



Vente local professionnel dans copro

Par Delsau

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un local professionnel dans une copropriété de professions médicales et paramédicales uniquement. cette copropriété est gérée par un syndic FONCIA.

Le règlement intérieur prévoit que la location ou la vente ne peut se faire qu'avec les professions médicales ou paramédicales.

Je vends mon local et j'ai un acquéreur potentiellement très intéressé , mais qui est une association de loi locale 1908 pour l'emploi et la solidarité, conventionnée par la préfecture de Moselle et travaillant en partenariat avec pôle emploi pour le développement de l'emploi local.

J'ai donc plusieurs questions:

- puis-je vendre à cet acheteur mon local?

-quels risques y'a t-il à ne pas respecter cette clause du règlement intérieur? Annulation de la vente? Autre?

- un notaire acceptera t-il de réaliser l'acte de vente malgré cette clause non respectée?

-l'annulation de la vente peut-elle être demandée par les autres copropriétaires? et quelles démarches doivent-ils effectuer, et dans quel délais?

-y'a t-il un moyen de "contourner" cette clause?

Par exemple en demandant à ne pas/plus faire partie de la copropriété? mais en gardant un droit d'usage du couloir d'accès aux bureaux qui est commun à tous les copropriétaires?

En vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à ma demande et pour vos réponses à mes questions?

Delsau

Par Nihilscio

Bonjour,

Le règlement de copropriété détermine la destination de l'immeuble comme en dispose l'article 8 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

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.

Par ailleurs l'objet d'un syndicat de copropriétaires portant, comme dit à l'article 14, sur la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi sur que l'administration des parties communes, un contrôle de l'exercice des droits de propriété sur les parties privatives sort de l'objet du syndicat.

Vous pouvez donc vendre votre local à qui vous voulez. Le syndicat ne peut s'y opposer. L'acheteur devra bien sûr faire en sorte que le local dont il est devenu propriétaire soit utilisé à des fins médicales ou paramédicales mais ce sera de sa responsabilité, ce ne sera plus de la vôtre. Que le nouveau copropriétaire ne respecte pas le règlement de copropriété ne peut conduire à l'annulation de la vente. Il n'y a pas lieu de chercher une combine tordue telle celle que vous imaginez. D'ailleurs dès lors que vous avez vendu vos lots de copropriété vous êtes sorti du syndicat. En vendant vos lots vous vendez aussi vos droits d'user des parties communes.

Par AGeorges

Bonjour Delsau,

Il me semble que vous mélangez deux choses :

- le statut de copropriétaire d'un local professionnel,
- ce qui est fait de ce local.

Vous parlez de Règlement Intérieur, vous voulez sans doute dire Règlement de Copropriété ?

Si l'association à qui vous vendriez souhaite disposer de ce local pour y faire exercer des médecins ou des professions paramédicales, je ne vois pas ce qui serait hors des clous.

En fait, ce n'est sans doute pas votre problème. Vous êtes copropriétaire, vous pouvez vendre à un autre futur copropriétaire et ce dernier devra respecter le règlement de copropriété, mais ceci ne vous concerne pas. Tout au plus l'acte de vente devra préciser quelles sont les seules activités autorisées dans le local concerné.

C'est un AVIS.

Par Nihilscio

Le règlement intérieur prévoit que la location ou la vente ne peut se faire qu'avec les professions médicales ou paramédicales.

Le règlement intérieur prévoit que la location ou la vente ne peut se faire qu'avec les professions médicales ou paramédicales.

Je doute fort que le règlement de copropriété contienne une telle clause. Si réellement il contient une clause rédigée en de tels termes, elle est réputée nulle et non écrite en application de l'article 43 de la loi :

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.