



# COPROPRIETE :CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN LOT ET EXECUTION DE TRAVAUX

Conseils pratiques publié le 28/07/2020, vu 6270 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

**Le syndicat ne peut reprocher la transformation en locaux d'habitation de lots qualifiés dans l'état descriptif de division de garages et de remises, n'étant porté atteinte aux droits des autres copropriétaires.**

La crise et la pénurie de logements incitent les propriétaires à aménager certaines dépendances de leurs parties privatives pour les rendre habitables et "rentables" en exécutant certains travaux nécessaires.

Outre les anciennes chambres de service (largement viabilisées de nos jours), les remises, débarras, garages, caves ou celliers désignés comme tels dans **les états descriptifs de division** sont également transformés dans cette perspective.

Or, ces aménagements peuvent poser plusieurs problèmes dans une copropriété : augmentation du nombre d'occupants, modification des réseaux de distribution, suroccupation des "chambres de service", "turn over" des occupants...

C'est ainsi que la question de la régularité de leur changement d'affectation est souvent évoquée devant les tribunaux. La jurisprudence a déjà abondamment tranché le débat en affirmant que **ce changement est licite dès lors qu'il ne porte atteinte ni à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires** (pour une remise, Cass 3e civ., 18 déc. 1991: Loyers et copr. 1992, pour un débarras, CA Pau, 24 mars 1992, pour un cellier, Casso 3e civ., 17 avr. 1991, pour un grenier, CA Nancy, 26 janv.2006).

Pour statuer ainsi, il n'y a pas lieu de prendre en compte la dénomination des locaux secondaires figurant dans l'état descriptif de division **puisque celui-ci n'a pas de valeur contractuelle.** .

En ce qui concerne les travaux d'aménagement de mise en état d'habitabilité, la Cour de Paris rappelle que dans la mesure où ils affectent les parties communes (raccordement aux canalisations collectives), **leur exécution est subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale en vertu de l'article 25, b de la loi** ; si le syndicat des copropriétaires entend faire sanctionner l'absence d'autorisation, il doit agir dans le délai de la prescription décennale prévue à l'article 42, alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'arrêt rendu par la Cour d'appel de PARIS en date du 18 mai 2011 illustre bien ces deux points.

( ... )

Considérant que le règlement de copropriété de l'immeuble prévoit en son article 5 (page 109) que ' les locaux composant l'ensemble immobilier **pourront être utilisés indifféremment**, soit pour

l'habitation, soit pour l'exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale, y compris bureaux ( ... )

Que compte tenu de ce principe de liberté d'affectation des lots, le syndicat ne peut reprocher le changement d'affectation en locaux d'habitation des lots litigieux 120 à 123 qualifiés dans **l'état descriptif de division, qui n'a pas valeur contractuelle**, de garages et de remises; qu'il est relevé que ce syndicat n'apporte aux débats aucun élément permettant d'établir qu'il ya une quelconque atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires; **qu'il ne peut se borner à invoquer le standing de l'immeuble situé dans le 8ème arrondissement de Paris**, la Cour constatant que le lot n° 119 situé à côté du lot 120 sur la cour est à usage d'habitation aux termes de l'état descriptif de division (page 31) ;

Considérant qu'en revanche et même si le syndicat ne peut légitimement s'opposer à ce que les raccordements nécessaires aux réseaux d'eau froide et d'eaux usées de l'immeuble pour des WC, lavabos et douches soient réalisés, **une autorisation préalable de l'assemblée générale était nécessaire;**

**Que les appelants ne justifient pas d'une telle autorisation préalable** et n'établissent pas que ces branchements ont été réalisés plus de dix années avant la demande reconventionnelle du syndicat en suppression de ces raccordements ;

**Que la Cour ordonne donc leur suppression** passé le délai de dix mois suivant la signification du présent arrêt ; qu'il appartiendra à M. Benoliel et la SCI Eva de solliciter cette autorisation à l'assemblée générale des copropriétaires en produisant des plans permettant d'apprécier leur conformité aux règles de l'art.