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

Changement de destination/usage copropriété

Par nocnoc31

Bonjour,

je viens vers vous pour plusieurs questions.
Je suis copropriétaire dans un immeuble de 4 lots dont 3 habitations et au rdc un local commercial. Le local commercial était à usage de cabinet médical jusqu'à il y a 2 ans où une SCI a acheté ce dernier.
Depuis, cette SCI a effectué des travaux à l'intérieur de son lot (sans en informer le syndic) puis nous avons découvert que cette société a fait 4 airbnb à l'intérieur de ce lot, (par hasard car les poubelles débordaient et qu'il y avait un va et vient incessant de personnes avec des valises)
Quelles sont/étaient les obligations de ce copropriétaire vis-à-vis du syndic et/ou des autres copropriétaires?
Ces travaux doivent ils être déclarés et si oui , auprès du syndic? de la mairie ?
Ces airbnb constituent - ils une activité commerciale ?
Les changements d'usage et /ou destination doivent ils être demandés auprès du syndic et/ou de la mairie?
La surconsommation (poubelles, électricité des parties communes etc) peuvent ils altérer la répartition des charges au niveau du commun?

Merci pour vos lumières !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pourquoi pensez-vous que les travaux devaient être portés à la connaissance du syndic ? Est-ce une exigence du règlement de copropriété ? Est-ce que ces travaux ont impacté les parties communes ?
La location en meublés de tourisme doit faire l'objet d'une déclaration en mairie depuis le 1er janvier 2025:
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050650414]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050650414[/url]

Après la déclaration, le syndic doit en être informé et ensuite informer les copropriétaires au vours de la prochaine AG.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000050618105]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000050618105[/url]

L'article 26d permet de faire interdire ces locations :
d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

Demandez au syndic d'inscrire cette décision à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Par nocnoc31

Bonjour yapasdequoi

Merci pour votre réponse. Oui le règlement intérieur précise que tout travaux et modifications de lot doivent être déclarés au syndic.
Cela n'a pas été fait avant les locations ni au cours de l'AG qui s'est tenue le mois dernier, d'où ma question.
Je ne souhaite pas faire interdire les locations, je souhaite simplement que les mesures inhérentes à ces changements soient prises.
Exemple ici des poubelles qui "degueulent" avec odeur nauseabonde dans le hall d'entrée... cela impacte les autres

usagers des parties communes.
Que risque le copropriétaire pour ne rien avoir déclaré ?

Par yapasdequoi

Le copropriétaire qui ne déclare pas risque surtout une verbalisation par la mairie si quelqu'un le dénonce... le fisc aussi veille.
Cette loi est récente, il peut y avoir encore de l'indulgence de la part des autorités (droit à l'erreur ?)

Précisez comment le règlement de copropriété impose ces déclarations de travaux privatifs ?
On peut lui opposer l'article 9 :
I.-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.

Si les parties communes sont sales, le syndic doit réagir en conséquence, encore faut-il le lui signaler.
Il peut éventuellement adresser un rappel aux copropriétaires sur la gestion des déchets.
Mais rien ne prouve que ce sont les locataires les fautifs, il peut aussi y avoir des copropriétaires négligents/incivils.