Copropriété : vous pouvez empêcher l'installation d'une « salle de prière » musulmane

écrit par Maxime | 28 juin 2021

Il est possible d'interdire l'installation d'une « salle de prière » musulmane dans immeuble grâce au règlement de copropriété, selon un arrêt de la Cour de cassation du 20 mai 2021 (n° de pourvoi : 20-15.449 ;ECLI:FR:CCASS:2021:C300444).

« L'association marocaine sportive et culturelle des musulmans de Corse » avait déjà perdu en appel devant la cour d'appel de Bastia, des copropriétaires d'un résidence située en Corse refusant que l'immeuble en copropriété abrite une mosquée., cette association y étant titulaire de lots « à usage commercial » et non « cultuel ».

L’association ne pouvait seule imposer aux autres copropriétaires un changement de destination de ses lots contraire au règlement de copropriété.

Etrange association « de musulmans », d’ailleurs, qui aurait des objectifs « sportifs » et « culturels » tout en étant propriétaire de lots destinés à une activité commerciale…

L’immeuble était selon le règlement, comme beaucoup en France, « à usage mixte d’habitation et d’activités libérales ou commerciales », mais l’association musulmane se défendait en invoquant l’argument selon lequel elle ne pouvait être condamnée que si le changement de destination de son lot avait provoqué « un trouble effectif ».

La cour d’appel avait retenu à ce sujet que « **la présence d’une mosquée implique par elle-même des troubles portant atteinte à la tranquillité de l’immeuble » en raison« des allées et venues de nombreux fidèles à des heures matinales ou en soirée, le bruit de chants, l’organisation de fêtes** ».

Il faut reconnaître que la Cour de cassation, qui approuve la cour d’appel de Bastia, a fait preuve d’une extrême souplesse dans cette décision « inédite » qui ne sera pas publiée dans son bulletin annuel, comme si elle voulait éviter d’ébruiter l’affaire…

Le fait que ce soit des Corses qui aient dit « non » au voisinage musulman a-t-il été de nature à impressionner la Cour ?

Les juges auraient-ils prévu de passer leur déconfinement sous le soleil de Bonifacio ou Porto-Vecchio ? Craignaient-ils de ne jamais revoir le quai de l’Horloge au retour des vacances en se faisant suicider sur la plage ?

Car, blague à part, l’argumentation des musulmans était assez solide, ceux-ci faisant valoir que la copropriété accueillait un bar et une école de danse avec déjà beaucoup de passage et

de bruit.

Qu'importe, répondent les juges d'appel et de cassation : le règlement est le règlement, il doit être respecté !

Mais la Cour de cassation prend quand même soin de relever que *« la pétition établie par les copropriétaires et des attestations rédigées par trois d'entre eux qu'ils étaient constamment gênés par l'occupation de leur parking par les fidèles venant prier plusieurs fois par jour, par des nuisances sonores matinales tôt et tard en soirée, ainsi que par le nombre des allées et venues des fidèles »* caractérisent un trouble effectif à la jouissance des lieux par les autres résidents.

En principe, on ne peut se constituer une preuve à soi-même. La Cour de cassation fait donc preuve à nouveau d'une extrême souplesse en faveur de ces copropriétaires corses anti-mosquée en s'appuyant sur leurs propres pétitions et attestations. Ce qui laisse à penser que c'est avant tout la force obligatoire du règlement de copropriété qui est décisive.

Cette souplesse bénéficiera-t-elle à toutes les copropriétés de France ? Oui, normalement, même si les arrêts que la Cour de cassation classe comme « inédits » ne sont pas censés être le meilleur reflet de sa jurisprudence.

Toujours est-il que cette affaire pourra être invoquée comme un précédent dont tout juge doit tenir compte en France afin d'atteindre une unité de la jurisprudence sur le territoire et de respecter la prévisibilité du Droit et la stabilité juridique…

La motivation de la Cour n'en reste pas moins ambiguë car elle s'appuie sur le « le caractère anormal du trouble » (de voisinage ?), ce qui en théorie est une autre justification de sa décision que la violation du règlement de copropriété.

Mais en même temps, elle juge que la cour d'appel « a, par ces

seuls motifs, légalement justifié sa décision », tandis que lorsque l'approbation des juges de cassation est moins affirmée, ils utilisent souvent la formule « la cour d'appel ***a pu*** (juger, considérer que… etc.) ».

On peut donc en conclure qu'un règlement de copropriété peut interdire l'installation d'une salle de prière dans l'immeuble en lui conférant une destination dite « bourgeoise » (d'habitation) et mixte (activité libérale) ainsi que commerciale. Cela s'induira implicitement de cette stipulation.

Il est plus dangereux de stipuler que le seul culte musulman sera interdit. La clause risque d'être annulée pour discrimination.