

Transformation d'un bâtiment en meublé de tourisme au sein d'une copropriété

Par **Nath28**, le **23/07/2020** à **17:24**

Bonjour

Nous souhaitons acheter un apt en copropriété assorti d'une buanderie en rez de jardin , d'un jardinet , et d'un espace dédié à 2 garages.

Notre projet est de transformer la buanderie et les garages en meublés de tourisme.

J'ai parcouru un état descriptif de division /règlement de copropriété modificatif qui ne fait état d'aucune restriction/interdiction de ce type d'activité, et par ailleurs l'immeuble à l'origine une imprimerie, a hébergé un cabinet médical il y a quelques années (donc usage de type professionnel)

Nous savons qu'une des copropriétaires va s'opposer à notre projet (sans raison véritablement légitime)

Sommes nous assujettis à un vote à l'unanimité de l'AG alors que la destination de l'immeuble semble permettre une activité de type professionnel ?

Le cas échéant quel recours avons nous ?

Merci de votre aide !

Par **Yukiko**, le **23/07/2020** à **17:35**

Bonjour,

Vous n'êtes assujettis à aucun vote de l'assemblée générale. Il n'y a aucune autorisation à demander tant qu'on use de son lot de copropriété conformément au règlement de copropriété.

Vous pourriez néanmoins avoir intérêt à soumettre au vote de l'assemblée une décision de non-recours.

Par **youris**, le 23/07/2020 à 18:27

bonjour,

votre règlement de copropriété autorise-t-il l'exercice d'activités commerciales ?

le R.C. peut autoriser les activités libérales comme un cabinet médical mais pas les activités commerciales comme la location de meublés tourisme.

salutations

Par **beatles**, le 23/07/2020 à 18:38

Bonsoir,

Comme ces transformations auront obligatoirement un impact sur les parties communes (affectées) et sur l'aspect extérieur de l'immeuble, il faudra obligatoirement une autorisation de l'assemblée générale (article 25b)

De plus une activité commerciale de location touristique de courte durée n'est pas comparable avec l'activité d'un cabinet médical.

Article 1 de la loi :

[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.

[/quote]

Cela s'appelle la destination de l'immeuble qui doit être précisée dans le RdC.

Si c'est uniquement à usage d'habitation votre projet tombe à l'eau, mais si c'est le cas une profession libérale telle qu'un cabinet médical c'est autorisé contrairement à une activité commerciale avec toutes les nuisances que cela apporte.

En tapant dans le moteur de recherche : *copropriété interdiction location courte durée* ; vous risquez de trouver plusieurs jurisprudences dans ce sens.

Cdt.

Par **Yukiko**, le 23/07/2020 à 20:51

On peut lire : <https://darmigny-avocat.fr/2019/03/19/la-location-de-type-airbnb-et-les-regles-de-la-copropriete/>

Le principe est que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

C'est à l'intéressé de savoir ce qu'il a le droit de faire. L'usage d'un lot de copropriété n'est pas soumis à un agrément préalable de l'assemblée générale.

Par **Nath28**, le **23/07/2020** à **21:36**

Par **Nath28**, le **23/07/2020** à **22:31**

Par **beatles**, le **24/07/2020** à **00:06**

Le lien que vous citez ne fait que confirmer ce que je précise dans ma première réponse.

C'est bien le RdC, à moins d'être muet, que fixe la destination de l'immeuble, c'est à dire l'usage que l'on peut faire des lots.

Depuis le 1er juin 2020, cet usage peut être mixte (habitation ou commercial) ou uniquement réservé à l'usage d'habitation (alinéa 1 de l'article 1 de la loi).

Le RdC peut aussi réserver des niveaux à un certain usage ou à un usage mixte.

Je n'ai fait que compléter la réponse de #youris en précisant que de toute façon pour transformer des garages et une buanderie en locaux d'habitation il faudra obligatoirement toucher aux parties communes au moins pour viabiliser, d'où raccordement sur les réseaux existants, installation de compteurs... et obtenir obligatoirement l'autorisation d'une AG contrairement à votre affirmation initiale.

De plus l'ampleur de ces transformations pouvant nuire à la jouissance normale des autres lots, ce qui serait contraire à la loi, car cela reviendrait à imposer des restrictions aux droits des autres copropriétaires pour jouir librement de leurs parties privatives et selon le cas des parties communes (articles 8 et 9 de la loi).

Donc si la destination de l'immeuble est uniquement à usage d'habitation, les lots ne peuvent donc pas être destinés à un autre usage tel que le commerce de locations de courte durée.

Il faut donc raisonner avec les modifications apportées par l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019.

La restriction introduite par l'ordonnance 2019-1101 concernant l'usage unique commercial va dans le sens que c'est le RdC qui fixe l'usage que l'on peut faire des lots, alors qu'antérieurement la loi était explicitement muette sur l'usage des lots en n'utilisant que le terme **destination**.

Par **Nath28**, le **24/07/2020** à **00:37**

A #beatles :

C'est vrai que j'ai vu plusieurs sujets et allusions à des jurisprudences récentes peu propices à cette activité du moins lorsque la destination de l'immeuble excluait toute activité commerciale.

Vous avez raison des raccordements seront nécessairement soumis à autorisation de la copropriété...

Je ne vous suis pas sur la raison pour laquelle les transformations nuiraient la jouissance des autres lots?

Et je ne comprends pas non plus votre dernier paragraphe?

En tout état de cause un vote à l'unanimité est-il requis ?

Quant à la destination de l'immeuble : Si le bâtiment d'origine était une imprimerie, est-ce à dire que la destination peut être mixte d'après vous?

Par **Yukiko**, le **24/07/2020** à **12:33**

Il ne faut pas tout mélanger. Bien entendu, transformer en logement un local où était installé un atelier d'imprimerie nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale d'entreprendre des travaux privatifs sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble. Mais ce logement pourra être occupé par le copropriétaire lui-même, comme résidence principale ou secondaire, ou donné en location, vide ou meublée, à l'année ou saisonnière et encore de courte durée et, avant d'en décider, on ne demande pas d'autorisation à l'assemblée générale.

Il faut consulter le règlement de copropriété. L'usage envisagé est-il conforme à la lettre du règlement de copropriété ainsi qu'à la destination de l'immeuble ? Ce n'est pas à l'assemblée d'en décider, ou, si elle en décide, c'est à l'unanimité parce que la question porte les modalités de jouissance de parties privatives (article 26). S'il y a litige, c'est au juge de trancher.

Ce qui cependant est envisageable est de solliciter l'avis de l'assemblée et de lui demander de s'engager à ne pas exercer de recours. Dans le cas où elle décide de ne pas exercer de recours contre l'activité de location de courte durée, on est tranquille. Cela aura finalement l'effet d'une autorisation. Mais, dans le cas contraire, il n'y aura pas refus d'une autorisation qui n'aura pas été demandée. On prend simplement le risque d'avoir à s'expliquer devant le juge.

Si une imprimerie était installée dans un des locaux, c'est un indice qui fait pencher en faveur de la conformité au règlement de copropriété d'activités de nature artisanale ou commerciale dans ce local.

La nouvelle rédaction de l'article premier permet désormais de déroger au statut de la copropriété en ce qui concerne les immeubles qui ne sont pas destinés à l'habitation. C'est hors du sujet de la présente discussion.

Par **Nath28**, le **24/07/2020** à **14:11**

Mercy #yukiko!

Donc je ne m'inquiète pas trop néanmoins, et si je comprends bien:

-Il faut me procurer le RC: lequel est le plus pertinent ? L'initial ou le dernier en date ?

-La copropriétaire opposante ne peut pas à le seule s'opposer au projet sauf légitimée par un destination de l'immeuble non conforme ou un dommage/nuisance avéré

(Pour info le syndic de copropriété interrogé nous avait d'ailleurs indiqué que rien ne s'oppose dans le RC à l'exercice de cette activité, dans la limite de ne pas causer tord/nuisance à la copropriété)

Ma foi, vous me sembler bien maîtriser le sujet, peut-être allez vous pouvoir m'expliquer la différence entre destination de l'immeuble et affectation du lot ?

Et petite question subsidiaire : transformer un garage en meublé (de tourisme ou non) n'est il pas plus difficile de part la nature du lot, et n'entraîne t'il pas une compensation à la commune ?

J'ai parcouru différents articles que je n'ai pas bien saisis...

Encore merci de votre temps et aide.

Par **Yukiko**, le **24/07/2020** à **15:41**

Il faut posséder le règlement de copropriété complet avec tous ses modificatifs. Vous pouvez en commander des copies auprès du service de la publicité foncière.

La destination de l'immeuble est un caractère de l'immeuble dans son ensemble. Celle d'un lot de copropriété s'applique à un lot en particulier. Elle peut être imposée par le règlement de copropriété mais elle résulte souvent de la consistance et de la situation du lot : caves en sous-sol ou boutiques en rez de chaussée par exemple.

Transformer un garage en meuble : il faut voir cas par cas. Transformer en studio un box prévu pour abriter une voiture, cela risque de donner à l'immeuble un aspect de favela qui n'est peut-être pas conforme à sa destination.

Par **Nath28**, le **24/07/2020** à **15:55**

Par **beatles**, le **24/07/2020** à **16:58**

Je pense que vous voulez que l'on vous dise ce que vous voulez entendre.

La notion d'indice n'existe pas dans la copropriété.

Qu'à l'origine le bâtiment était une imprimerie n'entre pas en ligne de compte : oubliez cela !

L'on parle de destination de l'immeuble uniquement lorsque ce dernier a été mis en copropriété, c'est à dire divisé par lots, et dans votre cas il a été divisé par lots/appartements

à usage d'habitation..

La jurisprudence actuelle, qui tient compte de l'évolution de la société et de mœurs, pour combattre les locations saisonnières le fait suite aux plaintes de très nombreux copropriétaires quant aux nuisances qui portent atteinte à leurs droits, ce qui correspond à un dommage/nuisance avéré ; votre syndic vous confirmant qu'il ne faut pas causer tort/nuisance à la copropriété... mais la copropriété est composée de copropriétaires... donc comprenez tort/nuisance aux autres copropriétaires.

Précédemment au 1er juin 2020 la jurisprudence mettez en avant la destination bourgeoise qui était un notion antérieure à la loi du 10 juillet 1965 qui, je vous ferai remarquer, annulait le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement (article 48), donc destinés à l'habitation ; notion qui réapparaît au 1er juin 2020 dans le premier alinéa de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Si vous faites une lecture objective de l'article 1 actuel de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, vous constaterez, comme le voulait les législateurs lors de sa rédaction, que la norme soit l'habitation.

L'ordre des mots a une importance ; il y a une différence entre : à usage total ou partiel d'habitation... et : à usage partiel ou total d'habitation.

Dans le premier cas la norme c'est l'habitation ; dans le second cas c'est la mixité.

Norme confirmée dans le 1° du II de l'article précité.

Enfin vous conviendrez que votre souci principal n'est pas d'éviter des nuisances aux autres copropriétaires qu'engendre obligatoirement des locations de courtes durées rémunératrices et fructifiantes ; il vous suffit de bien chercher sur INTERNET pour constater les preuves de ce que j'avance.

De toute façon comme votre projet toucherait aux parties communes, vous devriez annexer à votre demande un plan architectural, ce qui implique qu'il ferait apparaître l'ampleur des travaux nécessaires à la viabilité (et autres) et ainsi les dérangements et désagréments qu'ils causeraient quant à la jouissance des lots des autres copropriétaires ; du moins c'est ce que l'honnêteté et la prudence conseilleraient, car si ce n'était pas le cas, cela signifierait qu'il y aurait volonté de cacher des informations qui aurait permis que l'on refuse le projet... et cela s'appelle un dol qui consiste à obtenir un consentement, par dissimulation intentionnelle d'une information dont l'on sait le caractère déterminant.

Par **Yukiko**, le **24/07/2020** à **17:53**

Je maintiens intégralement ce que j'ai dit précédemment. Inutile de se perdre dans des considérations oiseuses sur la loi du 28 juillet 1938. L'immeuble dont il est question est soumis au statut de la copropriété.

Il y avait auparavant une imprimerie. C'est intéressant à relever parce que c'est un fait qui concourt à déterminer quelle est la destination de l'immeuble. Si le règlement de copropriété n'interdit pas formellement les locations de courte durée ou autres activités commerciales et

qu'en plus il y avait il y a encore peu un atelier dans l'immeuble, alors on ne peut prétendre à une destination exclusive d'habitation de cet immeuble. Il en serait autrement si le règlement de copropriété était muet mais l'immeuble constitué uniquement d'appartements de haut standing.

A côté de ces considérations sur le droit de la copropriété, il ne faut pas oublier les règles d'urbanisme. Un permis de location a été institué dans certaines communes. Mais c'est un autre sujet.

Par **beatles**, le **24/07/2020** à **18:46**

Rien d'oiseux dans mes interventions.

Si le RdC est muet sur l'usage des lots (destination) ou bien n'est pas restrictif, il existe toujours l'état descriptif de division, qui j'en suis certains désignait les lots comme des appartements et donc destinés à l'usage d'habitation.

Ce qui signifie que l'immeuble serait à usage total d'habitation et que l'EDD serait de fait plus précis que le RdC concernant l'usage des lots (destination), acceptés par les copropriétaires dans leurs actes de vente.

Cet arrêt de la Cour de cassation devrait vous être d'une grande utilité :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000351529>

Donc si le RdC est muet l'EDD ne l'est pas !

Il suffit de se référer aux articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000491272&categorieLien=cid#L>

Article 8 de la loi :

[quote]

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

[/quote]

Jusqu'à preuve du contraire un acte de vente est un acte dans lequel il est fait référence au document obligatoire, contrairement au RdC, qu'est l'EDD.

Ces deux arrêts ne sont donc pas superflus :

-

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000198817>

-

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000323129>

Donc dans le cas où il n'existe pas de RdC c'est bien l'EDD qui fixe l'usage des lots

(destination).

Mais le plus important c'est qu'il est avéré, jurisprudences récentes, que les locations de courtes durée portent atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Quant à vos divagations sur ce qu'était l'immeuble avant sa mise en copropriété qui pourrait justifier d'une destination commerciale je vous rappelle que l'article 1-1 a été créé le 28 novembre 2018 :

[quote]

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

[/quote]

Donc que ce soit dans le RdC ou dans l'EDD il n'est nullement fait référence à une soi-disant destination antérieure.

Dans les actes de vente il est bien précisé que les biens vendus, qui sont énumérés en tant que fractions d'immeuble définies, sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Par **Yukiko**, le **24/07/2020** à **19:39**

Si l'immeuble était à l'origine un atelier d'imprimerie ensuite divisé et transformé en appartements, c'est sans incidence sur la destination actuelle de l'immeuble. Exact. J'avais compris que le local existait encore en l'état d'atelier désaffecté.

On se polarise sur la location de courte durée. Ce n'est sur cela qu'il faut s'interroger, c'est sur la transformation d'une buanderie et de deux garages en logements : augmentation du nombre de logements et suppression de deux emplacements de stationnement. Cela peut poser problème.

Par **beatles**, le **24/07/2020** à **19:57**

Possible, mais l'un plus l'autre auxquels s'ajoutent les nuisances liées ou dues aux transformations : cela fait un sacré passif.

Par **Nath28**, le **24/07/2020** à **22:14**

A #beatles:

Si j'apprécie le détail et la pertinence de vos réponses, j'en comprends moins le ton ???

Aurais je fait montre d'une quelconque discourtoisie? Il ne me semble pas.

Alors oui comme tt le monde j'aime qu'on me dise ce que je veux entendre, à condition que

ce soit honnête, justifié, et respectueux des règles en vigueur!

Et je regrette, mais oui je m'inquiète des nuisances possibles pour les copropriétaires comme pour moi d'ailleurs, et je ne suis pas responsable des nuisances vécues/occasionnées par d'autres dans un contexte certainement très différent - ou pas d'ailleurs!

Mon but est de connaître

la législation, les possibilités, c'est à dire mes devoirs mais aussi mes droits.

Et s'il vous plaît soyons sérieux les locations de courtes durées, ou location tout court ne sont pas non plus une calamité, si l'on fait les choses correctement, et avec un minimum de bon sens...

Quoi qu'il en soit merci pour vos apports.

#yukiko: merci à vous, pouvez-vous m'en dire plus sur les éventuels problèmes de permis de location et quant au fait de créer des logements et de supprimer des places de garage ?

Par **beatles**, le **25/07/2020** à **09:13**

Je pense que vous connaissez parfaitement la législation, facilement consultable sur INTERNET, ainsi qu'une telle pratique est de plus en plus décriée et condamnée par la justice.

Donc, ne comptez pas sur moi pour vous donner des conseils pour arriver à vos fins, c'est à dire de nuire à la quiétude d'une copropriété qui n'a pas à subir les désagréments d'une activité d'hébergement hôtelier.

Car c'est vous qui serez responsable des nuisances provoquées par vos clients/locataires de passage, seule personne contre laquelle pourront se retourner les autres copropriétaires.

Votre façon de vous dédouaner sur d'autres dénote une certaine mentalité que je ne cautionne pas.

Par **youris**, le **25/07/2020** à **10:03**

nath28,

les désagréments subis par les copropriétaires du fait des locations touristiques de courtes durées ne sont pas des inventions mais bien des faits réels qui a conduit les tribunaux y compris la cour de cassation a considéré cette activité comme une activité commerciale qui doit donc être autorisée par le règlement de copropriété.

un arrêt récent sur ce sujet de la cour de cassation Civ.6 du 27 février 2020 pourvoi 18-14305. dont l'attendu indique:

Ayant constaté que la société [...] se livrait à une activité commerciale de location à la journée ou à la semaine d'appartements et de studios et retenu, appréciant souverainement la destination de l'immeuble, que le règlement de copropriété de la résidence des Pins réservait les bâtiments à l'usage

exclusif d'habitation et que l'utilisation des locaux à titre professionnel était autorisée sous réserve que l'activité professionnelle ait été exercée dès l'origine, dans des locaux annexes à ceux servant à l'habitation du propriétaire, ce qui excluait que les appartements soient utilisés au titre d'une activité commerciale, la cour d'appel a pu en déduire qu'il devait être fait interdiction à la société [...] de louer ses lots privatifs ou de les faire occuper par sa clientèle, alors que celle-ci ne précise pas, concrètement, en quoi la mesure d'interdiction la priverait objectivement de la substance même de son droit de propriété sur ses lots.

salutations

Par Nath28, le 25/07/2020 à 14:18

A #beatles.

Décidément. Je ne me dédouane sur personne, je ne vois pas de quoi il est question ? Par ailleurs je ne conteste pas que des propriétaires peu scrupuleux puissent faire fi des nuisances occasionnées par une telle activité, qui en effet se développe, comportement dans lequel je ne m'inscris pas. Et je me répète tous les loueurs de meublés sont pas tous passibles de sanctions heureusement... vous trouverez aussi des arrêts sur INTERNET. Vous cautionnez ce que voulez... vos intentions sont peut-être louables, mais il est dommage de mettre tout le monde dans le même panier, et surtout de se montrer fort peu aimable.

#youris :

Bien sur nous avons conscience de tout cela, en vérité je découvre cet univers, ces travers, ses contraintes aussi, et les devoirs qui nous incombent à cet égard et avec lesquels nous serons vigilants. Notre projet n'est pas encore mature, meublé de tourisme ou autre nous verrons une fois toutes les cartes en main.

Vos conseils sont précieux merci.