



Quelle activité peut-on exercer dans un lot à usage de bureau ?

Jurisprudence publié le 19/05/2025, vu 88 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le règlement de copropriété est le document de référence qui précise les règles d'usage des parties privatives et communes d'un immeuble, y compris les types d'activités autorisées dans les locaux réservés aux bureaux.

Quelles activités peut-on exercer dans un bureau ?

Le règlement de copropriété est le document de référence qui précise les règles d'usage des parties privatives et communes d'un immeuble, y compris les types d'activités autorisées dans les locaux réservés aux bureaux.

De nombreux règlements de copropriété comprennent des stipulations autorisant ou tolérant l'utilisation des locaux de l'immeuble à usage de bureaux.

Il convient de s'interroger sur ce que recouvre cette proposition au regard de la possibilité d'utilisation de locaux pour l'exercice d'une profession libérale ou assimilée.

Il a déjà été jugé que les bureaux sont essentiellement destinés à l'exercice d'un travail intellectuel non lié à la présence d'une clientèle, la réception de clients, lorsqu'elle existe, ne tenant qu'un rôle accessoire et la manipulation de marchandises étant exclue (CA Paris, 14 juin 1979).

Si le principe énoncé à l'[article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est celui de la liberté de disposer de son lot, ce texte précise que cette liberté doit s'exercer dans le respect de la destination de l'immeuble.

La possibilité d'exercer une activité professionnelle dépend des dispositions du règlement de copropriété,

Dans un arrêt du 2 avril 2009 la Cour d'appel de Paris donne une interprétation stricte de l'usage de bureaux, attribué par le règlement de copropriété à certains lots.

(CA Paris, 23e ch., sect. B, 2 avr. 2009, SCI Carer c/ Synd. 14 rue Brémontier à Paris : Juris-Data n° 2009-377107)

La cour d'appel de Paris, quelques années plus tard, a écarté la possibilité de les affecter à des activités médicales ou paramédicales dans une copropriété autorisant l'usage de bureaux (CA Paris, 23e ch., sect. B, 2 avr. 2009 : [JurisData n° 2009-377107](#) ; [Loyers et copr. 2009, comm. 300](#) , obs. G. Vigneron)..

Il est certain que cette affectation exclut tout usage d'habitation et commercial.

Dans l'arrêt de la cour d'appel de Metz du 13 mars 2025, le règlement de copropriété stipule que les lots sont à usage exclusivement de bureaux.

Mais lors d'une assemblée générale, les copropriétaires adoptent une résolution visant à modifier le règlement de copropriété dans le but d'interdire l'exercice des professions médicales et paramédicales au sein de l'immeuble.

« Dès lors que la décision prise en assemblée générale conduit à exclure l'activité de certains professionnels contrairement à ce qui était initialement prévu, la décision modifie la destination de l'immeuble.

:La Cour d'appel rappelle que l'unanimité est exigée lors du vote d'un changement de destination de l'immeuble. »

[CA Metz, 6e ch., 13 mars 2025, n° 23/02410 : JurisData n° 2025-002969](#)

En présence d'une clause ambiguë dans le règlement de copropriété, il revient aux juges du fond de rechercher la commune intention des parties, et l'absence de consensus quant à ce qui est autorisé dans un « bureau » en copropriété participe de cette ambiguïté.

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>

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