



Cessation de l'activité contraire à la destination de l'immeuble

publié le **28/12/2011**, vu **6828 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La destination de l'immeuble est une notion permettant de définir les activités et usages que peut recevoir cet immeuble. Elle résulte des actes (l'immeuble est à usage d'habitation, de commerce, etc.), des caractères de l'immeuble (aspect, standing...), et de sa situation, éléments que doivent apprécier les tribunaux (Cass. 3e civ. 9-6-2010 n° 09-14.206). Elle est généralement fixée par une clause du règlement de copropriété. En effet, la détermination de la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur jouissance relèvent du règlement de copropriété (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 8, al. 1). C'est cet donc bien dans cet acte, de nature contractuelle, que peuvent être contenues des restrictions aux droits des copropriétaires justifiées par la destination de l'immeuble (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 8, al. 3). La notion de destination de l'immeuble est centrale en matière de copropriété, les restrictions aux droits des copropriétaires doivent être justifiées par la destination de l'immeuble qui est « définie aux actes, par ses caractères ou sa situation » (Loi du 10-7-1965 art. 8). De même, aux termes de l'article 9 de cette même loi, « chaque propriétaire dispose des parties privatives de son lot [et] jouit librement des parties privatives et communes, à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ». Précisons que l'action tendant à faire cesser un usage irrégulier du lot peut être intentée par le syndicat ou un copropriétaire agissant individuellement, et qu'elle se prescrit par 10 ans (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 42). Il a ainsi été jugé, conformément à l'article 9 précité, qu'un copropriétaire peut librement réaliser un aménagement intérieur entre deux de ses lots (CA Versailles 29-10-1990). En revanche, il est donc impossible à un propriétaire de donner à bail son lot pour l'exercice d'une activité contraire à la destination de l'immeuble. L'activité exercée par un locataire en contrariété de la destination de l'immeuble doit cesser.

La destination de l'immeuble est une notion permettant de définir les activités et usages que peut recevoir cet immeuble.

Elle résulte des actes (l'immeuble est à usage d'habitation, de commerce, etc.), des caractères de l'immeuble (aspect, standing...), et de sa situation, éléments que doivent apprécier les tribunaux (Cass. 3e civ. 9-6-2010 n° 09-14.206).

Elle est généralement fixée par une clause du règlement de copropriété.

En effet, la détermination de la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur jouissance relèvent du règlement de copropriété (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 8, al. 1).

C'est cet donc bien dans cet acte, de nature contractuelle, que peuvent être contenues des restrictions aux droits des copropriétaires justifiées par la destination de l'immeuble (Loi 65-557 du

10-7-1965 art. 8, al. 3).

La notion de destination de l'immeuble est centrale en matière de copropriété, les restrictions aux droits des copropriétaires doivent être justifiées par la destination de l'immeuble qui **est « définie aux actes, par ses caractères ou sa situation » (Loi du 10-7-1965 art. 8).**

De même, aux termes de l'article 9 de cette même loi, « **chaque propriétaire dispose des parties privatives de son lot [et] jouit librement des parties privatives et communes, à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble** ».

Précisons que l'action tendant à faire cesser un usage irrégulier du lot peut être intentée par le syndicat ou un copropriétaire agissant individuellement, et qu'elle se prescrit par 10 ans (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 42).

Il a ainsi été jugé, conformément à l'article 9 précité, qu'un copropriétaire peut librement réaliser un aménagement intérieur entre deux de ses lots (CA Versailles 29-10-1990).

En revanche, il est donc impossible à un propriétaire de donner à bail son lot pour l'exercice d'une activité contraire à la destination de l'immeuble.

L'activité exercée par un locataire en contrariété de la destination de l'immeuble doit cesser

La jurisprudence a récemment eu l'occasion d'illustrer cette situation (CA Paris, Pôle 4, 2ème ch., 31 août 2011, n° 10/10826).

En l'espèce, le propriétaire avait consenti un bail pour y exercer l'activité de "salon de thé, petite restauration et vente à emporter" ; le preneur exerçait une activité de bar-restaurant.

Or le règlement de copropriété stipulait que « **sont formellement interdits [...] tout commerce alimentaires, les cafés, bars, restaurants** ».

L'assemblée générale de la copropriété s'y est donc opposé et a voté une résolution donnant mandat au syndic afin qu'il puisse agir en justice à l'encontre du copropriétaire du lot et de son locataire.

Il était demandé que cesse cette exploitation contraire aux dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble et demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Le jugement rendu en première instance avait prononcé la nullité de la clause du règlement.

Mais la Cour d'Appel infirme ce jugement et fait droit aux demandes du syndic.

Elle constate d'abord qu'aux termes de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat peut agir aux fins de voir respecter le règlement de copropriété qui bénéficie et s'impose à tous.

Ainsi, même si le trouble causé par les infractions au règlement de copropriété n'est pas indistinctement ressenti par tous les copropriétaires, le syndicat a qualité pour agir pour les faire cesser.

Ensuite, sur le fond, la Cour juge que la clause du règlement de copropriété prohibant diverses activités commerciales susceptibles de troubler la quiétude des copropriétaires n'est pas contraire à la destination mixte de l'immeuble.

En conséquence, la Cour a condamné le preneur du bail commercial à cesser son activité et a

prononcé la résiliation du son bail, au motif que l'activité déployée par le locataire était contraire aux stipulations du règlement de copropriété.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67