



Colocation dans une copropriété

Par mariepl

Bonjour,

J'aimerais acheter un appartement dans une petite co propriété (30 propriétaires). Le règlement stipule que: « la location en meublés d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. »

De plus, le dernier PV d'AG mentionne que « Les copropriétaires ne devront donc pas réaliser de colocations au sein de l'immeuble dans le respect des dispositions de celui-ci. Si un copropriétaire souhaite réaliser ce type de location, une demande en assemblée générale devra être soumise avec une proposition de modification du Règlement de Copropriété. Il est également rappelé que les installations ne sont pas prévues pour supporter la subdivision des appartements notamment en ce qui concerne les installations de VMC et d'arrivée / évacuations des eaux. »

Mes questions:

1. Ai-je le droit d'établir un bail commun et d'avoir 3-5 occupants distincts dans l'appartement?
2. Suis-je dans l'obligation de demander son accord au syndicat de copropriété avant de faire entrer les locataires? Les mentions dans le PV d'AG ont-elle une valeur juridique?

Merci
Marie

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le règlement de copropriété vous interdit de louer à plusieurs personnes avec un bail par chambre.

Mais il n'interdit pas de louer le logement entier à un "groupe de personnes" ou chacun signera un seul bail. (ce serait d'ailleurs abusif, car vous ne pourriez louer qu'à une famille dont vous auriez vérifié les liens de parenté et matrimoniaux ???)

Et dans tous les cas que ce soit loué à une famille, à un groupe d'étudiants, ou à une communauté religieuse, ils devront respecter le règlement de copropriété dont vous fournirez les extraits utiles conformément à l'article 3 de la loi 89-462 :

"Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat."

Par Isadore

Bonjour,

1. Oui puisque vous voulez louer l'appartement en entier.
2. A priori non, de ce que je comprends le dernier PV de votre AG ne fait que rappeler le règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

Vous ne précisez pas la taille du logement : combien de personnes pour combien de chambres ?
Évitez la sur-occupation ..

Sachez qu'une colocation à un seul bail est un peu plus complexe à gérer car il faut faire un avenant à chaque changement de locataire.
Par contre le partage entre eux du loyer ou des charges ne vous concerne pas.

Par mariepl

Merci pour vos réponses.

Il s'agit d'un grand logement d'environ 115 m² pour 6 personnes, avec plusieurs salles de bains/WC, donc je ne pense pas qu'il y ait un problème de surpopulation.

Ce qui me gêne, c'est que le PV d'AG semble montrer que les copropriétaires interprètent le règlement de copropriété comme interdisant la colocation, alors que le règlement ne le dit pas explicitement. Il interdit seulement la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes, ce qui vise plutôt, selon moi, des locations par chambres avec baux individuels.

Je me demande donc si cette mention dans le PV pourrait leur donner un argument solide pour gagner une action en justice si je décide d'acheter l'appartement et de le louer en colocation, mais avec un bail commun portant sur l'ensemble du logement.

Par Urbicande75

Bonjour,

C'est une clause fréquente qui oblige, comme indiqué, à établir un avenant au bail à chaque changement de colocataire.

C'est ce que font les sociétés de coliving (parfois d'ailleurs sur des appartements achetés par des investisseurs, qu'ils gèrent en coliving) et cela donne des baux assez alambiqués (le turn over de colocataire étant assez important compte tenu de la taille des appartements).

L'AG ne peut pas interpréter au delà ou contrairement au règlement de copropriété.

Le règlement est clair, vous ne pouvez pas faire des baux séparés et il faut un bail unique.

Je crois que j'avais vu une fois, une annonce du type d'un appartement de 120m² pour genre 10 personnes, ce qui peut vite impacter le voisinage.

Par Isadore

Les copropriétaires ne devront donc pas réaliser de colocations au sein de l'immeuble dans le respect des dispositions de celui-ci.

Si cette phrase a été recopiée correctement, c'est une tournure maladroite. Je suppose que "celui-ci" fait référence au règlement de copropriété.

Si on interprète cette phrase à la lettre, elle enjoint aux copropriétaires de ne pas faire de colocations qui respectent le règlement. Autrement dit seules sont autorisées les colocations qui enfreignent le règlement. Ce serait idiot.

Ce texte ne fait que rappeler le contenu du règlement de copropriété.

Enfin comment interdire les colocations à bail unique ? Ca empêcherait de fait de louer à plusieurs personnes, à part si elles sont mariées ou pacsées. Au sens de la loi de 1989, même des concubins sont colocataires !

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/[/url]

Et même en louant à un seul locataire, le bailleur s'exposerait à sombrer dans l'illégalité. Un bail peut être automatiquement transmis à certains proches du locataire en cas de décès :

[url=https://www.anil.org/jurisprudences-deces-locataire-automaticite-transfert-bail/]https://www.anil.org/jurisprudences-deces-locataire-automaticite-transfert-bail/[/url]

Vous imaginez faire signer un bail interdisant au locataire de mourir ?