



La clause d'habitation bourgeoise, le contrôle de la destination de l'immeuble

publié le **29/08/2016**, vu **28757 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le règlement de copropriété est un contrat entre les différents propriétaires d'un immeuble. Comme tout contrat le règlement peut contenir des clauses qui lui sont propres.

En pratique, il est courant d'intégrer une clause d'habitation bourgeoise dans le règlement de copropriété.

Une clause d'habitation bourgeoise se définit comme l'obligation pour chaque propriétaire ou leur locataire, de respecter le caractère bourgeois de l'immeuble, c'est-à-dire sa vocation à être un immeuble d'habitation.

Dès lors, les activités commerciales, artisanales et industrielles sont prohibées au sein de l'immeuble (*Civ. 3^{ème}, 14 octobre 1964, JCP 1964. II. 13548*).

Concernant les activités libérales, elles pourront être autorisées dans l'immeuble en fonction de la qualification de la clause comme une clause d'habitation bourgeoise stricte et absolue ou relative.

Si la clause est qualifiée de stricte et absolue, alors aucune profession libérale ne saura être autorisée au sein de la copropriété.

Si la clause est relative, alors les activités libérales seront tolérées au sein de l'immeuble.

Bien souvent, les règlements de copropriété énonceront de manière explicite les activités libérales exerçables au sein de l'immeuble.

Toutefois, cette liste exhaustive n'aura pas vocation à empêcher l'installation d'activités libérales autres que celles contenues dans la liste.

En effet, les juges vont interpréter de manière extensive la clause d'habitation bourgeoise relative, en comparant l'activité libérale litigieuse et celles autorisées, en fonction du trouble qu'elles entraînent et leur compatibilité avec la destination de l'immeuble.

Ce fut le raisonnement de la Cour de cassation lors d'un arrêt rendu le 20 décembre 1976 (*Cass. 3^e civ. 20 décembre 1976, D. 1977, IR p. 321, obs. Cl. Giverdon*) dans lequel elle a retenu que si une clause énonce les activités autorisées, elle peut néanmoins englober des activités annexes.

Par conséquent, si l'activité de médecin est autorisée, le syndicat de copropriétaire ne pourra pas s'opposer à l'installation d'un cabinet de kinésithérapeute, sous prétexte que le règlement de copropriété ne mentionne pas cette activité.

En effet, l'activité de médecin ou de kinésithérapeute occasionnent les mêmes troubles (le passage de personnes extérieures à l'immeuble venant en consultation.)

Aussi, il faudra que le syndicat démontre que le trouble occasionné par l'activité non listée est supérieur au trouble occasionné par les activités listées, et qu'elle contrevient à la destination de l'immeuble.

Ce fut d'ailleurs la position de la cour d'appel de Paris concernant une activité de location meublée de moyenne durée (*Cour d'appel de Paris 23^e ch. sect. A, 12 février 2003 n° 2002/12625*).

Dans cette affaire le règlement d'une copropriété stipulait « *la maison devra être habitée bourgeoisement et sauf autorisation spéciale (d'une assemblée générale spéciale) [...] il ne pourra être exercé dans un appartement, logement ou chambre, aucun commerce ou industrie quelconque, à l'exception toutefois de professions libérales ne changeant pas la destination bourgeoise des lieux.* »

Un autre article stipulait : « *la location ou sous-location en meublé de tout ou partie sera tolérée, mais à la condition expresse que les locataires [...] observent en ce qui les concerne le présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés, l'organisation d'une pension ou d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.* »

Or, une société proposait une location meublée avec des services de domestiques et de chauffeurs.

Ainsi, la cour d'appel de Paris a jugé que l'activité de location meublée contrevient à la destination de l'immeuble dans la mesure où l'activité lucrative de location meublée était interdite par la clause car elle emportait la présence de nombreuses personnes étrangères à l'immeuble entraînant des nuisances.

Enfin, en 2010, un tribunal de grande instance a rendu une décision similaire portant sur la mise à disposition par un locataire de lots de copropriétés à des réfugiés (*TGI Créteil, 19 janvier 2010, n° 08/06761*).

Le TGI de Créteil a jugé que cette occupation précaire était en contradiction avec le mode de jouissance paisible et stable prévu par la clause d'habitation bourgeoise.

Dès lors, les syndicats de copropriétaires prendront soin de détailler la rédaction de la clause d'habitation bourgeoise stipulée au règlement de copropriété.

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