



## Changement d'affectation. Contestation.

Par **Gérard1304**, le **23/05/2020** à **18:57**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une copropriété. Il y a quelques années j'ai racheté en supplément une cave d'une vingtaine de m2 ayant été transformé en bureau / annexe il y a plus de 40 ans. Il s'agit d'une grande pièce avec 3 fenêtres en hauteur. L'électricité. Sol isolé en béton. Et murs isolés par du bois également. Tout est nickel. Aujourd'hui j'apprends que la personne qui a fait des travaux il y a 40 ans aurait du demander un changement d'affectation du lot. C'était un locataire qui n'a apparemment rien demandé. Le local a ensuite été vendu à 2 propriétaires différents puis à moi, toujours en tant que cave. Aujourd'hui un des copropriétaires se plaint de l'usage de cette cave comme d'un bureau et souhaite m'empêcher de l'utiliser comme tel. (Usage personnel et familial. Pas de location à un tiers bien sûr.) Il demande la remise en état des lieux sauf que je les ai acheté comme ça ! Que dois-je faire ?

Par **Gérard1304**, le **23/05/2020** à **20:56**

Merci pour la réponse. L'électricité est reliée à mon appartement. Pour l'eau on ne s'est jamais posé la question puisqu'on ne s'en sert pas vraiment, il s'agit d'un évier dans un placard.

Le copropriétaire qui réclame la remise en état se plaint d'odeur de tabac (je ne fume pas) et d'odeur de cuisine (il n'y a pas de cuisine c'est un bureau...). J'ai 2 témoignages dont l'un d'un des anciens propriétaires de ce local que c'était déjà dans le même état il y a 20 ans...

Mon Syndic propose de demander l'autorisation de changement d'affectation à la prochaine AG mais vous semblez dire que 40 ans plus tard c'est déjà acquis ?

On me dit également qu'une cave ne peut être autorisé qu'à titre de stockage et que je ne peux pas y être tout le temps. Il faudrait donc que je justifie mes horaires de présence ? Je suis écrivain. J'écris depuis ce lieu. Il sous entends que j'habite là alors que j'ai un appartement dans l'immeuble. J'avoue que cela tourne un peu à l'acharnement et au ridicule.

Suis-je vraiment protégé ? Le copropriétaire qui m'attaque souhaite porter ça à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Par **oyster**, le 24/05/2020 à 09:12

Bonjour,

La prescription est acquise depuis longtemps .....

La proposition de changement d'affectation de votre syndic amènerait à prendre un risque ,celui d'un refus de l'AG !.....

Maintenant ,il vous appartient de préparer les attestations ( au cas ou....) ,sachant que le fait d'ester en justice n'est pas gratuit ,et, serait l'unique frein d'une résolution dans ce sens ...

Par **Gérard1304**, le 24/05/2020 à 11:00

D'accord. Mais je ne saisis toujours pas ce que je risque avec ce voisin qui exige la remise en l'état d'un local que j'ai acheté comme ça.

Idem pour les troubles qu'il cite et qui sont de pures inventions. Doit-il les prouver ? Et moi comment puis-he prouver que c'est un bureau et non une habitation (puisque appartement dans l'immeuble...)

Et pour terminer y'a t-il un article qui parle de cette prescription que je puisse montrer au syndic ?

Merci beaucoup

Par **beatles**, le 24/05/2020 à 14:50

Bonjour,

Je préfère me fier à ce lien (<https://www.baticopro.com/guides/les-sols-e-caves-et-leurs-avantages.html>).

Cdt.

Par **Gérard1304**, le 24/05/2020 à 18:06

J'avoue être perdu. Votre lien va à l'encontre de ce qu'on me dit sur ce fil depuis hier. Et surtout je rencontre le même problème entre mon avocat, mon syndic, un coup c'est la mairie qui décide, un coup le syndic, un coup je ne risque rien, un coup si.....Je ne sais plus quoi penser.

Cette pièce ne dérange personne je ne comprends même pas pourquoi tout d'un coup 40 ans

plus tard je dois subir l'aigreur d'un voisin jaloux je suppose ?

Vers qui puis-je me tourner pour avoir une réponse claire, net et définitive sur la situation?  
Même les différents avocats consultés n'ont pas le même avis. C'est troublant.

Par **miyako**, le **24/05/2020** à **19:45**

Bonsoir,

[url=avocat-ponte.com]avocat-ponte.com[/url]

**Il faut regarder le règlement de co-propriété et l'état descriptif de division.**

-soit il y a une clause ne permettant pas un usage mixte habitation/commerce/bureau"

usage exclusif habitation ,**pas de changement d'usage et de destination possible** .

-soit immeuble à usage mixte d'habitation et là c'est possible .Depuis 40 ans ,il y a prescription pour agir en justice

Le voisin jaloux doit faire constater par huissier ce qu'il avance et le préjudice qu'il subit et devra prouver que c'est contraire au règlement de co propriété ou que cela pose un problème d'hygiène ou de sécurité pour l'immeuble.

Gardez bien les attestations avec copie des CNI de ceux qui attestent.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Gérard1304**, le **24/05/2020** à **20:43**

Merci. Tout ceci est rassurant. Je ne sais juste pas bien ce que je dois répondre à la lettre recommandée reçue de mon syndic suite à la lettre recommandée qu'ils ont reçue du voisin. Je ne sais que leur répondre. Connaissez-vous un avocat qui pourrait m'aiguiller ?

Par **miyako**, le **24/05/2020** à **21:24**

Bonsoir,

Cela dépend du contenu de la lettre,et du règlement de co propriété .

Prenez rendez vous à la maison de justice ou du droit de votre commune,c'est gratuit et l'avocat de permanence vous dira exactement ce qu'il faut répondre.Mais avant regardez bien

votre règlement de co propriété.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Gérard1304**, le **24/05/2020** à **22:38**

Merci Suji. Je viens de lire le règlement de copro. Il est indiqué usage principal d'habitation. Pas de terme exclusif. Il n'y a aucun bureau dans l'immeuble mais plusieurs cabinets médicaux. Je vous copie colle des extraits en fin de message mais pour moi c'est jouable non ?

#### DESTINATION

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus l'immeuble est à usage principal d'habitation.

#### ARTICLE 2

##### USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité du bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier, de respecter les stipulations ci-après et celles résultant de l'article 9 modifié de la loi du 10 juillet 1965.

#### OCCUPATION

Les appartements sont normalement destinés à être occupés bourgeoisement.

Ils pourront toutefois être affectés à l'exercice d'une profession libérale, même recevant de la clientèle de façon habituelle, sous réserve s'il y a lieu des autorisations administratives nécessaires dont les copropriétaires ou occupants concernés devront faire leur affaire.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

De façon générale, les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Ils ne peuvent avoir aucun animal, malfaisant, malodorant ou criard.

Aucune précision quand à l'utilisation des caves. Rien à part la mention de cave qui figure dans l'état descriptif de division. Rien donc.

Par **miyako**, le **25/05/2020** à **13:28**

Bonjour,

Vous n'avez donc rien à craindre de ce "grincheux".

Vous répondez poliment que vous ne commettez aucun dommage à la co propriété ,ni à aucun occupant et qu'il n'y a aucune infraction au règlement de co-propriété.D'où votre étonnement.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Gérard1304**, le **25/05/2020** à **13:45**

Merci !

Par **beatles**, le **25/05/2020** à **14:42**

Si je comprends bien aucune autorisation n'a été demandée, donc, à moins que je ne me trompe, les délais de prescription commence quand est constaté le litige.

Il faut savoir depuis quand le gricheux est lui-même copropriétaire.

Finalement c'est de savoir à quelle date débute le délai de prescription si aucune autorisation n'a été donnée ou refusée.

Pour l'électricité il faut savoir si cela a été fait dans les règles de l'art !

Pour l'eau ce n'est pas l'usage que vous en faite mais son utilité !

Pour le savoir c'est de poser la question de savoir qu'elle est l'utilité d'un évier !

De savoir sur quel réseau il est branché !

Si le sol est isolé en béton c'est qu'au départ il était en terre battue donc une partie commune (le sol) et si l'on doit faire les choses comme il faut il existe certaines règles ( <https://www.systemed.fr/conseils-bricolage/faut-il-couler-chape-dalle-ou-autre-chose-sur-terre-battue-cave-nbsp,6068.html>) !

Il faut donc affouiller et ce droit est accessoire aux parties commune et réservé au syndicat !

Si votre avocat semble vous mettre en garde c'est qu'il y a une ou des raisons qui ont trait à ce qui précède.

Le témoignage des ex propriétaires risque de leur porter préjudice, car si l'on vous suit celui au moment du changement n'aurait pas été averti, et lorsqu'il s'est rendu compte des faits s'i n'a rien dit ni fait c'est que cela l'arrangeait ; qu'est-ce qu'il en a pensé... en tirer un

avantage... c'est pas moi c'est l'autre...

Enfin je ne permettrai pas d'être affirmatif quand à la position qu'il faut tenir.

Le plus sage serait de se fier à votre avocat et non pas de chercher à entendre ce que vous avez envie d'entendre mais ce qu'il faut entendre.

Par **Gérard1304**, le **25/05/2020** à **15:36**

Non les ex propriétaires qui témoignent ne risquent rien je pense. Ils l'ont acheté en l'état. On a tous acheté ce lieu en pensant que c'était réglementaire. (C'est un locataire qui semble avoir fait les travaux sans autorisation, et quand la société à qui cela appartenait a vendu elle n'a rien fait car elle ne devait même pas savoir je suppose...)

@Beattles je vous très alarmiste mais je prends bonne note de tout cela. Je suis en recherche d'un avocat pour m'accompagner correctement et clôturer ce dossier définitivement. Je ne cherche pas à entendre ce que je souhaite entendre mais ce que je dois faire précisément. Ni plus ni moins. Mon avocat fait volte face tous les 2 jours. Un coup il me dit d'aller à la mairie, un coup de voir avec le syndic. Son comportement indique surtout qu'il ne sait pas vraiment de quoi il parle. Pas ce que vous sous entendez.

@Miyako, Yukiko, merci pour vos conseils. Qui me semble bien plus logique effectivement. En tout cas je comprends ce que vous m'expliquez :-)

Je ne suis toujours pas serein je l'avoue. Et cette situation commence vraiment à me peser. Je n'ose même plus descendre dans mon bureau.

Par **Gérard1304**, le **25/05/2020** à **16:44**

Oui c'est bien pour cela que je cherche un autre avocat car il n'a pas été capable de me dire ce que vous m'avez répondu directement.

Je ne lui demandais pas de me rassurer mais de m'informer correctement. Ce que vous avez fait parfaitement.

Il avait pourtant en main les mêmes informations que vous si ce n'est plus. Dont le règlement de copropriété par exemple.

Je m'en tiens pour le moment à vos informations et à celle de Miyako.

Encore merci.

Par **oyster**, le **26/05/2020** à **19:27**

Croyez vous qu'une contestation d'un unique copropriétaire soit capable de faire voter d'ester en justice la copro avec une augmentation des charges d'une durée que je ne saurais dire !....

Votre avocat est incertain ?????

Par **miyako**, le **28/05/2020** à **15:14**

Bonjour,

Le mieux c'est de répondre poliment comme indiqué précédemment et de laisser tomber les avocats qui vous font tourner en rond en vous empêchant de dormir et risquent d'envenimer les choses plutôt que de chercher à les résoudre. Depuis 40 ans Il y a belle lurette qu'il y a prescription

Amicalement vôtre

suji KENZO