



Problème avec le syndic concernant des travaux dans une cave

Par **Martinpinpin**, le **10/11/2019** à **19:26**

Bonjour,

Mon association, qui a pour objet "administration, promotion et gestion financière de groupes de musique ; elle se manifestera par tout moyen légal notamment par l'organisation d'évènements musicaux" est aujourd'hui propriétaire d'une cave, dans une copropriété.

Nous souhaitons réaliser des travaux afin de créer un studio de musique à l'intérieur + un bureau pour en faire notre siège social.

Le syndic nous a dit qu'il fallait passer cette cave en local d'habitation. Pourtant, d'après nous, cette cave ne sera pas utilisée à des fins d'habitation, puisqu'elle ne logera personne. Ce changement d'affectation nous paraît inutile.

Ce local restera privatif, et les travaux prévus ne toucheront pas à une partie commune.

Le propriétaire a le droit d'utiliser comme il l'entend ce type de local, à condition toutefois que cet usage ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble et ne gêne pas les autres copropriétaires. Ce sera le cas, puisque le lieu sera bien insonorisé.

Y a-t-il tout de même un élément qui pourrait nous empêcher de procéder à ces travaux, ou sommes-nous dans notre bon droit?

De plus, une association ne peut détenir un bien que si celui-ci est :

- utilisé pour son administration et à la réunion de ses membres ;
- nécessaire à l'exécution de son objet social, par exemple les besoins des établissements secondaires.

Si le syndic nous refuse le droit de faire des travaux afin de se réunir en ce lieu, le notaire avait-il le droit de procéder à la vente ?

Merci de votre réponse.

Cordialement.

Par **Visiteur**, le **10/11/2019** à **20:42**

Bonjour

Le notaire connaissait-il le changement de destination prévu pour cette cave ?

Que dit le règlement de copropriété ?

Les démarches pour rendre possible le changement de destination d'un lot se situent au niveau de la copropriété elle-même mais aussi au niveau administratif, en effet tout copropriétaire doit pouvoir disposer en toute liberté de ses parties privatives, tout comme il doit pouvoir en user et en jouir librement. Les seules limites susceptibles de restreindre ses droits sont celles imposées, d'une part, par le respect nécessaire des droits des autres copropriétaires et, **d'autre part, par la destination de l'immeuble.**

Par **Martinpinpin**, le **10/11/2019** à **23:44**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Concernant le notaire, il était au courant du changement de destination de la cave.

De plus comme les deux critères pour nous autoriser l'achat (en tant qu'association) qui sont,

-l'utilisation pour son administration et à la réunion de ses membres ;

-la nécessité à l'exécution de son objet social

Si nous ne pouvons respecter ces critères suite à la vente, que se passe-t-il?

Je vous sou mets un lien menant au règlement de copropriété :

<https://drive.google.com/open?id=1rRu63thHn2MIPiMxukW8hAOxtmKb2H5z>

Notre lot est le lot n°15 du bâtiment B, désigné comme cave.

Pour nous le paragraphe important est :

"Chaque copropriétaire aura le droit de jouir et de disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété des locaux qui constitueront sa propriété particulière, mais à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et d'observer les prescriptions du présent règlement, ainsi que celles qui seront édictées conformément à ce règlement, à peine de tous dommages-intérêts et astreintes."

La destination de l'immeuble peut être trouvée dans ce paragraphe :

"Les appartements ne pourront être occupés que pour l'usage d'habitation bourgeoise avec possibilité d'y exercer en même temps et accessoirement, une profession qui ne soit pas dangereuse ou gênante pour les autres propriétaires, entre autres par le bruit ou la réception

de nombreux visiteurs.

Toutefois, il est précisé que le rez-de-chaussée et le premier étage des bâtiments A et B sont ou seront affectés à l'usage commercial ou professionnel."

Mais nous n'avons ni un appartement ni un local commercial. Rien n'est spécifié pour la cave.

Nous ne comptons pas changer la destination de la cave finalement. Juste l'aménager afin d'avoir un siège social, et une salle de musique (sous réserve qu'elle ne dérange pas les voisins).

Qu'en pensez-vous? Peut-on légitimement nous refuser ces travaux tant qu'ils ne gênent pas les copropriétaires?

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **11/11/2019** à **06:26**

Bonjour,

Une cave fait partie d'un lot appartement + cave, chaque partie comporte des millièmes de copropriété. Ces locaux ne peuvent être utilisés que pour la destination pour laquelle ils ont été construits (règlement de copropriété). Tout changement de destination doit être soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale des Copropriétaires. Sans un vote favorable de la copropriété, rien ne peut être fait et la vente de cette cave à l'association ne changera rien, l'association risque d'acheter cette cave pour rien sauf à en faire un local pour y classer ses archives.

Par **youris**, le **11/11/2019** à **10:06**

bonjour,

personnellement, je pense qu'installer un studio de musique dans une cave, est un changement d'affectation.

vos objet social n'indique pas clairement qu'il y aura création d'une salle de répétition de musique mais simplement des activités administratives.

je pense que votre projet porte atteinte à la destination de l'immeuble et gêne les autres copropriétaires, bruit, allées et venues à toutes heures et par un plus grand nombre de personnes....,

très souvent les caves sont alimentées en électricité par les communs avec une faible puissance, pour votre projet il vous faudra sans doute demander au distributeur d'électricité une alimentation individuelle donc avec emprunt des parties communes; si vous voulez créer

un point d'eau voir des w-c, ce sera le même problème.

vous devez vérifier que votre projet est conforme au règlement sanitaire départemental fixant des conditions d'hygiène et de salubrité publique, venant étoffer celles déjà énoncées par le Code de la santé publique. Transformer une cave en lieu de vie nécessite le respect de certaines conditions notamment en matière de superficie, d'éclairage, d'ouverture, de ventilation, etc.,

de tout façon, un syndic ne décide rien, seul l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires dispose d'un pouvoir de décision.

vous devez demander cette autorisation à votre prochaine assemblée générale.

vous pouvez consulter ce lien:

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_44857/cave-une-piece-supplementaire

salutations

Par **Rambouillet**, le **11/11/2019** à **11:44**

Bonjour,

En transformant cette cave en local associatif pour la musique (ou autres), vous transformez le bâtiment en EPR (établissement recevant du public) entraînant de facto une modification de celui ci en entier en terme de sécurité, donc des contraintes pour tous (accueil de PMR, sorties de secours, extincteurs, et autres....).

Perso, je pense que votre notaire aurait du attirer votre attention à ce sujet...

Quant au syndic, bien sur, il a totalement raison dans le changement de destination, mais pas en usage habitation, mais plutôt en usage "EPR" et nécessite l'accord de l'AG à la majorité de l'article 26 puisque cela a un impact sur les parties communes.