



Changement d'Usage d'un lot en copropriété

Par **Malap**, le **09/07/2020** à **23:28**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un lot de copropriété (ancienne remise d'un immeuble d'habitation).

Je souhaite rénover ce bâtiment dont je suis le seul propriétaire (le bâtiment annexe ne fait qu'un seul lot) pour en faire un studio d'habitation.

J'ai obtenu des services de l'urbanisme leur accord.

Le changement d'usage a été présenté en AG des copropriétaires, et a été mis au vote. Ils ont voté contre le changement d'usage.

Toutefois, ce changement d'usage est conforme à la destination de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des copropriétaires (loi 10 juillet 1965).

L'AG a t elle pouvoir de statuer sur ce changement d'usage d'un lot privatif ?

L'AG peut elle s'y opposer ?

Merci

Par **youris**, le **10/07/2020** à **09:19**

bonjour,

Aucun texte ne prescrit que l'assemblée générale approuve le changement de destination d'un lot à l'initiative de son propriétaire.

Ainsi, le copropriétaire n'a pas à solliciter un vote de l'assemblée si le changement d'affectation est autorisé par le règlement, ou s'il ne porte atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres copropriétaires.

le copropriétaire devra respecter la décision refusant le changement d'affectation de son lot, devenue définitive, quand bien même le refus essuyé serait injustifié au regard du règlement de copropriété ou porterait atteinte aux modalités de jouissance de ses parties privatives ; il

n'est donc pas opportun de soumettre au vote de l'assemblée une autorisation qu'elle pourrait refuser à tort, obligeant alors le copropriétaire demandeur à un fastidieux parcours contentieux.

source: <https://www.lexplicite.fr/le-changement-de-destination-dun-lot-de-copropriete/>

Cass. 3e civ., 20 janvier 2004, n°02-17120. :

Qu'en statuant ainsi, alors que M. X... n'avait pas à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale pour modifier l'activité commerciale susceptible d'être exercée dans les parties privatives de son lot et qu'il n'y avait pas eu atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Cass. 3e civ. 8 juin 2017, n°16-16566.

Mais attendu qu'ayant relevé que l'établissement public s'était, de sa propre initiative, assujéti à l'accord des copropriétaires pour exercer son activité d'hôpital de jour et que la décision de l'assemblée générale refusant ce changement d'affectation n'avait pas été contestée et retenu, à bon droit, que, devenue définitive, elle s'imposait à l'établissement public comme à tous les autres copropriétaires alors même qu'elle porterait atteinte aux modalités de jouissance de leurs parties privatives, la cour d'appel en a justement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, qu'il n'y avait pas lieu d'examiner si le changement d'affectation contrevenait aux prévisions du règlement de copropriété, si l'activité d'hôpital de jour présentait une utilité sociale ou si elle engendrait des troubles dans l'immeuble ;

conclusion: dès l'instant où vous avez demandé l'accord de votre A.G. même si celui-ci était inutile, vous devez vous conformer à la décision de votre A.G..

vous pouvez contester ce refus devant le tribunal judiciaire.

salutations

Par **beatles**, le **10/07/2020** à **14:49**

Bonjour,

Vous dites être le seul propriétaire d'un bâtiment qui serait composé d'un seul lot !

Je vous renvoie donc à l'article 1 de la loi n° 65-557 :

[quote]

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

[/quote]

Ainsi qu'à l'article 48 :

[quote]

Le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement est abrogé. L'article 664 du code civil demeure abrogé.

[/quote]

Donc l'on entend par immeuble bâti, soumis à la dite loi, un immeuble divisé par lots et dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes... ce qui n'est pas votre cas... qui serait plutôt conforme à l'article 46-1 :

[quote]

La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire **entraîne de plein droit** la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

[/quote]

La réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire signifie que la totalité de l'immeuble est la propriété d'une seule personne ce qui est votre cas.

Donc votre soi-disant lot n'est pas un lot fraction d'immeuble comme l'imposent les articles 71-1 et 71-2 du décret 55-1350 :

[quote]

L'état descriptif de division, prévu à l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#), peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

...

Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

Constitue une fraction au sens de l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#) :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

[/quote]

Pour couper court à toute mauvaise interprétation chaque bâtiment peut faire l'objet d'une copropriété particulière, ce qui signifie que chaque bâtiment doit être divisé par lots et non pas

que chaque bâtiment peut être un lot !

Maintenant que le lot transitoire a été parfaitement défini et où il n'est plus question d'une surface délimitée du sol : finit ce genre de copropriété composée d'un bâtiment qui serait un lot à lui seul !

Le lot transitoire n'étant pas une fraction d'immeuble bâti, il ne peut pas faire parti d'un état descriptif de division d'un bâtiment collectif, il ne peut faire l'objet que d'une clause du règlement de copropriété (article 1) :

[quote]

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

[/quote]

Le lot transitoire ne peut être qu'une convention !

Article 37 :

[quote]

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

[/quote]

Article 3 :

[quote]

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes.**

[/quote]

Article 37-1 :

[quote]

Par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.

[/quote]

De quant date la copropriété ?

Cdt.