



Syndicat de copropriété - modification du règlement de copropriété

Par **Kraknaine**, le **18/11/2022 à 10:41**

Bonjour,

nous sommes propriétaires de deux appartements sur 3 dans une petite copropriété.

Nous

avons un logement en tant que résidence principale et le deuxième logement nous le mettons en location saisonnière (le boncoin + office de tourisme)

A l'achat de nos appartements en 2021, nous

avons discuté avec l'autre propriétaire (qui a le dernier appartement)

car le règlement de copropriété contient une clause d'habitation

bourgeoise qui indique que

les activités commerciales, artisanales et industrielles sont prohibées au sein de l'immeuble (*Civ. 3ème, 14 octobre 1964, JCP 1964. II. 13548*).

Il nous avait alors donné son accord pour que nous puissions mettre notre appartement en location saisonnière.

Cependant,

il revient sur ses dires, suite à ma demande qu'il nettoie les parties communes avec nous avec un planning défini, de mettre un budget de fond de travaux, et que ses enfants arrêtent de jouer au foot contre la porte de l'immeuble. Il nous fait aujourd'hui du "Chantage" (soit on arrête de louer notre appartement et il fait ce que je lui ai demandé soit il le fait pas et on peut louer notre appartement) et nous sommes bien embêtés, car la saison d'hiver commence et j'ai déjà pris quelques réservations.

Ma

question est : est ce qu'en tant que copropriétaire majoritaire je peux modifier le règlement de copropriété et enlever cette clause ou du moins la modifier ?

En effet, on sera alors obligé de le mettre en location permanente (on avait choisi la location saisonnière car nos familles habitent loin et on pouvait les loger lors de leur passage)

merci pour votre expertise

Par **youris**, le **18/11/2022** à **11:02**

bonjour,

le règlement de copropriété est un contrat entre les copropriétaires, je ne pense pas que vous puissiez modifier votre R.C. sans l'accord de l'autre copropriétaire qui en principe requière l'unanimité.

salutations

Par **Pierrepauljean**, le **18/11/2022** à **15:19**

bonjour

puisque vous êtes en copropriété, qui est le syndic de cette résidence ?

l'AG a t elle voté un budget prévisionnel ?

concernant les locations touristiques il y a 2 réglementations à respecter: celles du RDC et celle de l'urbanisme

il faudrait consulter un avocat spécialisé pour vérifier les clauses de votre RDC et évaluer les possibilités

concernant l'entretien des parties communes, vous ne pouvez pas obliger un copropriétaire à le faire lui même

Par **youris**, le **18/11/2022** à **15:26**

pierrepauljran,

il s'agit d'une copropriété à deux copropriétaires dont les règles de fonctionnement ont changé depuis le 1° juin 2020.

voir ce lien :

[les-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes](#)

salutations

Par **Pierrepauljean**, le **18/11/2022 à 15:29**

merci youris: je le savais

mais j'ai l'impression que, même avec cette simplification, il n'y ait aucun document écrit entre ces 2 copropriétaires

Par **coprolectos**, le **18/11/2022 à 17:18**

Bonjour,

En votre qualité de copro majoritaire vous ne disposez que du nombre de voix du second proprio ; voir l'article 22 de la loi de 1965 dispo à :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313531

Dans une copro à deux vous avez tout intérêt à vous entendre car les règles sont plus souples que dans une copro classique. Chacun dépend de l'autre.

Ne pas oublier que la location saisonnière est une activité commerciale qui serait interdite par votre règlement de copro. Avec une occupation bourgeoise vous ne pouvez faire que de la location simple en meublé comme en non meublé.

Bien à vous.

Par **youris**, le **18/11/2022 à 17:31**

le problème de kraknaine est justement, que son R.C. interdit l'activité commerciale qu'est la location saisonnière de courte durée, R.C. qui exige l'unanimité pour être modifiée et l'autre copropriétaire refuse cette modification.

Par **Kraknaine**, le **18/11/2022 à 17:38**

Bonsoir,

Merci à vous pour vos réponses

Nous avons fait des AG mais sans écrit... et la dernière en date et celle de mercredi ou je suis entrain de faire un compte-rendu. Nous sommes en syndicat bénévole comme nous sommes que 2. Oui nous avons voté un budget prévisionnelle pour les charges courantes (eau, fioul...)

J'aimerais bien m'entendre avec le propriétaire de L'autre appartement mais quand vous avez quelqu'un en face qui ne fait aucun effort pour le bien commun et que des que c'est possible retourne sa veste cela devient compliqué

Pour ma part j'ai qu'une envie c'est de revendre et partir loin de lui ! C'était notre 1er achat et notre 1er syndicat de copropriété bénévole je me suis bien faite avoir en faite
J'ai feuilleté la nouvelle loi pour les copropriétés à 2 mais c'est un peu du charabia pour moi
En tout cas merci pour votre aide je vais voir ce qu'il est possible de faire avec lui ...

Par **coprolectos**, le **18/11/2022** à **18:18**

Bonjour [Kraknaine](#)

Si vous avez des soucis quelconque de compréhension, n'hésitez pas à en parler sur ce fil de discussions ou créez un sujet nouveau. Nous sommes à votre disposition selon les compétences propres à chacun de nous.

Bien à vous.

Par **Pierrepauljean**, le **18/11/2022** à **22:44**

il va falloir vous faire aider pour la rédaction du PV d'AG (voir l'ADIL ou une association de propriétaires) car vous devrez fournir les 3 derniers PV d'AG en cas de vente...