



Interdiction de louer les chambre de service ?

Par **Louis13**, le **18/12/2009 à 10:45**

Bonjour a tous .

Je sollicite votre attention car il m arrive quelque chose de je pense pas tres banal,et je suis donc un peu perdu ...

Donc j achete en juillet 2009 par le biais de ma SCI donc a but commercial et locatif trois chambres de services de 10 a 12 m2 avec sanitaire commun sur le palier dans une residence marseillaise de standing .

Decembre 2009 je me rend a la reunion de copropriete et la a ma stupefaction on annonce que suite a ce qui a etait vote a l unanimité lors de la reunion de 2008 la procedure visant a stopper la location des chambres de service qui serait censer comme le stipule le premier reglement de copropriete qui date de plus de 50 ans appartenir a des proprietaires possedant aussi un appartement dans la residence qui s en servirai donc comme debarras ou logement famillial mais pas en tant que bailleur ...Ce qui d apres eux eviterait les nuisance des etudiant et la presence de personne d un niveau social pas en raport avec le standing de la residence (immigres,femme de menage,etudiant..).La procedure judiciaire est donc lancer m a t-on appris pour faire valoir ce droit .

La precedente proprietaire etait donc au courant des distension au niveau des chambres de service elle ne m en a jamais parler lors de la vente .

Est ce possible de condamné la location de ses chambres ?

Y a t il un recours contre mon vendeur ?

Merci de vos renseignements

Par **JURISNOTAIRE**, le **18/12/2009 à 15:28**

Bonjour, Louis.

Je vous invite à regarder, dans les dossiers que j'ai déjà traités : "Vente en co-propriété et tribunal".

Des instructions figurent ci-dessous.

Normalement, les investigations préalables à vente dans une co-propriété, d'un notaire, intègrent la collecte de la copie-conforme du PV de la dernière assemblée générale (E ou-et O), dont connaissance est donnée lors du rendez-vous de signature, et qui est annexée à l'acte.

Cela dit, je me questionne sur la légalité de cette prohibition faite aux co-propriétaires, de donner à bail leurs locaux annexes; comme contraire à l'ordre public (en soulignant le caractère éminemment discriminatoire de la raison invoquée).

Si un des juristes de ce forum connaissait de la jurisprudence?

Votre bien dévoué.

P. S. Je vous invite également à dire que votre SCI a un but "financier" plutôt que "...donc à but commercial" (par définition de ce qu'est une SCI).

Par **Louis13**, le **18/12/2009 à 16:40**

Merci beaucoup pour votre témoignage j aurais surement du demander plus de renseignement avant d acheter,mais jeunesse plus premiere acquisition ...

J ai fait la demande par lettre recommander du pv de l assemblée general de 2008 et de tout les document relatant de l interdiction de la location des chambres de service a des personne etrangere a la copropriété au directeur du syndic .

D apres vous quels sont les demarches a faire si jai la preuve par document que l ancienne propriétaire etait au courant du conflit ?

Merci d avance
cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **19/12/2009 à 11:26**

Bonjour, Louis XIII.

Demandez également -avec les documents déjà appelés- au syndic la copie de la feuille de présence de l'assemblée concernée.

Cela permettra d'établir la présence -ou non- du vendeur à cette AG.

Le PV vous apprendra s'il a voté (sauf mention d'abstentions anonymes), et précisera s'il a voté contre la résolution.

Parallèlement, demandez au notaire pourquoi il n'a pas lu, lors du rendez-vous de signature, ce PV de dernière AG. Sans plus, sans lui préciser pour le moment les raisons de votre demande.

Votre bien dévoué.

Par **Isabelle FORICHON**, le **22/12/2009 à 09:22**

Bonjour,

Il me semble également qu'un clause de ce type est une entrave au droit de propriété et qu'elle serait réputée non-écrite...

Je m'interroge également sur la notion de logement décent au sens de la loi SRU et de la Loi Molle, n'y a t'il pas lieu de "fournir" au locataire 14m², 33m³ et un point d'eau intérieur au logement?

Dans le cas contraire vous louez un débarras...

Très dubitativement

Par **Louis13**, le **22/12/2009** à **11:02**

Bonjour

La loi prévoit un minimum de 9 m² carré et il y a un lavabo ou un évier dans chaque chambre ainsi que l'eau chaude, je pense que les logements que je loue sont tout à fait décents.
Je suis dans l'attente des documents justifiant de la procédure en cours qui me permettra de y voir plus clair ...
Je rendrais compte de la suite des événements sur le site bien entendu merci à tous .

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/12/2009** à **11:59**

Vous avez raison, Isabelle; le droit de propriété dans son ensemble, est bien une notion d'ordre public.
Et cette prohibition de location partielle serait bien -comme je l'ai dit sans le dire (contraire à l'ordre public), une tentative d'atteinte, de restriction apportée au "fructus".

Par **Jurigaby**, le **22/12/2009** à **12:29**

Bonjour à tous,

J'ai pas trouvé de jurisprudence, mais la seule invocation de l'article 544 du Code civil devrait suffire à elle-même..

Cela fait donc: 1...2..euh..3 cigares, je vous prie.

Très cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/12/2009** à **13:04**

Bonjour, Louis XIII (dont la royale référence est morte d'un coup... médical).

Face aux verdicts convergents d'un professeur de droit (à Montpellier), d'un notaire (en retraite en Vendée) et d'une experte (Hummm!) Seine-et-marnaise, votre clause prohibitrice ne peut que se harakiriquer (de honte).
Sinon, au besoin, aidez-là à "se suicider". Nous vous pensons armés.

Cher Jurigaby, les cigares que ne manquerai(s) pas (futur, et même conditionnel -je n'en ai reçu, effectivement, aucun-) de vous réserver, venez les fumer avec moi, sur mon voilier, entre Les Sables et l'Île d'Yeu (avec le GPS et le pilote automatique, compter cinq heures de

ballade -sauf imprévu-). Il y a là-bas de très beaux mouillages. Et je vous raconterai en route
Assis, sereinement, au soleil, à l'arrière,
Sans personne pour nous objecter la fumée,
pourquoi, sur un point de droit bien précis, j'ai dû -et pu sans fracas pour lui- un jour virer mon
premier clerc (décédé depuis, mais "pas de ça"); car c'était lui, ou moi, qui "sautait". Une
bourde juridique, que je sais intentionnelle (il l'a reconnu ensuite), énorme (quoique très-peu
visible, sur une rapide lecture de l'acte) de sa part (en conséquences possibles). Il voulait
"couvrir" au présent d'alors -sous ma signature et responsabilité donc- une même faute déjà
commise par lui du temps de mon prédécesseur -lequel n'avait en son temps rien vu "passer",
mais ça ne tirait pas alors à conséquence. Par contre, "de mon temps", si. (complexe?)
Et la présente invitation-projet pérégrinatoire aquatique, n'est pas "une offre de gascon".
Venez réellement (mais attendez un peu, l'air et l'eau sont froids).
Tiens au fait... Vous disiez vouloir "recopier" sur ce forum, nos récents entretiens juridiques,
tenue en aparté, sur mon "blog" ?

Votre bien dévoué.

P. S. Louis, aurions-nous bien mérité, chacun, un cigare ?
(si cette question et cette "histoire de cigares" vous intriguent, allez voir "Renonciation à
usufruit + soulte", par "mes messages". Des instructions figurent ci-dessous.)

P. P. S. Non, ils ne sont pas tous fadas, sur ce site. Y'en a qu'un.

Par **Jurigaby**, le **22/12/2009** à **15:57**

Cher moussaillon,

C'est avec un certain plaisir que je viendrai tenir la voile à vos côtés!
Pour la discussion que nous avons tenue auparavant, je m'en occupe de ce pas..

Votre second.

Par **Isabelle FORICHON**, le **22/12/2009** à **17:01**

Je pourrais avoir une gnauille en lieu et place du cigare?
Votre bouée canard

Par **JURISNOTAIRE**, le **23/12/2009** à **17:43**

*Offfff : Re-bienvenue à bord. Nos services incluent toutes les consommations, si celles-ci
restent raisonnab...*

Cher Jurigabier, ce que vous tiendriez, en fait de voile, celà s'appelle une "écoute" (terme
riche). Car effectivement, sur ce forum, vous vous tenez à l'écoute, pour de sagaces et

judicieuses interventions.

S'il fallait un -et un seul- adjectif, pour vous définir, lequel choisiriez-vous ?

Je risque :

Pointu ?

Trappu ?

Exigeant ?

Votre bien sémantique.

P. S. Pas moussaillon, CAPITAINE. Seul maître à bord après Dieu-sait-quoi.

Apte, au delà des eaux territoriales, à célébrer... par exemple votre naissance ou votre mariage; ou à constater votre décès (pardon!)... Mon livre de bord pouvant être retranscrit sur les registres de l'état-civil.

Par **Jurigaby**, le **23/12/2009** à **20:58**

Cher Capitaine,

Je prendrais "exigeant", mais uniquement à l'égard de moi même. J'ai toujours l'impression que je ne sais rien et j'ai toujours besoin d'apprendre.

Pointu? Je n'en ai pas la prétention. Ma maigre expérience pratique fait que la technique juridique m'échappe encore bien souvent. D'où ma volonté de combler cette carence à vos côtés.

Mais bon, laissons cela pour plus tard, nous en parlerons sur le bateau.

Votre moussaillon.