



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 74074

Texte de la question

M. Kléber Mesquida attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la clause d'un règlement de copropriété qui impose une « occupation bourgeoise ». Cette clause ne permettrait pas à une association de louer un appartement dans le but d'y loger des personnes défavorisées. L'association France terre d'asile loue un logement, dans le cadre d'un contrat temporaire de six mois, et le met à la disposition de migrants admis légalement à séjourner dans le pays dans l'attente d'un appartement définitif. Or le syndicat de copropriété a saisi le TGI, en se fondant sur la notion « d'occupation bourgeoise » prévue dans le règlement et a demandé la résiliation du bail. Le TGI a conclu que le mode d'occupation « précaire » n'était pas compatible avec les conditions d'occupation induites par la notion « d'occupation bourgeoise ». Cette décision interpelle l'association France terre d'asile car, si la cour d'appel confirme cette interprétation de la notion « d'occupation bourgeoise », ce sont des milliers d'hébergements, dont bénéficient les publics les plus défavorisés, qui disparaîtraient. La clause a, habituellement, pour objet de réglementer la destination d'un immeuble en interdisant des activités professionnelles ou en autorisant l'installation de certaines professions libérales. Par son imprécision, cette clause risque de conduire à des pratiques discriminatoires. Aussi, il lui demande s'il compte mettre en place des mesures pour que soient compatibles le droit au logement, le principe de non-discrimination et la notion « d'occupation bourgeoise ».

Texte de la réponse

Le règlement de copropriété est un contrat auquel adhèrent les copropriétaires par l'acquisition de lots de copropriété. Le premier alinéa de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose qu'« un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ». À ce titre, le règlement de copropriété peut prévoir une clause d'occupation bourgeoise qui peut être stipulée comme réservant toutes les parties privatives à usage exclusif d'habitation, ou qui peut être relative, permettant ainsi que soient aussi exercées des activités professionnelles, notamment libérales. Comme pour tout contrat, l'interprétation des clauses du règlement de copropriété relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, sous réserve cependant de la dénaturation par ceux-ci des clauses claires et précises, contrôlée par la Cour de cassation. Le litige à l'origine de la question posée est en cours d'instance, la décision du tribunal de grande instance ayant fait l'objet d'un recours devant la cour d'appel. Il convient donc d'appliquer les règles du droit des contrats sans qu'il y ait lieu de prévoir des mesures spécifiques pour rendre compatible le droit au logement, le principe de non-discrimination et la notion d'occupation bourgeoise.

Données clés

Auteur : [M. Kléber Mesquida](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74074

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 16 mars 2010, page 2877

Réponse publiée le : 3 mai 2011, page 4562