



## modification du reglement de copropriété

Par **serge40**, le **17/03/2012** à **17:51**

Bonjour à tous

Notre copropriété, composée de 130 studios, est exclusivement destinée à la location saisonniere ou à l'habitation.

"Le dit immeuble (article 1er du reglement de copropriété )est réservé uniquement à l'habitation et à la location saisonniere."

Certains copropriétaires (70%)confient la gestion locative à une agence immobiliere d'autres louent leurs studios en direct.

à l'ordre du jour de notre prochaine AG, notre syndic (et conseil syndical)nous propose une modification du reglement de copropriété ( jouissance des parties communes)

Ceci dans le but de permettre à l'agence immobiliere de s'installer dans les parties communes de notre immeuble - 1 bureau + 5 réserves

Un bail commercial serait signé entre la copropriété et l'agence immobiliere.

Bien que cette résolution soit votée à la majorité 26, avec le rapport de force actuel (70% et 30%), elle risque de passer.

Copropriétaires "indépendants" minoritaires, nous subirons un préjudice certain au niveau de la jouissance des parties communes

Ne s'agit il pas, dans ce cas d'un abus de majorité ?

Cette décision serait prise, non pas dans l'interet general, mais dans le seul interet des copropriétaires/agence immobiliere au détriment des copropriétaires indépendants

Merci de me donner quelques éléments de réponse, l'AG approche

Par **pieton78**, le **17/03/2012** à **19:08**

Voici un texte qui répond indirectement à votre question!

S'il est effectivement possible pour un copropriétaire d'acheter une partie commune dans une copropriété, il apparaît que dans la pratique, cela nécessite des démarches très longues

En premier lieu, le syndic doit en être informé et ce, afin qu'il prépare un dossier pour évaluer le lot en question.

Ensuite, un géomètre expert déterminera sa valeur: il attribuera au nouveau lot un certain nombre de millièmes avant d'établir une nouvelle répartition des millièmes de la copropriété.

*pour déterminer les charges*

La proposition de rachat sera alors inscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale et c'est à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires que la décision devra être prise.

La même règle s'appliquera pour la modification de la répartition des charges.

Enfin, la décision deviendra définitive une fois que le délai de deux mois permettant aux copropriétaires de contester la décision prise sera expiré (article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

Il est important d'indiquer que les frais de géomètre et de notaire liés à la rédaction d'un nouvel état descriptif de propriété seront à la charge de l'acquéreur de la partie commune.

Par **serge40**, le **17/03/2012 à 20:08**

Merci pieton78

Dans notre cas, il ne s'agit pas d'un copropriétaire voulant acheter des parties communes mais d'une agence immobilière (qui gère 70% des studios de cette résidence) qui veut occuper des parties communes en vue d'exercer cette gestion immobilière sur place. Elle souhaite signer un bail commercial avec la copropriété

Cette agence immobilière a l'appui de 70% des copropriétaires  
les parties communes appartiennent à tous les copropriétaires

Par **Afterall**, le **17/03/2012 à 21:25**

Je ne vois pas trop de solution à votre problème : c'est la majorité (déjà élevée) de l'article 26 qui s'applique : vous ne pouvez que constater sa décision...

Une solution serait peut-être d'invoquer un vote à l'unanimité en prétextant une atteinte à la "destination de l'immeuble" : dans le cas par exemple où votre copropriété n'hébergerait jusqu'à présent que des logements d'habitation et aucun local commercial...

Par **serge40**, le **17/03/2012 à 22:09**

suite...

déjà merci pour vos réponses

si j'ai bien compris, le fait que cette agence immobilière veuille exercer une activité commerciale (la seule ds notre immeuble) est contraire à la destination de l'immeuble  
Cela nécessite donc un vote à l'unanimité

Ce que je trouve très gros, c'est que des parties communes puissent être louées et à plus forte raison pour une activité commerciale interdite par le règlement de copropriété. Qui dit bail commercial, dit local commercial...

Les parties communes d'un immeuble ne sont pas un lot de copropriété : elles appartiennent

"en indivision" a tous les copropriétaires de l'immeuble

Par **Afterall**, le **18/03/2012** à **09:08**

Effectivement, bien vérifier que le règlement de copro n'interdit pas ce genre de transaction. Après vérification, je constate que la jurisprudence est draconienne sur le principe. la responsabilité du bailleur pourrait être mise en cause : Sa seule option est ainsi d'obtenir un vote à l'unanimité de l'assemblée (ex : CA Paris, 16e ch. B, 31 janv. 1992 : Rev. Administrer mai 1992, p. 31. – CA Paris, 31 mai 2002 : Rev. Administrer nov. 2002, p. 22, obs. B. Boccara. – CA Versailles, ch. réunies, 15 déc. 1993 : Rev. Administrer août sept. 1994, p. 49, note A. Dunes).

Par **serge40**, le **18/03/2012** à **09:54**

merci Afterall pour toutes ces infos  
je suis un peu plus confiant  
est ce que peux trouver ces differents arrêtés sur le net ?

Par **Afterall**, le **18/03/2012** à **11:24**

Non. Il faut vous rapprocher d'une bibliothèque universitaire (ouverte à tous) ou d'un avocat. En tout état de cause, le fait d'opposer au Syndic les références de ces décisions devrait dans un premier temps être suffisant.

Par **pieton78**, le **19/03/2012** à **17:43**

Manifestement vous attendez une réponse qui vous dise que vous pouvez interdire la location de locaux à l'agence.

Et bien vous en avez!

Mais si votre R-C n'indique pas: l'occupation de l'immeuble sera de nature "EXCLUSIVEMENT BOURGEOISE" ce n'est pas gagné (ni perdu d'ailleurs, il y a un risque c'est tout) la décision est laissée à l'initiative du juge...

Par **serge40**, le **19/03/2012** à **21:47**

Bonsoir  
J'ai réussi a trouver quelques infos....à savoir :

" pour pouvoir exercer une activité commerciale, il faut d'une part que le local concerné ait une affectation commerciale et d'autre part que cette affectation respecte la destination de l'immeuble "

Dans notre cas : le local en question n'est même pas considéré comme un lot mais fait partie intégrante des parties communes

le RC : "ledit immeuble est réservé uniquement à l'habitation et à la location saisonniere (article premier)"

De plus, le changement d'affectation d'un lot semble soumis au droit de l'urbanisme et doit être demandé en AG ( UNANIMITE nécessaire) quand le RC prohibe toute activité commerciale

Est ce que tout ca vous parait cohérent?

Par **pieton78**, le **19/03/2012 à 22:13**

Nous sommes dans une société ou tout s'achète et tout se vend...

D'après vos informations il semble bien que vous ayez des éléments en faveur du refus de vente ou de location (c'est à peu près pareil, créer un lot) mais à mon avis à 95% seulement si l'on peut dire.

Les 5% d'incertitude sont importants car vous risquez d'aller en justice pour 3 ou 4 ans pendant lesquels l'agence pourra exploiter le local.

S'il s'agissait d'ouvrir une "quincaillerie" on pourrait être plus catégorique.

Par **serge40**, le **19/03/2012 à 22:48**

à pieton78

imaginons.....: vous habitez dans un immeuble ou 7 copropriétaires sur 10 m'ont confié la surveillance de leurs appartements

Pour être au plus près, je décide d'installer mon bureau dans le local vélo (que je condamne) ou dans le hall d'entrée de l'immeuble

Comment réagissez vous ?

***N ' oubliez pas que le paiement du loyer commercial profiterait à toute la copropriété , donc à tous les copropriétaires***

Par **Afterall**, le **20/03/2012 à 08:06**

Serge, je pense que c'est surtout le Syndic qu'il va falloir convaincre et non les membres du forum...

Vu le peu de recul que nous avons, je vous conseille, vu l'enjeu, de contacter à votre choix l'Adil ou mieux, un avocat spécialisé en droit immobilier, pour leur demander leur avis.

Par **serge40**, le **20/03/2012 à 21:32**

Afterall, je crois que je vais suivre vos conseils et consulter un avocat spécialisé (sur ce site ?) pour avoir une réponse claire et précise

Encore merci à tous ceux qui ont bien voulu m'aider