



Convertir un appartement en local de stockage

Par CELINE78

Bonjour,

J'ai un appartement dont le DPE est G. En copropriété, il est difficile d'entreprendre des travaux d'isolation. Je ne sais pas comment faire. Néanmoins, il est habitable et non un "taudis". Il reste vide.

Pourrais je en proposer la location non en habitation mais en " espace de stockage", contrat spécifique dûment rempli au lieu d'habitation principale ?. Ce serait à un tarif beaucoup moins élevé, bien sûr.
Cordialement

Par isernon

bonjour,

il est probable que la destination de votre copropriété soit l'habitation, ce qui interdit de transformer votre appartement en local de stockage.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut vérifier ce qui est autorisé par le règlement de copropriété.

Par Nihilscio

Bonjour,

La question est intéressante. La politique adoptée par le législateur est la disparition progressive des passoires thermiques.

L'usage qu'un copropriétaire peut faire de son lot de copropriété est déterminé par la destination de l'immeuble laquelle est principalement déterminée par le règlement de copropriété mais aussi par la configuration de l'immeuble et son environnement.

Si la destination de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété est l'habitation à l'exclusion d'usages tel que tel que celui que vous envisagez, le règlement de copropriété ne vous permet pas d'utiliser votre appartement comme lieu de stockage.

Le respect du règlement de copropriété ne vous laisserait donc comme choix que d'habiter vous-même un logement qui n'est pas conforme aux critères de décence définis par la réglementation en raison de ses mauvaises performances énergétiques. Finalement, le règlement de copropriété ne peut être respecté que dans des conditions déraisonnables ce qui amène à s'interroger sur sa validité.

Tout d'abord vous pouvez douter du caractère licite au regard de l'article 1128 du code civil d'un contrat qui ne vous laisse d'autre choix qu'habiter un logement inhabitable.

Ensuite, vous pouvez vous reposer sur l'article 1195 du code civil pour demander une modification du règlement de copropriété qui vous permette d'user de votre appartement comme lieu de stockage. Ce serait une demande possible à défendre devant un tribunal au motif que les conditions excessivement onéreuses de l'habitation de l'immeuble n'étaient pas prévisible au moment de la création de la copropriété.

Seraient à envisager soit une réhabilitation de l'immeuble l'amenant à être classé au moins D, soit la vente de tous les lots à un investisseur.

Si vous craignez d'être attaquée en justice pour ne pas respecter la destination de l'immeuble, vous pourriez prendre les devants en faisant inscrire un projet de résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale par lequel le syndicat des copropriétaires renoncerait à agir en vue de vous empêcher d'user de votre lot de copropriété comme lieu de stockage.

Par yapasdequoi

Il faudrait quand même définir ce qu'on entend par "stockage" ?

Si c'est simplement comme une cave on l'on entrepose des affaires qu'on n'utilise que très rarement, ou "garde-meuble" ou bien (plus moderne) comme "dark store" ou entrepôt clandestin qui occasionne de nombreuses nuisances, y compris hors horaires, des va et vient de colis et de personnes.

Au prix du m2 actuel, il serait aussi utile de vous intéresser aux aides possibles pour la rénovation thermiques (jusqu'à 50% en copropriété) et de continuer à utiliser ce logement comme tel.

Mettre son argent dans une rénovation ne serait-il pas plus raisonnable que dans une procédure aléatoire de contestation du règlement de copropriété ? Même si c'est plus rigolo d'avoir raison contre tous ...

Par Nihilscio

Je n'ai pas dit que l'alternative était de mettre son argent dans une rénovation ou dans une procédure aléatoire de contestation du règlement de copropriété mais que, dans l'hypothèse où l'immeuble ne serait pas rénové, si l'on faisait d'un appartement un autre usage que celui d'habitation, on s'exposerait, éventuellement, à une opposition des autres copropriétaires que ceux-ci auraient toutefois du mal à défendre devant un tribunal.

Par yapasdequoi

Certains propriétaires préfèrent aussi vendre à bas prix plutôt que se lancer dans des travaux coûteux. La crise du logement ne fait que commencer ...

Par isernon

bonjour,

Le niveau de performance minimal pour caractériser la décence d'un logement ne s'applique qu'à un logement utilisé comme résidence principale par un locataire, d'après la réponse du 19 avril 2022 du ministère du logement.

vous pouvez, si votre R.C. ne l'interdit pas, faire de la location saisonnière ou de courte durée.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Faire de la location saisonnière ou de courte durée suppose que l'immeuble soit situé dans un endroit où il y a de la demande pour de telles locations.

Quoiqu'il en soit, un logement qui ne correspond pas aux critères réglementaires de décence est réputé impossible à habiter dans des conditions décentes. Cela permet de contester l'obligation de respecter une destination à usage exclusif d'habitation sur les fondements des articles 1128 et 1195 du code civil.

Par yapasdequoi

Les copropriétaires n'ont qu'à voter les travaux de rénovation qui s'imposent pour retrouver une conformité à la

décence. Ils sont a priori tous ou presque concernés, il serait étonnant qu'un seul logement de l'immeuble ne soit pas décent.