Image not found or type unknown

Changement d'un bureau en appartement

Par **chantalnf**, le **01/04/2015** à **22:19**

Bonjour,

Je possède un bureau dans un petit immeuble à usage mixte (habitation et professionnel) tel que définit dans le règlement de copropriété. L'immeuble comprend 2 appartements et 2 bureaux. Le règlement de copropriété définit les 4 lots. Le N°2 (mon lot) est un bureau.

Je souhaite transformer ce lot en appartement car je n'arrive pas à le louer ou à le vendre. Donc je vais m'y installer car je ne peux plus assurer les frais. J'ai d'abord déposé une autorisation préalable à la Mairie de ma ville. Autorisation de changement de destination que j'ai obtenue.

La prochaine Assemblée Générale a lieu le 11 avril. Un des copropriétaires (le syndic bénévole) s'oppose vivement à ce changement d'usage et entend me poursuivre en justice.

Selon plusieurs articles je suis totalement dans mon droit. L'article de Joana Dray va d'abord dans mon sens puis une partie me fait douter. Voir ci-dessous :

POSITIF
II/ Détermination de la destination des parties privatives

La vie en copropriété nécessite de porter à la connaissance de tout ceux qui y participent l'affectation précise des éléments divis de l'immeuble et de leurs locaux accessoires (greniers, caves, placards etc…).

Le règlement de copropriété doit déterminer la destination des parties privatives (art. 8, al. 1er de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

Ainsi, le règlement de copropriété stipule, de manière détaillée ou générale, les lots affectés à l'habitation, à l'exercice d'une profession, d'un commerce.

Est ce que cette affectation est définitive et intangible ?En d'autres termes, un copropriétaire peut-il modifier l'affectation de ses parties privatives ?

En la matière, il y a deux interprétations possibles.

La première veut que la destination des parties privatives est fixée par le règlement de copropriété, lequel a une valeur contractuelle, de ce fait elle ne peut être modifiée, en principe, que par l'accord unanime des copropriétaires.

Il faudra cependant vérifier que le règlement de copropriété ne prévoit pas un quorum spécifique pour cette question. Il existe des copropriétés dans lesquelles la modification des parties privatives s'effectue à la majorité (CA Paris, 4 oct. 1993, Epx Diop c/ Synd.).

La seconde interprétation réside dans le fait qu'en vertu de la loi, chaque copropriétaire est libre de modifier l'affectation des parties privatives de son lot sous réserve de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble (art. 9 de la Loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 ; Cass. 3e civ., 28 avr. 1993).

En vertu de cette disposition, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et si la destination de l'immeuble ne prohibe l'exercice d'un commerce, il est par exemple possible de transformer une cave en salon de coiffure (CA Paris, 19 oct. 2000, Sté Michael Coiffure c/ Synd. copr.).

[s]Ainsi, si un immeuble est destiné à l'habitation, **le copropriétaire ne viole pas le règlement de copropriété s'il aménage en studio (usage d'habitation) un lot qualifié de remise par ce règlement, sans solliciter au préalable, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (CA Paris, pôle 4, ch. 2e, 1er décembre 2011, Benilous c/ SCI Saint-Cast Braine).[/s]**

La jurisprudence est totalement différente lorsque le règlement de copropriété **est très précis** , notamment en définissant clairement la destination de chaque lot.
CE PARAGRAPHE CONTREDIT LE PRECEDENT A MON SENS

Le principe qui prévaut alors est qu'il est formellement interdit aux copropriétaires de changer l'affectation de leurs lots sans avoir préalablement recueilli le consentement des autres membres de la copropriété (le plus souvent à l'unanimité sauf dispositions plus souples prévues par le règlement).

Les exemples sont nombreux :

- Interdiction de transformer en local d'habitation un lot défini de manière précise par le règlement comme étant un « hobby room » (Cass. 3e civ., 27 avr. 1988) ;

- Interdiction de transformer en salle de jeux un lot défini de manière précise par le règlement comme étant une cave (Cass. 3e civ., 28 mars 1984) ;

- Interdiction de transformer en box fermé un lot défini de manière précise par le règlement comme étant affecté à l'usage de parking (CA Paris, 26 janv. 1993, Pacary c/ Synd. Copr.).

Ainsi, lorsque le règlement de copropriété défini de manière précise l'affectation de chaque lot, le juge n'a pas le pouvoir de se substituer à l'assemblée générale pour donner une autorisation régulièrement refusée au vu d'un règlement de copropriété dépourvu d'ambiguïté (CA Aix-en-Provence, 4e ch., 13 sept. 1994).

Dans une telle situation, tout copropriétaire qui souhaite changer l'affectation d'un de ses lots, partie privative, doit au préalable vérifier le degré de précision du règlement de copropriété au

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

risque de voir son initiative invalider en justice (Cass. 3e civ., 20 mai 1998 ; Cass. 3e civ., 27 mai 1998).

DANS MON CAS MON LOT EST DEFINIT COMME ETANT UN BUREAU DANS UN IMMEUBLE A USAGE MIXTE. PAS DE CLAUSE M'INTERDISANT DE JOUIR LIBREMENT DE MES PARTIES PRIVATIVES. DONC? SUIS-JE DANS MON BON DROIT?

MERCI POUR VOTRE AIDE!

Chantal Antoine

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés