



## Colocation et règlement de copropriété

Par **Charles19**, le 10/11/2020 à 14:34

Bonjour à tous,

Je suis sur le point d'acheter un appartement dans grosse une copropriété. Il s'agit d'un investissement locatif. Je souhaite le louer à plusieurs personnes en colocation. (4 chambres, 2 SDB, 1 cuisine et 1 séjour)

Je m'interroge sur la possibilité de faire de la colocation dans cet immeuble puisqu'il est écrit dans le règlement de copro :

« Les appartements et chambres individuelles ne pourront être occupées que bourgeoisement et de façon honnête par des personnes de bonnes vie et mœurs ou affectés à l'exercice d'une profession libérale de caractère tranquille et non bruyante ».

**« La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite ».**

La colocation est-elle considérée comme la location de « chambres meublées à des personnes distinctes » ?

Cette clause est-elle compatible avec le fait de faire plusieurs baux distincts (1 par colocataire) ?

Est-ce qu'un bail commun à tous les colocataires permet d'être en règle avec le règlement de copro ?

Enfin, comme il est mentionné dans la clause ci-dessus « la transformation des appartements », est-ce que je peux faire des travaux dans l'appartement pour ajouter une chambre ? (transformation de l'actuelle cuisine en 4ème chambre)

Je vous remercie par avance pour votre aide et vos explications.

Bien cordialement,

Charles

Par **youris**, le 10/11/2020 à 15:07

bonjour,

vous pouvez faire des travaux dans votre appartement tant que ceux-ci ne concernent pas les parties communes comme les murs de façades et de refend.

votre RC me paraît clair, vous ne pouvez pas transformer votre appartement en chambres meublées louées à des personnes distinctes.

même il existe des décisions qui ont déclaré ce genre de clause comme étant abusive.

salutations

Par **oyster**, le 10/11/2020 à 22:04

Bonjour,

Le règlement de copro n'autorise pas de transformer la destination de l'immeuble : à savoir la transformation d'un appartement en chambres meublées à des personnes distinctes ,et, ici cela semble votre souhait ?

On peut comprendre aussi une location qui pourrait se faire pour une courte période qui pourrait amener à se poser des questions sur l'activité .

Bref , l'excès de ce genre de locations amène aussi des " décisions " pour ne transformer en hôtel

un appartement en copro .en particulier dans les grandes villes.

Par **Yukiko**, le 11/11/2020 à 00:04

Bonjour,

A l'époque où a été rédigé le règlement de copropriété, la colocation était une formule de logement qui n'existait pas.

Il y a en fait deux types de colocation, mentionnés à l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation.

Le premier est celui de la location formalisée par la conclusion de **plusieurs contrats** entre les locataires et le bailleur, elle constitue une **division du logement** tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le second est celui de la location formalisée par la conclusion d'un seul contrat avec plusieurs

colocataires solidaires entre eux. Le logement n'est pas divisé. Les locataires sont plusieurs personnes qui ont décidé de vivre ensemble, préférant partager un grand logement plutôt que de louer chacun un petit.

S'il y a plusieurs contrats, c'est en quelque sorte transformer le logement en pension de famille et c'est prohibé par le règlement de copropriété.

Mais avec un seul contrat, il s'agit d'une forme moderne d'habitation bourgeoise tout à fait compatible avec les exigences du règlement de copropriété.