



## Restrictions au droit du copropriétaire de disposer de son lot

Une personne a acquis une chambre de service au dernier étage d'une copropriété. L'annulation de cette vente est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, motif pris de ce que l'acquéreur n'étant pas copropriétaire, l'acte enfreindrait une clause du règlement de copropriété qui stipule que "les chambres de bonnes (...) au septième étage (...) ne pourront être considérées que comme des accessoires des appartements et en conséquence ne pourront être vendus (...) qu'en faveur des co-propriétaires ou acquéreurs d'appartements".

En réalité c'est sur la validité d'une telle clause qu'il y a lieu de s'interroger. En effet, la loi dispose que de telles clauses, parce qu'elles viennent restreindre le droit de propriété de chaque copropriétaire, sont réputées non écrites (loi du 10 juillet 1965, art. 8 al. 2 et art. 43, v. aussi art. 2 al. 2 et art. 9 al. 1). Certes, la Cour de cassation, après avoir appliqué strictement ce principe (Civ. 3<sup>ème</sup>, 17 juillet 1972), a fini pour accepter qu'il lui soit porté exception, conformément au texte de l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, qui autorise les restrictions "qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation" (Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 mars 1981). Mais elle laisse aux juges du fond l'appréciation souveraine de la notion de destination de l'immeuble propre à justifier une restriction au droit de propriété...

Or, de la casuistique étudiée nous pouvons faire ressortir deux critères. Le premier tiendrait au caractère accessoire du local, au regard de l'appartement principal, ou encore au fait que le lot en cause soit une dépendance d'un autre lot. Cela peut jouer en particulier lorsque les chambres de service sont en nombre insuffisant. Néanmoins ce critère ne nous semble pas décisif, au contraire du second, qui d'ailleurs pourra englober le premier : l'idée, il nous semble, c'est surtout qu'il peut être contraire à la destination de l'immeuble de multiplier les unités familiales. L'importance de la copropriété est alors un élément décisif pour juger de l'incidence de la vente d'une chambre de service à un étranger. Mais l'idée essentielle c'est de préserver un habitat qui se définirait comme luxueux et de haut ou de grand standing. Il s'agit de préserver un certain style de vie qui transparait du caractère de l'immeuble (cossu, signé d'un grand architecte), du lieu où il est situé (recherché) ou des deux à la fois (résidentiel, calme, tranquille). Dans le fond, il s'agit de ne pas briser une certaine uniformité sociale dans la copropriété, il ne faudrait pas, autrement dit, introduire de la disparité entre les niveaux et les styles de vie des copropriétaires (la même idée interdit de subdiviser les parties privatives).

En l'occurrence il sera difficile à la copropriété de démontrer que c'est le cas. En somme, et compte tenu des hautes exigences de la jurisprudence pour valider les clauses qui restreignent les droits des copropriétaires, la clause qui interdit d'aliéner les chambres de service à des étrangers à la copropriété doit être réputée non écrite. Par conséquent, si l'assemblée générale des copropriétaires décidait de prononcer sur cette base la nullité de la vente considérée, sa décision serait très certainement invalide.