



N° 2957

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 juin 2026.

PROPOSITION DE LOI

visant à mieux encadrer les conditions d'exploitation des activités commerciales dans les immeubles d'habitation,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Élisabeth DE MAISTRE, M. Michel BARNIER, Mme Valérie BAZIN-MALGRAS, Mme Josiane CORNELOUP, Mme Marie-Christine DALLOZ, M. Jérôme END, M. Patrick HETZEL, M. Alexandre PORTIER, M. Nicolas TRYZNA, M. Antoine VERMOREL-MARQUES,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La densification urbaine, l'évolution des modes de consommation et le développement de nouvelles formes d'exploitation commerciale transforment profondément la vie des centres urbains denses. Ces mutations participent à la vitalité économique des quartiers. Elles peuvent toutefois, dans certains immeubles à destination principale d'habitation, créer des tensions nouvelles entre activité commerciale et vie quotidienne des occupants.

Si les commerces de proximité, les commerces de bouche, les cafés, les restaurants et les activités artisanales participent pleinement à la vie des centres-villes, leur activité commerciale ne saurait s'exercer au détriment du droit absolu de chaque habitant à jouir paisiblement de son logement, droit que l'article 544 du code civil consacre comme l'un des attributs fondamentaux du droit de propriété.

Se pose ainsi un conflit de droits fondamentaux : d'un côté, le droit de propriété consacré par le code civil, qui garantit à tout propriétaire ou locataire la jouissance paisible de son bien ; de l'autre, la liberté d'entreprendre, principe à valeur constitutionnelle, qui garantit à tout exploitant la possibilité d'exercer librement une activité économique.

Or, force est de constater que certaines exploitations commerciales génèrent, par nature, des nuisances d'une intensité particulière – flux incessants de clientèle, occupation du domaine public par de longues files d'attente devant l'enseigne commerciale, livraisons matinales, nuisances sonores et olfactives, dépôt de graisses dans les logements, difficulté de gestion des déchets, atteintes à la salubrité des parties communes, rongeurs – qui affectent la tranquillité des copropriétaires, perturbent durablement la jouissance paisible des logements et sont, de fait, incompatibles avec les exigences normales de tranquillité, de salubrité et de jouissance paisible des occupants.

Le droit actuel de la copropriété ne permet pas toujours d'apporter une réponse adaptée. Lorsque le règlement de copropriété autorise l'exercice d'activités commerciales sans limitation particulière, l'assemblée générale ne peut, sauf unanimité, modifier la destination des parties privatives ou les modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Cette exigence rend en pratique impossible toute limitation ou interdiction de l'exploitation, y compris lorsque des nuisances répétées

affectent durablement la vie de l'immeuble. La présente proposition de loi vise à résoudre ce problème.

La présente proposition de loi s'inscrit dans le prolongement de la décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026, par laquelle le Conseil constitutionnel a jugé que le législateur pouvait, au nom d'un objectif d'intérêt général, déroger aux règles de majorité de droit commun applicables à la modification du règlement de copropriété, dès lors que l'usage de certains lots est de nature à compromettre les conditions normales d'occupation d'un immeuble à destination principalement d'habitation.

Elle vise à étendre cette logique à une autre hypothèse de conflit d'usage, dans le respect du principe de proportionnalité. À cette fin, l'article 1er institue, dans les immeubles dont la destination principale est l'habitation, un mécanisme permettant à l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité qualifiée, d'assortir l'exercice d'activités commerciales de conditions particulières d'exploitation, lorsque les modalités habituelles de fonctionnement desdites activités – notamment les flux répétés de clientèle, de livraison, de manutention ou de collecte – portent atteinte à la tranquillité, à la salubrité ou à la jouissance paisible des occupants de l'immeuble.

Ce mécanisme repose sur une logique graduelle. Il permet d'abord à l'assemblée générale d'encadrer l'activité par des conditions particulières d'exploitation propres à prévenir ou à faire cesser les nuisances constatées. Ce n'est qu'en dernier recours, lorsque ces conditions se révèlent insuffisantes ou manifestement inadaptées, qu'il permet d'interdire l'activité commerciale concernée. Cette interdiction n'est ni générale ni absolue : elle porte sur une activité déterminée, dans un lot déterminé, en raison de nuisances objectivement constatées et caractérisées.

La proposition de loi subordonne l'exercice de ce pouvoir normatif à des garanties substantielles. La délibération devra être motivée par référence à des nuisances objectivement constatées et caractérisées. Les mesures ainsi adoptées devront satisfaire aux exigences de nécessité et de proportionnalité au regard du but poursuivi.

Elle prévoit en outre que ces mesures ne sauraient avoir ni pour objet ni pour effet de modifier la destination commerciale du lot concerné, de faire obstacle à l'exercice effectif d'une activité commerciale régulièrement autorisée par le règlement de copropriété, ni d'édicter une interdiction générale et absolue de toute activité commerciale dans les locaux en cause.

Ces mesures pourront être révoquées selon les mêmes conditions de majorité et seront susceptibles de recours devant la juridiction compétente.

Enfin, afin de prévenir toute atteinte aux droits des copropriétaires, l'**article 2** prévoit également un devoir d'information applicable aux seules activités commerciales nouvelles ou envisagées dans un immeuble à destination principalement d'habitation. Lorsqu'une telle activité est susceptible de générer, par ses modalités habituelles de fonctionnement, des flux répétés de clientèle, de livraison, de manutention ou de collecte, le copropriétaire du lot ou, par son intermédiaire, l'exploitant est tenu d'en informer le syndic, dans des conditions fixées par décret. Cette information porte sur la nature de l'activité projetée et sur ses principales modalités de fonctionnement susceptibles d'avoir une incidence sur la tranquillité, la salubrité ou la jouissance paisible des occupants de l'immeuble. Elle ne saurait avoir pour effet de subordonner l'ouverture ou l'exercice de l'activité à une autorisation du syndicat des copropriétaires.

Lorsque cette information n'a pas été délivrée ou lorsqu'elle comporte des éléments substantiellement inexacts ou incomplets, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une délibération tendant à l'application des dispositions permettant de soumettre l'activité à des conditions particulières d'exploitation ou d'interdire l'activité commerciale concernée lorsque ces conditions se révèlent insuffisantes à faire cesser les nuisances constatées ou manifestement inadaptées à leur nature. Dans le cadre d'une action engagée par le syndicat des copropriétaires afin de prévenir ou de faire cesser un trouble affectant les parties communes ou la jouissance collective de l'immeuble, le juge peut tenir compte de l'absence d'information ou du caractère substantiellement inexact ou incomplet de celle-ci.

Le présent dispositif s'articule avec le régime de droit commun de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage, tel que codifié à l'article 1253 du code civil, lequel confère au syndicat des copropriétaires qualité pour agir lorsque les conditions d'exploitation d'un lot génèrent des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage. Il ne s'y substitue pas, mais le complète, en offrant un instrument de régulation préventive et collective, distinct de la voie contentieuse individuelle.

La présente proposition de loi répond à un objectif d'intérêt général clairement identifié. Elle vise à assurer la compatibilité durable entre les activités commerciales et la destination résidentielle des immeubles en copropriété mixte. À cette fin, elle dote le syndicat des copropriétaires d'un pouvoir de régulation proportionné. Ce pouvoir a vocation à s'appliquer

aux activités dont les modalités habituelles d'exploitation génèrent des nuisances objectivement incompatibles avec les conditions normales d'occupation à usage d'habitation. Le devoir d'information prévu pour les activités nouvelles complète cette logique en permettant d'anticiper les risques de nuisances sans instaurer un régime d'autorisation préalable. En offrant un cadre de régulation collective et préventive, le présent texte est de nature à réduire le recours au juge en matière de troubles anormaux de voisinage et de litiges relatifs à la gestion de la copropriété, allégeant ainsi la charge contentieuse pesant sur les juridictions civiles.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :
- ② 1° Après le cinquième alinéa, il est inséré un *e* ainsi rédigé :
- ③ « *e*) La modification du règlement de copropriété afin de soumettre à des conditions particulières d'exploitation, ou d'interdire une activité déterminée exercée dans des lots à usage commercial situés dans un immeuble à destination principalement d'habitation, lorsque les modalités habituelles de fonctionnement de cette activité génèrent des flux répétés de clientèle, de livraison, de manutention ou de collecte de nature à porter atteinte à la tranquillité, à la salubrité ou à la jouissance paisible des occupants.
- ④ « La décision de l'assemblée générale intervient selon une logique graduée. Elle tend prioritairement à soumettre l'activité concernée à des conditions particulières d'exploitation propres à prévenir ou à faire cesser les nuisances constatées. L'interdiction de cette activité ne peut être prononcée que lorsque ces conditions particulières se révèlent insuffisantes à faire cesser les nuisances constatées ou manifestement inadaptées à leur nature.
- ⑤ « Ces conditions particulières peuvent porter sur les horaires de livraison et d'approvisionnement, la gestion et l'évacuation des déchets, l'usage des parties communes, les modalités d'accès à l'immeuble, les conditions d'occupation des abords immédiats de celui-ci, ainsi que sur toute mesure propre à prévenir les nuisances sonores, olfactives ou sanitaires.
- ⑥ « Les nuisances mentionnées au présent *e* peuvent être constatées par les agents des services municipaux compétents en matière d'hygiène et de salubrité, dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le code général des collectivités territoriales. Le rapport établi par ces agents constitue un élément de preuve que l'assemblée générale peut prendre en compte à l'appui de sa délibération. Le syndicat des copropriétaires peut solliciter du maire qu'il diligente une telle constatation.

- ⑦ « Les mesures ainsi adoptées doivent être motivées par référence à des nuisances objectivement constatées et caractérisées. Elles doivent être nécessaires et proportionnées au regard du but poursuivi. L'interdiction d'une activité ne peut être prononcée que si les conditions particulières d'exploitation se révèlent insuffisantes à faire cesser les nuisances constatées ou manifestement inadaptées à leur nature. Elle ne peut avoir pour objet ou pour effet de modifier la destination commerciale du lot au sens du règlement de copropriété ou d'édicter une prohibition générale de toute activité commerciale dans l'immeuble.
- ⑧ « La décision prise en application du présent e peut être révoquée, dans les mêmes conditions de majorité, lorsque les circonstances qui l'ont justifiée ont cessé. Elle peut être contestée dans les conditions prévues à l'article 42.
- ⑨ « En cas de méconnaissance des conditions particulières d'exploitation ou de l'interdiction régulièrement adoptées et opposables aux copropriétaires et aux occupants, le syndicat des copropriétaires peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant en référé aux fins d'ordonner toute mesure propre à en assurer l'exécution, le cas échéant sous astreinte. Ces mesures doivent être nécessaires et proportionnées aux manquements constatés.
- ⑩ « Les modalités d'application du présent e, notamment les critères permettant d'apprécier l'existence de flux répétés au sens du présent article, les conditions dans lesquelles les services municipaux compétents procèdent à la constatation des nuisances mentionnées, ainsi que les modalités d'opposabilité des conditions particulières d'exploitation et des interdictions aux propriétaires, exploitants et occupants des lots concernés, sont fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑪ 2° À l'avant-dernier alinéa, après le mot : « soit », sont insérés les mots : « sous réserve du e du présent article, ».

Article 2

- ① Le I de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsqu'une activité commerciale susceptible de générer, par ses modalités habituelles de fonctionnement, des flux répétés de clientèle, de livraison, de manutention ou de collecte est nouvellement envisagée dans

un local situé au sein d'un immeuble à destination principalement d'habitation, le copropriétaire du lot ou, par son intermédiaire, l'exploitant en informe le syndic dans des conditions fixées par décret. Cette information porte sur la nature de l'activité projetée et sur ses principales modalités de fonctionnement susceptibles d'avoir une incidence sur la tranquillité, la salubrité ou la jouissance paisible des occupants de l'immeuble. Elle ne peut avoir pour effet de subordonner l'ouverture ou l'exercice de l'activité à une autorisation du syndicat des copropriétaires. Lorsque cette information n'a pas été délivrée ou lorsqu'elle comporte des éléments substantiellement inexacts ou incomplets, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une délibération tendant à l'application du *e* de l'article 26. Dans le cadre d'une action engagée par le syndicat des copropriétaires afin de prévenir ou de faire cesser un trouble affectant les parties communes ou la jouissance collective de l'immeuble, le juge peut tenir compte de l'absence d'information ou du caractère substantiellement inexact ou incomplet de celle-ci. »