

## DESTINATION D'UN LOT EN COPROPRIÉTÉ

### **1. Définition de la destination d'un lot en copropriété**

La destination des parties privatives et des parties communes est fixée par le règlement de copropriété.

Ainsi, les copropriétaires sont tenus de respecter la destination des lots de copropriété qu'ils détiennent telle qu'elle est définie par le règlement de copropriété. Un copropriétaire n'est en effet pas libre de faire l'usage qu'il souhaite de la partie privative de son lot. Il ne peut en changer l'affectation selon ses besoins.

Si par exemple, un lot de copropriété est destiné à un usage d'habitation, le propriétaire qui souhaite y installer un commerce devra au préalable obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le droit d'un copropriétaire sur son lot est un droit limité : il n'a pas la possibilité de modifier unilatéralement les conditions d'usage de son lot telles que prévues par le règlement de copropriété.

### **2. Changement de destination d'un lot en copropriété**

En cas de litige entre le copropriétaire qui souhaite changer la destination de son lot et la décision de l'assemblée générale, le juge du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble est seul compétent pour déterminer si le refus de l'assemblée générale est justifié ou non. Ce dernier tiendra alors compte, tant des conséquences de l'autorisation sur l'usage des lieux et sur la tranquillité des occupants que du caractère clair et précis du projet présenté.

Dans le cas d'une activité professionnelle ne répondant pas aux dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) et du règlement de copropriété et ne faisant pas l'objet d'une quelconque autorisation préfectorale, les copropriétaires peuvent éventuellement engager une action contentieuse. Certains copropriétaires s'interrogent, alors, sur les responsabilités qui pourraient être mises en cause, notamment celles du propriétaire du logement ou éventuellement celles du syndic de copropriété.

En application de l'article L. 651-2 du C.C.H., toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile de 22 500 euros.

En outre, selon l'article L. 651-3 du même code, quiconque a sciemment fait de fausses déclarations, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 6 000 euros, qui peut être portée à 12 000 euros en cas de récidive.



Dans le cas où un local d'habitation soumis au régime de la copropriété n'a pas fait l'objet d'une autorisation administrative préalable, le syndicat des copropriétaires est légitimé à agir et poursuivre en justice le copropriétaire (ou son locataire). La Cour de cassation, dans son arrêt rendu le 15 janvier 2003, a estimé que les dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du C.C.H. peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt.

Le juge n'aura bien sûr pas les mêmes critères d'appréciation selon que l'immeuble est situé dans une zone calme ou déjà commerçante. Il s'agit donc d'une appréciation in concreto.

### **3. Conditions de changement de l'affectation d'un lot**

Il existe 3 hypothèses de changement d'affectation susceptibles de se rencontrer en copropriété :

- **L'utilisation envisagée est contraire à la destination de l'immeuble**  
Il convient alors d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité.
- **L'utilisation envisagée est prohibée par le règlement de copropriété**  
Le changement d'affectation doit dès lors être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité.
- **Le changement d'affectation n'est ni prohibé ni contraire au règlement de copropriété**  
Dans la mesure où le changement d'affectation est autorisé, il n'est dès lors pas contraire à la destination générale de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des copropriétaires.

Il est en effet possible de procéder à un changement de destination d'un lot. A cet effet, il est obligatoire d'obtenir une autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Cette autorisation portant sur le changement de l'affectation d'un lot de copropriété doit être donnée à l'unanimité des copropriétaires. Il doit être tenu compte de l'intérêt collectif.

Pour changer d'affectation un bien immobilier, il faut, au préalable obtenir une autorisation administrative.

Le changement d'affectation d'un lot relève de l'initiative du copropriétaire. Le copropriétaire qui entend changer l'affectation de son lot doit obtenir les autorisations administratives nécessaires et, une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Parmi les autorisations administratives, il convient de citer celle mentionnée à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.).

En vertu de cet article, à Paris, dans les communes situées dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et les communes dont la population est égale ou supérieure à 10 000 habitants, les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire.