



Description de lots

Par Anthony0108

Bonjour,

Je souhaite acheter deux appartements en copropriété. Ils sont aménagés comme des appartements tout à fait normaux depuis des années, mais dans le règlement de copropriété ils sont décrits comme "grenier" et comme "grande chambre". Est-ce problématique? Est-ce-qu'on peut m'opposer de les utiliser comme des appartements?

Bonne journée.
Anthony.

Par AGeorges

Bonjour Anthony,

Si votre "appartements tout à fait normaux" correspond à une vérification des normes minimale d'un logement, les termes utilisés dans le RdC n'ont aucune importance. Ils n'ont d'ailleurs aucun sens juridique particulier. On se doute juste qu'un "Grenier" n'est pas au rez-de-chaussée !

Maintenant, si la "grande chambre" a été divisée en 12 pièces, les normes pourraient ne pas être respectées.

Par coproleclos

Bonjour,

Si l'un des lots est un "grenier" donc un lot dit "accessoire" vous ne pourrez pas le louer comme appart d'ici qq années. La loi "Climat..." ne le permettra pas car il sera considéré comme indécent ou insalubre, même s'il est aménagé comme un appart.

Seul l'habitat par le proprio pourrait se faire en vertu des dispositions de l'article 9 1er de la loi de 1965. Mais il y a aussi cette réglementation à tenir compte :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158
[/url]

Quant à la modif du RDC pour changer en "appartement", la durée de la procédure est longue, très longue parfois, selon le Service de la pub foncière en fonction des départements ; elle peut varier de qq mois à près d'une année. Il faut en tenir compte pour être opposable aux autres coproprios.

La "grande chambre" est considérée comme une pièce d'habitation et ne posera pas de problème particulier.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les descriptions « grenier » et « grande chambre » sont probablement inscrites dans l'état descriptif de division et non dans le règlement de copropriété stricto sensu et n'imposent pas un usage. Ces lots ont vraisemblablement été aménagés après la création de la copropriété. Leur propriétaire a toute liberté pour en user tant que cela reste conforme à la destination de l'immeuble mentionnée dans le règlement de copropriété et tant que les droits des autres copropriétaires sont respectés, ce qui est probablement le cas.

Si les aménagements en locaux habitables datent d'au moins dix ans et n'ont suscité aucun litige, il n'y a rien de

problématique. Le délai de prescription pour faire cesser un usage enfreignant le règlement de copropriété est de dix ans qui sera réduit à cinq ans le 25 novembre 2023.

Pour s'en assurer il faudrait prendre connaissance de l'historique des lots, plus particulièrement du lot décrit comme grenier.

Le droit de louer est une autre question. Si ces lots tels qu'ils ont été aménagés répondent aux normes de décence, il peuvent être loués. La description "grenier" ne présume de rien.