cassation.

Cette solution a été très certainement justifiée par les faits de l'espèce : les chambres de service étaient situées au sous-sol, au niveau des caves, et étaient « *exigües, peu éclairées, mal ventilées, dépourvues de locaux de toilettes propres et desservies par un couloir étroit et sinueux.* »

Ainsi, c'est véritablement la prise en considération de la destination de l'immeuble qui permet de qualifier de licite ou non une clause restrictive d'un règlement de copropriété.

Cette notion de destination permet de limiter les droits des copropriétaires sur leurs lots tout en protégeant ces derniers des clauses abusives du règlement de copropriété.

Elle est fixée au moment de l'établissement du règlement de copropriété mais peut évoluer par un vote unanime de tous les copropriétaires.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com