



Les infractions au règlement de copropriété

Jurisprudence publié le **07/02/2019**, vu **8603 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le règlement de copropriété peut instituer des dispositions qui portent des restrictions à la libre jouissance de ses parties privatives des copropriétaires. L'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis énonce que chaque copropriétaire « use et jouit librement des parties privatives », ce qui lui permet, par exemple, de donner à bail son lot de copropriété. Toutefois, cette jouissance doit s'effectuer dans le respect des droits des autres copropriétaires et donc dans le respect des stipulations du règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété peut instituer des dispositions qui portent des restrictions à la libre jouissance de ses parties privatives des copropriétaires.

L'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis énonce que chaque copropriétaire « use et jouit librement des parties privatives », ce qui lui permet, par exemple, de donner à bail son lot de copropriété.

Toutefois, cette jouissance doit s'effectuer dans le respect des droits des autres copropriétaires et donc dans le respect des stipulations du règlement de copropriété.

Si chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives de son lot, c'est tout d'abord à charge de s'abstenir de tous actes générateurs de troubles de voisinage.

Cette prohibition trouvera essentiellement à s'appliquer en cas de nuisances sonores ou olfactives constituant une gêne pour les copropriétaires voisins.

La plupart du temps le règlement de copropriété comportera lui-même des stipulations prohibant à l'intérieur des lots les bruits et les activités de nature à troubler les voisins.

§ Activité de restauration

L'installation d'un restaurant suscite toujours des questions et problèmes liées aux modalités de son exploitation.

De nombreux copropriétaires s'interrogent sur sa compatibilité avec le règlement de copropriété.

La jurisprudence a déjà affirmé que l'activité de restauration peut être exercée dans un local dans une copropriété prévoyant l'exercice d'une activité commerciale dès lors que le règlement de copropriété n'exclut pas expressément cette activité.

Le syndicat des copropriétaires n'est pas fondé à interdire une activité de restauration dans un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble d'habitation dès lors qu'il ne résulte pas du règlement de copropriété que cette activité tombait sous le coup des restrictions prévues par lui.

(Cass. 3e civ., 21 nov. 2000, Belfer c/ Synd. 7, rue Coustou à Paris et a. : Juris-Data n° 007061 (Pourvoi c/ CA Paris, 23e ch., 3 mai 1996).

De nombreuses activités , tel que l'ouverture d'un restaurant, peuvent être réputées comme susceptibles de créer des nuisances mais cela ne suffit pas à l'exclure de la possibilité de pouvoir exercer l'activité.

Il appartient à la copropriété de démontrer que l'activité de restauration est incompatible avec la destination de l'immeuble.

L'interdiction par le règlement de copropriété de l'exercice d'aucune profession ni aucun métier bruyant, insalubre en exhalant de mauvaises odeurs ne s'oppose pas *a priori* à l'exploitation d'un restaurant dans un immeuble à usage mixte.

Cass. 3e civ., 14 déc. 2010, n° 09-71.134, FD , SCI Centre RK c/ Synd. de la Résidence Place du Roi Georges à Metz : [JurisData n° 2010-024012](#)

(...)

Un arrêt de la Cour de Cassation a cependant affirmé qu'il peut être déduit de l'existence de troubles olfactifs, la violation d'une clause du règlement de copropriété interdisant l'activité de restaurant.

Cass. 3e civ., 27 avr. 2017, n° 15-24.031, F-D (pourvoi c/ CA Lyon, 30 juin 2015) : [JurisData n° 2017-009215](#)

Dans cette affaire, le bail prévoyait l'interdiction de toute activité de restaurant, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, et précisait que l'activité exercée ne devait pas entraîner de trouble olfactif pour les copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires a assigné le propriétaire et le locataire en cessation de l'activité exercée par cette dernière ;

Les juridictions ont pris en considération « que grâce à des procès-verbaux d'huissiers de justice, que l'activité commerciale du preneur par le recours à des techniques de cuisson ou de réchauffement, que les produits vendus nécessitaient, était de nature à entraîner la diffusion d'odeurs de cuisine provoquant des troubles olfactifs pour le voisinage et était , par conséquent, interdite par le règlement de copropriété. »

§ Nuisances sonores qui ont été sanctionnées par le règlement de copropriété

-Il a été jugé que l'exploitation d'une salle de danse générant des nuisances sonores par diffusion prolongée de la musique, accompagnées d'aller et venue constitutifs de troubles en infraction au règlement de la copropriété ouvrira droit à réparation pour les copropriétaires voisins (*CA Pau, ch. 1, 31 mai 2013* :

-Organisation les samedis soirs, dans les locaux de spectacles et événements musicaux générant un bruit excessif perceptible dans de nombreux logements comme dans les parties communes de la résidence en violation du règlement de la copropriété et indépendamment de toute notion de dépassement d'un seuil légal de nuisances sonores (*CA Aix-en-Provence, ch. 1 C, 20 mars 2014 : JurisData n° 2014-007919*) ;

-Exploitation dans un lot de copropriété à usage commercial d'un commerce de restauration causant des troubles de jouissance par bruit trépidation et odeurs en violation des dispositions du règlement decopropriété : pour une pizzeria (*CA Aix-en-Provence, ch. 4 B, 22 juin 2009 : JurisData n° 2009-379187*).

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67