

CHANGEMENT COPROPRIÉTÉ ARTICLE 9 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 AFFECTATION



PAR
MARIANIK DOREL
GROUPE IMMOBILIER

DROIT IMMOBILIER



FICHES PRATIQUES

UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL LIBREMENT CHANGER L'AFFECTATION DE SON LOT ?

Lorsqu'un copropriétaire entend changer l'affectation de ses parties privatives, il doit, indépendamment du respect des règles d'urbanisme, s'assurer :

- que cette affectation est compatible avec les dispositions du règlement de copropriété,
- qu'elle ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble,
- qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Partant de ce postulat, il existe quatre grandes hypothèses de changement d'affectation susceptibles de se rencontrer :

- le cas où l'utilisation envisagée est contraire à la destination de l'immeuble (I),
- le cas où l'utilisation envisagée est prohibée par le règlement de copropriété (II),
- le cas où le changement d'affectation n'est ni prohibé par le règlement de copropriété, ni directement contraire à la destination de l'immeuble (III),
- le cas où le changement d'affectation est autorisé par le règlement de copropriété (IV).

I - L'UTILISATION ENVISAGÉE EST CONTRAIRE À LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Lorsque l'utilisation envisagée est contraire

à la destination de l'immeuble, il convient d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité pour changer d'affectation. Ainsi en va-t-il de l'installation d'un local commercial ou de bureaux dans un immeuble à usage d'habitation.

2 - L'UTILISATION ENVISAGÉE EST PROHIBÉE PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Lorsque l'utilisation envisagée est prohibée par le règlement de copropriété, il convient également d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité pour changer d'affectation. Ainsi en va-t-il de l'installation d'un commerce de bar en rez-de-chaussée d'un immeuble de standing dont le règlement interdit toute activité gênante par le bruit ou l'odeur, ou encore l'installation d'un cabinet dentaire dans un immeuble dont le règlement ne permet que l'exercice de professions libérales.

Les clauses du règlement de copropriété prohibant certaines utilisations ou activités, ne sont valables que si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble. Il est donc possible d'imposer un changement d'affectation interdit par le règlement en

faisant juger que la clause le prohibant est illicite. Les juges devront alors rechercher si les stipulations du règlement relatives à l'affectation des lots sont ou non conformes à la destination de l'immeuble, en se référant aux actes, aux caractères et à la situation de l'immeuble. Ainsi, dans un immeuble à destination mixte comprenant une part majoritaire d'habitation bourgeoise, a été jugée licite la clause soumettant à l'agrément de l'assemblée générale tout changement d'activité commerciale, et stipulant que seront refusés les commerces générant des nuisances par leur odeur, leur aspect et leurs dangers (Cass. 3^{ème} civ., 18 septembre 2013, n° 12-23602). En revanche, a été jugée illicite la clause du règlement prévoyant que les changements d'affectation ne pourraient être effectués qu'après autorisation unanime des copropriétaires (CA Paris, 23^{ème} ch. B, 12 janvier 2006).

3 – LE CHANGEMENT D'AFFECTION N'EST NI PROHIBÉ PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, NI DIRECTEMENT CONTRAIRE À LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Lorsque le changement d'affectation n'est ni prohibé par le règlement de copropriété, ni directement contraire à la destination de l'immeuble, telle que la transformation d'un local d'habitation en local commercial dans un immeuble à destination mixte, la Cour de cassation considère que ce changement d'affectation est autorisé à la double condition suivante :

- qu'il ne soit pas contraire à la destination générale de l'immeuble,
- qu'il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Tout changement d'affectation doit tout d'abord respecter la destination de l'immeuble, ce qui doit être apprécié au cas par cas.

Ainsi, si dans un immeuble à destination mixte, l'affectation de surfaces supplémentaires à l'un des usages déjà admis (habitation, commercial, etc...) est en principe licite, la transformation en locaux d'habitation de locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée peut porter atteinte à la destination de l'immeuble s'il apparaît que l'existence de ces locaux est nécessaire

pour desservir la copropriété en commerces (Cass. 3^{ème} civ., 26 avril 2006, n° 05-12045). Par ailleurs, lorsque le rez-de-chaussée seul est à usage commercial, on ne peut exercer une activité commerciale dans les appartements situés dans les étages (Cass. 3^{ème} civ., 20 mai 1998).

Tout changement d'affectation doit ensuite, même s'il est conforme à la destination de l'immeuble, ne pas créer pour les autres copropriétaires des inconvénients excédant les inconvénients normaux de voisinage, sauf s'il est possible d'y porter remède par des aménagements ou équipements particuliers. Des problèmes se posent fréquemment à propos des restaurants. Ainsi, la transformation d'une cave en cuisine d'un restaurant avec installation d'une terrasse sur une dalle dont le propriétaire du lot avait la jouissance exclusive a été prohibée en raison des troubles apportés par ce changement d'usage aux lots voisins. (Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 1999).

Dans cette troisième hypothèse, il est préférable d'obtenir l'aval de la copropriété afin d'éviter tout litige, même si aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit cette saisine.

Si les copropriétaires s'opposaient sans motif valable à l'exercice d'une activité déterminée, ils engageraient leur responsabilité dans la mesure du préjudice causé. Les troubles de jouissance doivent être réels.

4 – LE CHANGEMENT D'AFFECTION EST AUTORISÉ PAR LE RÈGLEMENT

Lorsque le changement d'affectation est autorisé par le règlement, le copropriétaire concerné peut modifier l'affectation de son lot sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Il est toutefois préférable, comme dans l'hypothèse précédente, d'obtenir l'aval de la copropriété afin d'éviter tout litige. Et s'il n'y a aucune atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires, et aucune infraction aux clauses du règlement, l'assemblée générale ne peut que constater que le changement d'affectation ne se heurte à aucun obstacle à la majorité de l'article 24 (majorité des copropriétaires présents et/ou représentés). L'assemblée saisie d'une demande d'autorisation d'un lot n'a pas de pouvoir

discrétionnaire. Un refus de l'assemblée qui n'a aucune justification peut constituer un abus de majorité.

Ainsi, lorsque le règlement de copropriété indique que les locaux pourront être utilisés pour l'habitation ou pour l'exercice d'un commerce, le copropriétaire peut affecter à usage d'habitation des lots qu'elle possède en rez-de-chaussée, même si l'état descriptif de division décrit ces lots comme étant des « boutiques ». Mais le fait que le règlement autorise l'exercice de plusieurs activités n'empêche pas que telle ou telle activité puisse être interdite s'il s'avère qu'elle crée des troubles anormaux de voisinage. Le copropriétaire ne doit user de son lot que sous réserve de respecter les droits des autres copropriétaires.

Dans tous les cas, le changement d'affectation d'un lot peut entraîner la modification des charges afférentes à ce lot. Ainsi en va-t-il par exemple lorsqu'un lot de logement situé au 4^{ème} étage d'un immeuble devient un cabinet médical et conduit à une augmentation de la fréquentation de l'ascenseur, et donc à une augmentation des charges afférentes audit lot.

La modification de la répartition des charges n'est pas automatique. Elle devra être approuvée en assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue de l'article 25 e) de la loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Enfin, la sanction d'un changement d'affectation illicite est le rétablissement des lieux à leur affectation antérieure. L'action est ouverte pendant un délai de dix ans. Passé ce délai, le changement d'affectation ne peut plus être remis en cause.