



L'immeuble à usage d'habitation et de commerce

Jurisprudence publié le **23/09/2019**, vu **21323 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

De nombreux règlements de copropriété, prévoient un usage d'habitation de commerce, tout en encadrant le principe d'affectation commerciale.

De nombreux règlements de copropriété, prévoient un usage d'habitation de commerce, tout en encadrant le principe d'affectation commerciale.

Il s'agit souvent de locaux, situés en rez-de-chaussée, qui pourront être affectés à l'usage de commerce, sous réserve de ne pas nuire à la tranquillité des autres copropriétaires.

Que recouvre cette notion de commerce et de principe de libre affectation ?

Tous les commerces peuvent -ils être exercés sans restriction ?

1/ La notion de local commercial

Traditionnellement, le vocable « boutique » est utilisé dans des règlements de copropriété souvent anciens pour désigner un local commercial en rez-de-chaussée de l'immeuble.

La jurisprudence considère désormais que l'expression boutique n'emporte aucune restriction quant à l'exercice de l'activité commerciale.

C'est ainsi qu'en l'absence de toute prohibition particulière du règlement de copropriété, a été considérée comme licite, l'exploitation dans une boutique, d'un commerce de restauration (CA Paris, 23° ch. A, 18 déc. 991, n° 90-9117 : JurisData n° 1991-024647)

Toutefois, il ne faut pas que l'activité envisagée se heurte à une clause du règlement de copropriété qui impose une restriction quant à la nature de l'activité et que celle-ci soit conforme avec la destination de l'immeuble.

Il faut préciser que le règlement de copropriété qui autorise l'exercice de toute activité commerciale dans l'immeuble, ne saurait priver la syndicat des copropriétaires de contrôler l'activité.

« Le règlement de copropriété ne saurait méconnaître les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 en autorisant par avance l'exercice de n'importe quelle activité commerciale et en retirant à l'assemblée générale des copropriétaires tout pouvoir d'appréciation quant à la compatibilité de telle activité envisagée avec la destination de e l'immeuble. La clause autorisant tout commerce est en conséquence nulle » (CA Paris, 23e ch., sect. B, 8 janv. 2004, n° 2003/09360 : JurisData n° 2004-227903).

Tout copropriétaire d'un lot à usage commercial dans un immeuble mixte, peut y exercer l'activité de son choix mais à la double condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires, ce qui n'est que la stricte application des dispositions de l'article 9, § 1er de la loi du 10 juillet 1965.

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

« 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.

II/ Validité des clauses restrictives dans le règlement de copropriété.

De nombreux règlements de copropriété comportent des clauses qui encadrent le principe de libre affectation, dans l'intérêt de la copropriété.

Ces clauses peuvent être classés de la façon suivante :

- clauses excluant les commerces générant des nuisances olfactives ou sonores ;
- clauses définissant la seule catégorie de commerce autorisée dans l'immeuble ;
- clauses restrictives liées aux bonnes moeurs ;
- clause de non-concurrence avec le cas particulier des centres commerciaux.

L'analyse de ces clauses fera l'objet d'un article ultérieur.

En outre, les clauses d'un règlement de copropriété autorisant ou interdisant par avance des travaux de nature à en modifier l'esthétique sont considérées par la jurisprudence comme non écrites car portant atteinte aux dispositions d'ordre public de l'article 25 b.

Il convient de rappeler que seule l'Assemblée Générale de Copropriété peut refuser ou autoriser des travaux relevant de l'article 25 de la loi.

III/ SANCTIONS EN CAS D'EXERCICE D'UNE ACTIVITE QUI PORTE ATTEINTE A LA COPROPRIETE

Certains copropriétaires pensent à tort que dans la mesure où l'activité n'aurait pas été interdite par le règlement de copropriété, cela suffirait à ne pas leur imposer des restrictions à leur droit de jouissance.

A titre d'exemple, si l'activité de restauration n'est pas interdite et si un exploitant peut exercer cette activité dans la copropriété, cela ne l'autorise pas à engendrer des nuisances sonores ou olfactives.

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.

Le syndic pourra agir , en référé, en sollicitant , la cessation du trouble manifestement illicite ou de la nuisance interdite par le règlement de copropriété.

Un copropriétaire qui est gêné par les troubles de son voisin , peut également agir à titre individuel.

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

Il est important de noter que de nombreux règlements de copropriété prévoient que tout changement d'activité commerciale devra faire l'objet d'un agrément de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment.

La jurisprudence valide ce type de clauses mais une appréciation au cas par cas doit être faite.

Notre cabinet vous accompagne pour vous conseiller et vous assister dans tous projets d'exploitation mais aussi , en matière contentieuse.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

