



L'interdiction d'une activité de restauration par la copropriété

Jurisprudence publié le 11/04/2023, vu 6215 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En application de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, le règlement de copropriété détermine la destination des lots ainsi que leur condition de jouissance.

En application de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, le règlement de copropriété détermine la destination des lots ainsi que leur condition de jouissance.

L'ouverture d'un restaurant dans un immeuble comprenant des locaux commerciaux emporte souvent l'ouverture d'un contentieux au motif que son exploitation est susceptible de générer des troubles de voisinage plus ou moins importants pour les copropriétaires des locaux d'habitation.

C'est en considération de cette activité qui a mauvaise réputation, que certains copropriétaires demandent l'inscription d'une résolution visant à interdire toute activité de restauration dans un local commercial.

Il s'agit d'une affaire intéressante où un copropriétaire qui était propriétaire d'un lot à usage commercial, s'est vu interdire par une décision d'assemblée générale l'exercice d'une activité de restauration dans son local.

Considérant que l'adoption de cette résolution était nulle, il a été en nullité de la résolution aux motifs qu'elle entraînait une modification de la destination d'une partie privative et aurait dû être votée à l'unanimité.

La Cour d'Appel lui a donné raison selon la motivation suivante : « **En votant la résolution litigieuse, l'assemblée générale des copropriétaires a modifié la destination des parties privatives de l'immeuble « dès lors qu'elle a rendu impossible l'exercice d'une activité de restauration qui pourtant était précédemment exercée conformément à la destination commerciale des locaux.**

En application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, une telle décision ne pouvant être prise qu'à l'unanimité, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble susvisé a violé la disposition précitée, dès lors qu'il a entériné cette décision nonobstant l'opposition de la SCI [...].

***Il en résulte que la résolution n° 5-2 votée le 25 juin 2015 ne pourra qu'être déclarée nulle et le jugement déféré confirmé de ce chef ».* (CA Bordeaux, 2^e ch. civ., 2 févr. 2023, n° 19/03465,)**

A quelle majorité, l'assemblée Générale des copropriétaires était-elle autorisée à interdire une activité de restauration ?

Dans une situation pareille, il convient, en premier lieu de vérifier, les dispositions du règlement de copropriété applicable et il en résultait que les appartements ne peuvent être affectés qu'à des habitations bourgeoises ou à un usage professionnel, commercial ou administratif.

Le terme de « commercial » visé dans le règlement de copropriété permet de considérer que peuvent être exercées dans les locaux « toutes activités commerciales », c'est-à-dire non seulement une activité de bar, mais également de restauration, s'agissant d'une activité commerciale.

Les règlements de copropriété destinant l'immeuble à un usage mixte d'habitation et commercial prévoit souvent que l'activité commerciale exercée ne doit pas incommoder par le bruit et les odeurs les personnes habitant l'immeuble

En l'espèce, il existait cette clause qui n'exclut de la destination de l'immeuble que les commerces bruyants ou les établissements classés en vertu de la loi comme insalubres, incommodes ou dangereux.

Toutefois, rien n'établissait que l'ouverture de ce restaurant était bruyant ou dangereux.

Cette décision s'inscrit dans le fil de la jurisprudence :

-Lorsque le règlement de copropriété n'exclut pas expressément un commerce ou une activité déterminée, mais se contente de prohiber l'exercice d'une profession ou d'un métier bruyant, insalubre ou dégageant de mauvaises odeurs, l'exploitation d'un restaurant dans un immeuble à usage mixte, n'est pas *a priori* interdite (CASS 3 E CIV 14 DEC 2010)

: -Lorsque des copropriétaires veulent adopter une clause dans un règlement de copropriété en vue de restreindre des activités professionnelles ou commerciales qui pourront être exercées au sein d'un lot, l'unanimité s'impose. (CASS 3 eme CIV 9 juill 2020 N°18-24)

-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

Toutefois, une décision a considéré que « **Lorsque le règlement de copropriété désigne le lot comme à usage de magasin, ce terme ne peut s'appliquer à un restaurant, d'autant que cette affectation serait inadaptée aux exigences légales requises pour l'activité envisagée ; par suite, celle-ci n'est conforme ni à la destination de l'immeuble, réservée à l'habitation, ni à la destination particulière du lot privatif considéré comme magasin. (CA COLMAR CH CIV 9 sept 2016 N°14/01626 SCI MAG rue principale 34C)**

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

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53