Image not found or type unknown

# Quel est la sanction d’un changement d’affectation illicite ?

**Fiche pratique** publié le **24/03/2021**, vu **7560 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

**Il arrive que certains copropriétaires violent le règlement de copropriété , en décidant d’affecter leurs lots à un autre usage que celui prévu dans le règlement de copropriété .**

Quel est la sanction d’un changement d’affectation illicite ?

Il arrive que certains copropriétaires  violent le règlement de copropriété , en décidant d’affecter leurs lots à un autre usage que celui prévu dans le règlement de copropriété .

Le syndicat des copropriétaires  et /  ou un copropriétaire peut agir individuellement  , pour contester le changement d’affectation afin de restituer au lot son aspect d’origine.

Il est de nombreux cas ou le changement d’affectation doit être soumis à l’autorisation de l’Assemblée Générale.

Il s’agit de cas où la destination est contraire à la destination commerciale ou interdite par le règlement de copropriété.

Le syndicat des copropriétaires  peut considérer que ce changement d’affectation illicite  constitué un trouble manifestement illicite.

**Constitue un trouble manifestement illicite relevant du juge des référés saisi par le syndic la transformation d'un local commercial ou professionnel en un local d'habitation sans autorisation de l'assemblée générale, sans que puisse être invoquée la clause compromissoire du règlement de copropriété, inapplicable en vertu des articles 42 et 43 de la loi.**

CA Aix-en-Provence, 4e ch. B, 14 oct. 2004, Épx Jancen c/ Synd. Le Forum à Cannes : Juris-Data n° 2004-257879

Il est de jurisprudence que la sanction d'un  changement d'affectation illicite est le rétablissement des lieux à leur affectation antérieure.

S'agissant d'une action personnelle entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, elle est soumise à la prescription de droit commun de 5 ans *(L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 42, al. 1 mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 213).*

Le point de départ de cette prescription se situe au jour où l'infraction au règlement de copropriété a été commise

**Les actions en justice** mettant en cause l'application du statut de la copropriété, après avoir été originellement **soumises à la prescription décennale, relèvent** depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN », de la prescription quinquennale prévue par **l'article 2224 du Code civil**

**La prescription décennale de l'article 42 ne peut être valablement invoquée, dès lors que, si le lot a bien été affecté à usage de profession libérale pendant 10 ans, en violation du règlement de copropriété, cette affectation est distincte de l'affectation commerciale actuelle du lot.**

Cass. 3e civ., 8 juin 2017, n° 16-16.565, F-D (pourvoi c/ CA Paris, 25 mars 2015) : JurisData n° 2017-011115

Dans cette affaire,  il a été jugé que si les copropriétaires ont pu tolérer, pendant plus de 10 ans, un bureau d'architecte, cette tolérance ne pouvait les obliger par la suite à admettre n'importe quelle affectation, et en particulier une affectation commerciale.

Le copropriétaire qui entreprend un changement d'affectation, sans autorisation de la copropriété , s'expose , à une remise en état  des lieux , outre la perte de ses investissements ( travaux , ;;)

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

JOAN DRAY

Avocat

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés