Image not found or type unknown

Sur les clauses d’habitation bourgeoise dans les Règlements de copropriété

Jurisprudence publié le **19/02/2019**, vu **44850 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Certains règlements de copropriété ont été rédigés en mettant en exergue le caractère bourgeois d'un immeuble , notamment de sa construction. La plupart des immeubles touchés par ce caractère sont des immeubles haussmanniens ou en pierre de taille de Paris, situés dans les quartiers huppés de la capitale.

Sur les clauses d’habitation bourgeoise dans les RCP

Si la location meublée de courte durée se fait dans un appartement situé dans un immeuble collectif, il faut vérifier que le règlement de copropriété ne s’y oppose pas. Il est en effet, de plus en plus fréquent d’imposer des restrictions aux droits des copropriétaires, compte tenu de la destination du bâtiment, de ses caractères et de sa situation. Dans les immeubles de standing, le règlement de copropriété contient souvent une clause d’habitation bourgeoise exclusive qui interdit toute activité dans l’immeuble.

Le règlement peut aussi précisément limiter les possibilités de changement d’usage pour éviter les abus et préserver la tranquillité des habitants de l’immeuble : durée minimale de location etc.

De nombreuses assemblées générales vont mettre à l’ordre du jour un vote (à l’unanimité) afin de restreindre l’utilisation du logement et les changements d’usage.

Le Conseil constitutionnel a écarté une disposition de la loi ALUR (art. 19) qui ouvrait aux copropriétés la faculté d’exiger leur accord préalable pour de telles locations. Cette possibilité « portait une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires ».

Les bailleurs continueront donc de bénéficier de la jurisprudence libérale de la Cour de cassation selon laquelle si le règlement de copropriété autorise l'occupation des locaux à usage de professions libérales, la location meublée saisonnière doit pouvoir être pratiquée à condition qu'elle ne crée pas de nuisances plus importantes (Cass. 3e civ. 8 juin 2011, n°10-15.891).

- Si clause d'habitation bourgeoise simple ; location meublée saisonnière possible car activité libérale autorisée, on exclue les autres activités pour éviter les nuisances (vas et viens). Tolérance possible toutefois pour le RDC et premier étage, et donc y exercer une activité professionnelle voire commerciale. La tolérance peut se justifier si l'activité n'est pas contraire à la destination de l'immeuble (le critère est souvent l'absence de nuisance). -> en conséquence, l'implantation d'une activité de location meublée saisonnière est libre si le règlement de copropriété permet l'implantation d'une activité libérale voire commerciale dans le bâtiment.

- Si la clause d'habitation bourgeoise est exclusive ; par principe il y a une prohibition de l'exercice d'une activité libérale ou commerciale, les lieux sont seulement à usage d'habitation. De ce fait l'activité de location meublée saisonnière étant commerciale, son implantation est proscrite. Toutefois, par une décision constitutionnelle du 20 mars 2014 (2014-961), l'AG des copropriétaires peut autoriser, à la majorité renforcée (art 25), de manière discrétionnaire, l'implantation et l'exercice d'une telle activité de location de courte durée dans l'immeuble. *Le règlement de copropriété peut prévoir que des activités pourront être exercées sous condition de l'obtention d'une autorisation préalable de la copropriété, et d'autres précisément identifiées comme interdites. Lorsque le règlement réglemente l'exercice de certaines activités, il peut procéder par énumération, sans que la liste ne soit considérée comme limitative. Les tribunaux ont tendance à considérer que l'on doit raisonner par analogie pour d'autres activités, qui de surcroît ne créent pas plus de nuisances que celles énumérées. L'autorisation peut donc être étendue à des activités sans rapport avec celles énumérées. Dans tous les cas, même autorisée, une activité professionnelle exercée dans la copropriété ne doit pas générer de troubles anormaux de voisinage. Une tolérance pour certaines activités professionnelles ou commerciales peut être prévue pour les logements situés en rez-de-chaussée.*

Je reste à votre entière disposition pour en discuter.

Votre bien dévoué

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Maitre Franck AZOULAY

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés