



Respect de la destination de l'immeuble et location de lot en meublé

L'alinéa 1^{er} de l'article 9 de la loi du 10/07/1965 prévoit qu'il n'est, en principe, pas possible de restreindre les droits des copropriétaires sur leurs lots, à moins que cette restriction ne soit nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (« *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* »).

Certains règlements de copropriété, dans le but de ne pas multiplier le nombre d'occupants et de garantir ainsi un aspect « bourgeois » et « familial » à l'immeuble, interdisent la location des chambres de service en meublés.

Dans un nouveau cas d'espèce, les juges de la Cour de cassation ont précisé que « *la cour d'appel, (...) a exactement déduit, que dans un immeuble d'habitation bourgeoise la location en meublé n'était pas en elle-même contraire à la destination de l'immeuble, dès lors que des nuisances particulières et répétées n'étaient pas démontrées* » (Cass. 3^e civ., 22/05/2012, n°11-10032), et ce même si le règlement interdit la location des chambres de service en meublé. La Cour de cassation fait donc une analyse très concrète de la situation et ne dégage aucune solution générale.

Cette jurisprudence n'est pas la première à autoriser la location en meublé, malgré l'interdiction faite par le règlement de copropriété, au motif que seul un trouble de voisinage pourrait justifier une telle limitation des droits de disposition de son lot par un copropriétaire (cf. Cass. 3^e civ., 08/06/2011, n°10-15891 qui précise que « *Une cour d'appel peut déclarer non écrite la clause d'un règlement de copropriété qui soumet la location meublée de courte durée à l'autorisation discrétionnaire de l'assemblée générale, après avoir relevé que ce règlement autorisait expressément l'exercice d'une profession libérale qui entraînait des inconvénients similaires à ceux dénoncés par le syndicat pour l'activité litigieuse, avoir constaté que la restriction aux droits des copropriétaires n'était pas justifiée par la destination de l'immeuble et souverainement retenu que l'activité de location n'avait provoqué aucune nuisance* »).