



Fiche Loyers & Copropriété

Clauses d'habitation Bourgeoise

Portée : Les clauses d'habitation bourgeoise sont souvent introduites dans le cadre d'une convention de bail, et plus précisément dans le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur, et cela en vue de préserver la tranquillité et le standing de l'immeuble.

Depuis les nouvelles dispositions impératives de la loi du 30 juin 1994, ces clauses doivent nécessairement être insérées dans le règlement de copropriété pour être opposables à tous les occupants de l'immeuble.



Position de la question :

En Belgique, la doctrine et la jurisprudence, et cela a été confirmé par les nouvelles dispositions de la loi du 30 juin 1994, reconnaissent à ces clauses une fonction de servitude, et donc un caractère réel, cela en vue de maintenir à l'immeuble un caractère déterminé.

Inscrites dans le règlement de copropriété, les clauses d'habitation bourgeoise se présentent comme une limitation de l'exercice du droit de propriété des parties privatives de l'immeuble et cela en fonction de l'intérêt commun.

En générale, ces clauses sont libellées de manière fort différente, ce qui ne permet pas toujours de comprendre la portée exacte que les auteurs ont voulu réellement inscrire. La jurisprudence est donc intervenue pour apporter ses principes.

Ainsi, certaines clauses sont souvent complétées par d'autres stipulations du règlement de copropriété, précisant le type de profession libérale autorisé.

Une des plus fréquentes : « Qu'il ne pourrait être exercé aux étages de l'immeuble aucun commerce de nature quelconque, mais que ces lieux pourraient être affecté aux études, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents de change, et qu'il ne pourrait toléré dans l'immeuble, notamment aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral, toute dérogation devant faire l'objet d'un accord de tous les propriétaires »

Opposabilité de ces clauses : On rappelle qu'avant la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété, il existait en doctrine une théorie dite dualiste selon laquelle il fallait distinguer dans le règlement de copropriété les clauses à caractère réel des clauses à caractère personnel.

Les clauses à caractère réel étaient opposables aux tiers acquéreurs dès leur transcription.

S'agissant de clauses à caractère personnel et donc non visées par le mécanisme de la transcription, les clauses d'habitation bourgeoise n'étaient opposables qu'à la condition que lesdites clauses étaient insérées dans le contrat, par lequel le locataire s'engageait à les respecter.

Le législateur de la loi du 30 juin 1994, n'a pas suivi cette théorie, mais s'est inspiré de la théorie du tout réel. Dorénavant, toutes les clauses inscrites dans les règlements constitueront une servitude principale dont l'objet est le maintien de la copropriété, et cela même s'il s'agit de dispositions relatives à l'usage, à l'entretien, la conservation, la jouissance ou la réparation des biens communs.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 577-10,§4 alinéa 2, toutes les dispositions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur sont opposables au locataire,

Suite aux abonnés.

Cette fiche comprend 4 pages