Image not found or type unknown

Changement d'affectation d'un lot de copropriété

Fiche pratique publié le **12/12/2019**, vu **7859 fois**, Auteur : Maître Johanna Sroussi

Peut-on dans une copropriété changer l'affectation de son lot? Transformer un garage en appartement? Un appartement en local commercial?

Seuls certains changements d'affectation sont soumis à autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

1. Le changement de destination du lot nécessitant une autorisation du syndicat des copropriétaires.

L'affectation du lot est en principe déterminée par le règlement de copropriété et va souvent résulter d'une désignation du lot (local commercial, cave, appartement...) dans l'état descriptif de division. Dans certains cas, un changement d'affectation ne pourra être réalisé sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

- Le changement d'affectation contraire à la destination de l'immeuble

Lorsque le changement de destination est contraire à la destination de l'immeuble, il devra être autorisé. C'est le cas, par exemple, lorsqu'un copropriétaire souhaite transformer son appartement en local commercial alors que l'immeuble est affecté exclusivement à l'habitation.

Cette destination de l'immeuble se détermine par les stipulations du règlement de copropriété mais aussi, par les caractéristiques et la situation de l'immeuble.

Ainsi, par exemple, alors même que le règlement de copropriété n'interdit pas la transformation de cave en appartement, cette transformation pourrait être interdite dans un immeuble de standing, car elle pourrait être considérée comme contraire à la destination de l'immeuble.

Il faudrait alors que la décision du changement d'affectation soit prise à l'unanimité des membres du syndicat des copropriétaires.

- Le changement d'affectation contraire à une clause limitative du règlement de copropriété

L'autorisation de l'assemblée est également nécessaire lorsque l'affectation souhaitée par le copropriétaires est interdite par le règlement de copropriété. Il existe des cas où le règlement de copropriété interdit certaines transformations des parties privatives. Par exemple, il se peut que le règlement de copropriété interdise la location à des tiers des chambres de service.

Ce genre de changement d'affectation devra alors être autorisé également à l'unanimité des membres du syndicat des copropriétaires. Il faut néanmoins préciser que ce type de clauses limitaitives du règlement de copropriété ne sont valides que lorsqu'elles sont justifiées par la

destination de l'immeuble (sans quoi elles peuvent être réputées non écrites par un juge).

- Le changement d'affectation entrainant une modification des parties communes.

Il est évident que lorsque le changement d'affectation projeté entraine des travaux sur les parties communes (ou parties communes à jouissance privative) ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ce changement devra être autorisé par l'assemblée générale.

2. Le changement d'affectation ne nécessitant pas d'autorisation

Il faut considérer deux hypothèses dans lesquelles le changement d'affectation ne nécessite pas d'autorisation .

- En présence d'une clause du règlement instituant une liberté totale d'affectation

C'est un cas rare. Le règlement de copropriété autorise expressément tout changement d'affectation.

- Lorsque le changement ne contrevient pas à la destination de l'immeuble et ne cause pas de nuisances aux autres copropriétaires

La Cour de cassation juge que la destination du lot dans le règlement de copropriété n'est pas figée.

Mais ce changement doit respecter deux conditions cumulatives: il ne doit pas être contraire à la destination générale de l'immeuble et ne doit pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence a par exemple jugé que l'installation d'un local d'habitation dans un immeuble à vocation commerciale était contraire à la destination de l'immeuble.

De même a été jugée contraire à la destination de l'immeuble, l'installation d'une salle de jeux lasers dans un immeuble de standing.

Concernant les droits des autres copropriétaires, il a par exemple été jugé que l'installation d'un restaurant dans les parties privatives d'un lot à usage mixte commercial et d'habitation qui causait un trouble objectif à un autre copropriétaire devait être interdite.

3. Conclusion

En tout état de cause, sauf en cas de clause d'affectation libre, il est préférable d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale. En effet, la sanction du changement d'affectation illicite est la condamnation à la remise en état des lieux (parfois sous astreinte).

Cette remise en état peut être demandée pendant cinq ans.

Or, pour modifier l'affectation d'un lot, le copropriétaire va souvent engager des frais qui peuvent s'avérer importants. Obtenir une autorisation de l'assemblée générale permet donc de se prémunir contre une action aux fins de remise en état des lieux.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

De plus, si cette autorisation était abusivement refusée, le copropriétaire pourrait tout de même saisir le juge d'un recours en nullité de la résolution votée.

Notre cabinet est à votre disposition pour toute contestation sur le changement d'affectation d'un lot ou pour la préparation de ce changement (conseils sur les autorisations à obtenir, rédaction du projet de résolution éventuelle...).

Maître Johanna SROUSSI

Avocat au barreau de Marseille

04.88.00.53.75

js@sroussi-avocat.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés