Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Changement de destination lot copropriété

Par Tchebe

Bonjour,

Nous avons donné l autorisation à un coproprietaire de transformer son entrepôt en habitation. Aujourd'hui nous apprenons que ce ne sera pas une habitation mais un garage mécanique qu il installe. C est une catastrophe pour la copropriété et les personnes qui habitent au dessus. Nous sommes en syndic bénévole et je voudrais savoir quelles sont les démarches pour faire arrêter ses travaux tout de suite.
Merci pour vos retours

Par isernon

bonjour,

si c'était un entrepôt et non un logement, il doit avoir de droit de revenir à la destination initiale qui était une activité commerciale, sauf si cela est interdit par votre R.C.

aviez-vous fait les modifications nécessaires pour ce changement de destination ?

vous êtes en copropriété avec un syndic non professionnel

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut faire constater par un huissier les travaux non autorisés, puis saisir le tribunal en référé pour les faire stopper.
L'aide d'un avocat sera indispensable.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si l'usage d'atelier n'est pas autorisé par le règlement de copropriété il faut que le syndic fasse savoir au copropriétaire que la copropriété s'y opposera et demandera en justice la fermeture du garage. Il faut consulter un avocat sans tarder. L'assemblée générale devra autoriser le syndic à agir en justice.

Mais êtes-vous sûr qu'un garage n'est pas compatible avec la destination de l'immeuble alors que la destination initiale du local est celle d'entrepôt ? Que dit le règlement de copropriété ? Il n'est pas évident qu'un garage crée plus de nuisances qu'un entrepôt.

Par Tchebe

Bonjour,

Merci pour vos retours.
Alors pour être plus précis, les entrepôts sont au RDC de l'immeuble et il y a un étage d'habitation au dessus. Les entrepôts, jusqu'ici servaient de lieu de stockage pour divers corps de métiers (plombiers, maçons.). Ce monsieur a acheté plusieurs lots dont un qu'il a transformé en habitation dont il n'a pas respecté son PC(action déjà en cours).
Dans le règlement, il est juste stipulé pour résumé qu'aucune activité ne doit déranger la tranquillité des copropriétaires, pas de travaux mécaniques .....

De plus, qui dit garages dit véhicules, et tous les entrepôts n'ont aucunes places de stationnement et il n'y a aucun moyen de se garer à proximité donc on sait comment cela va finir et les deux copropriétaires qui habitent au dessus de cet entrepôt craignent le pire.

Cordialement

Par yapasdequoi

Si ce n'est pas conforme, le syndic doit réagir rapidement. Mais avant de s'angoisser, il faut avoir des preuves que les travaux engagés ne correspondent pas à l'autorisation donnée.
"nous apprenons" est insuffisant.

Si c'est un atelier qui est installé, les copropriétaires gênés devront faire des recours lorsque les nuisances seront avérées. Un atelier de réparation automobile est en général prohibé dans un immeuble d'habitation, mais il faut relire le règlement de copropriété.

Il y a donc plusieurs voies de recours :
- non conformité à l'autorisation donnée par l'AG
- nuisances de voisinage
- activité prohibée par le règlement de copropriété
- activité prohibée par le PLU

Par Nihilscio

Quelle est la destination de l'immeuble ? Est-elle précisée dans le règlement de copropriété ? Quel est son historique ? Quel est son environnement, est-il exclusivement résidentiel sans activités industrielles ou artisanales ?
Les « travaux mécaniques » sont-ils expressément prohibés ? Cela ne me paraît pas cohérent avec l'existence d'entrepôts.

Il n'est pas dans les pouvoirs d'une assemblée générale de copropriétaires d'autoriser ou d'interdire une activité.

Un avocat vous est indispensable, même pour un référé.

Les deux copropriétaires qui habitent au-dessus, directement concernés, peuvent agir personnellement.

Par Tchebe

Les entrepots du rdc n'était que des lieux de stockage du matériel.
Il est précisé que tout travaux mécanique est interdit dans l'ensemble de la copropriété.
l'assemblée générale donne son accord ou pas pour le changement de destination d'un lot, vu que pour son premier entrepôt qu'il a transformé en logement, l'urbanisme nous a demandé le PV d'AG avant de lui donner son PC.
Pour info, un restaurateur a voulu acheter ce local et il a abandonné lorsqu'il a lu le règlement de copropriété.
Merci pour vos retours, nous allons directement voir un avocat qui pourra effectivement nous dire si une action en référé est possible.

Par Nihilscio

L'interdiction explicite de travaux mécaniques dans la copropriété inscrite dans le règlement de copropriété est l'argument le plus sûr pour avoir gain de cause devant le tribunal judiciaire. Cependant, cela reste soumis à l'appréciation du juge qui risque de ne pas être convaincu en considération de la destination de l'immeuble. En effet, l'article 8 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 dispose : «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. »

La solution n'est pas évidente et je ne suis pas certain que le juge des référés se reconnaisse compétent.

L'assemblée générale n'a pas le pouvoir d'autoriser ou d'interdire un changement à la destination d'un lot. Il appartient au copropriétaire de déterminer si ce qu'il envisage est conforme au règlement de copropriété et à la destination de l'immeuble et il appartient au syndicat d'apprécier de son côté et de saisir le juge s'il estime que le copropriétaire a tort. En effet, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. L'assemblée générale n'a pas

de pouvoirs juridictionnels.

L'autorité compétente en matière d'urbanisme a commis un excès de pouvoir en demandant un PV d'assemblée générale. La liste des pièces du dossier à déposer est énumérée exhaustivement aux articles R. 431-5 à R. 431-33-2 du code de l'urbanisme et un PV d'assemblée générale de copropriétaires n'y figure pas. Le conseil d'État (23/10/2020, n° 425457) a, dans une affaire semblable, cassé un jugement de tribunal administratif au motif que le défaut d'autorisation des travaux par l'assemblée générale n'est pas susceptible de caractériser une fraude visant à tromper l'administration sur la qualité invoquée à l'appui de la demande de permis.

Une autorisation d'assemblée générale est nécessaire lorsqu'un copropriétaire souhaite effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. C'est autre chose.

Par Tchebe

Bonjour,

L urbanisme n a pas fait d exés puisqu il y avait modification de l aspect extérieur de l immeuble avec création d ouverture et rehause de toit....
Même chose pour le garage, il va falloir qu il ouvre le mur..

Bonne journée

Par Nihilscio

Le service de l'urbanisme n'a pas à demander le PV de l'assemblée générale. L'autorisation de l'AG n'est pas l'affaire du service de l'urbanisme dont le rôle est seulement de contrôler la conformité du projet avec les règles d'urbanisme. Ce n'est pas moi qui l'affirme, c'est le Conseil d'Etat. Maintenant, vous avez le droit de ne pas être d'accord avec le Conseil d'Etat.

Par Tchebe

Je ne fais juste que relater des faits, pas à remettre en cause quoique ce soit.
Donc ma conclusion est que comme il touche à l extérieur des murs en créant des ouvertures, il aurait dû demander...

Par yapasdequoi

Nous avons donné l autorisation à un coproprietaire de transformer son entrepôt en habitation.
Votre première phrase : Est-ce bien un vote en AG qui correspond à ce "nous" ?

Le demandeur avait-il fourni avec sa demande d'autorisation un descriptif des travaux prévus ?

Et est-ce que ce qu'il fait actuellement y correspond ou pas ?

Par Nihilscio

Donc ma conclusion est que comme il touche à l extérieur des murs en créant des ouvertures, il aurait dû demander...
Oui, il aurait dû demander. Mais ce n'était pas le sujet de votre question initiale.
Le changement d'usage d'un lot de copropriété est une chose.
L'autorisation de faire des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble en est une autre.