



le changement d'affectation d'un lot de copropriété et l'autorisation

publié le **06/11/2015**, vu **17280 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

le changement d'affectation d'un lot peut dans certains cas exiger une autorisation de l'assemblée générale, notamment lorsque le changement est contraire à la destination de l'immeuble et / ou contraire au règlement de copropriété.

A/ le changement d'affectation qui porte atteinte à la destination de l'immeuble doit recevoir l'autorisation de la Copropriété.

Lorsqu'un copropriétaire envisage de changer l'affectation d'un lot, il doit demander l'autorisation de l'assemblée générale .

Le respect de la destination de l'immeuble est un critère essentiel dont les tribunaux doivent en vérifier la portée en fonction des circonstances pour se prononcer sur la validité d'un changement d'affectation,

Un copropriétaire veut, par exemple installer une surface commerciale ou des bureaux dans un immeuble exclusivement affecté à l'habitation.

Il est obligatoire que la collectivité des copropriétaires réunie en assemblée générale autorise le changement projeté.

Un copropriétaire ne peut pas faire ce qu'il veut , en considérant subjectivement, que ce changement ne pas gêner la copropriété.

S'agissant d'une décision qui porte atteinte à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, l'autorisation doit être donnée à l'unanimité (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 26 a contrario).

B/ le changement d'affectation qui est interdit par le règlement de copropriété doit recevoir l'autorisation de la Copropriété

A titre d'exemple, un copropriétaire envisage de louer une chambre de service à un tiers alors que le règlement de copropriété en réserve strictement l'occupation au personnel domestique des seuls copropriétaires et interdit la location à des tiers.

Dans ce cas également, le copropriétaire devra obtenir l'autorisation de l'assemblée générale à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Le copropriétaire pourra demander la nullité de la clause du règlement de copropriété en ce qu'elle apporte des restrictions aux droits des copropriétaires et qu'elle ne soit pas justifiée au regard de la destination de l'immeuble ou que cette destination ait évolué dans le temps.

Le copropriétaire qui se voit opposé un refus par l'assemblée générale du changement d'affectation projetée aura alors intérêt à déférer cette délibération au tribunal pour faire juger que la clause servant de fondement à ce refus est illicite au regard de la destination de l'immeuble.

La jurisprudence considère comme licite la clause d'habitation bourgeoise dite « ordinaire » qui, si elle permet l'exercice d'une activité professionnelle ou libérale, exclut l'installation de bureaux commerciaux (CA Paris, 23e ch. A, 4 févr. 1999 : Gaz. Pal. 1999, 2, p. 558) ; la clause d'habitation bourgeoise dite « exclusive » qui interdit formellement toute activité de nature professionnelle et a fortiori commerciale.

C/ les changement d'affectations et la jurisprudence

Tout d'abord, si le règlement de copropriété ne contient pas de clauses particulières interdisant expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou indique que l'exercice des professions libérales est autorisé, mais sans autre précision, il appartient aux tribunaux de dire si une activité déterminée entre dans la définition de ces professions (CA Paris, 24 sept. 1998)

Lorsque l'immeuble est entièrement réservé à l'habitation en vertu du règlement de copropriété, les copropriétaires doivent respecter les parties privatives, et ils se doivent de conserver cette affectation .

De ce fait, les copropriétaires ne pourront pas utiliser les appartements pour une quelconque activité professionnelle, commerciale ou artisanale ou industrielle.

C'est le principe d'intangibilité de la destination.

Il faut vérifier si l'affectation est exclusivement à usage bourgeoise.

Tout d'abord, si le règlement de copropriété ne contient pas de clauses particulières interdisant expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou indique que l'exercice des professions libérales est autorisé, mais sans autre précision, il appartient aux tribunaux de dire si une activité déterminée entre dans la définition de ces professions (CA Paris, 24 sept. 1998)

Si le règlement de copropriété prévoit que les locaux privatifs seront réservés uniquement à l'habitation, à l'exclusion de tout autre usage, les copropriétaires ne pourront l'utiliser à d'autres fins.

Il sera possible pour un copropriétaire de demander au Tribunal d'interpréter cette clause en fonction des caractéristiques de l'immeuble, de son standing, etc afin de déclarer certaines affectations compatibles avec la destination de l'immeuble.

Lorsque l'affectation est à usage d'habitation sans exclusivité, le principe que le copropriétaire doit respecter la destination mais ne fera pas nécessairement obstacle à l'exercice de certaines professions.

Il ne peut être fait grief du changement d'affectation des locaux d'agence immobilière en pizzeria dès lors que le règlement de copropriété ne l'interdit pas.

La possibilité d'exercer une activité libérale dans un immeuble ne comportant pas de restriction fera l'objet d'un prochain article: l'exercice d'une activité libérale dans l'immeuble en copropriété

CA Versailles, 22 sept. 2010, SARL SAF c/ Pilod : JurisData n° 2010-020509

La transformation des appartements en chambres meublées, porte atteinte à la destination de l'immeuble à usage d'habitation (CA Versailles, 27 janv. 2014).

Les multiples nuisances générées par une fréquentation intensive d'un centre communautaire installé dans l'immeuble constituent une violation des prescriptions du règlement de copropriété ; la cour d'appel en a déduit que les activités signalées étaient contraires à la destination de l'immeuble (Cass. 3e civ., 16 sept. 2015, n° 14-14.518, FS-D : JurisData n° 2015-020697).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) :

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67