



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018



Le changement d'affectation et le règlement de copropriété

Nadia GUEBLI, juriste
William HOUVENAGEL, Géomètre-expert



**Le Salon Indépendant de la Copropriété »
10^{ème} édition du salon de l'ARC
Des 17 et 18 octobre 2018**

- I/ le changement d'affectation au sens juridique
- II/ le changement de destination d'un lot et les règles d'urbanisme



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

I/ le changement d'affectation au sens juridique

a/ définition du changement d'affectation : changement d'usage du lot

b/ le changement d'affectation est encadré par la destination de l'immeuble

1/ La destination de l'immeuble est définie par le règlement de copropriété

2/ En cas de silence du règlement de copropriété

3/ Portée de l'état descriptif de division



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

I/ le changement d'affectation au sens juridique

a/ définition du changement d'affectation : changement d'usage du lot

- Ex: changement d'une activité commerciale en autre changement commercial
Transformation d'une station –service en épicerie chinoise
- Ex: changement d'un *lot d'habitation en activité profession libérale* (médecin, avocat ...), à distinguer de la domiciliation de l'entreprise
- Ex: changement d'un commerce en habitation



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

b/ le changement d'affectation est encadré par la destination de l'immeuble

- Le principe : la liberté de disposer de l'usage de son lot, liberté pouvant être limitée par le règlement de copropriété

1/ La destination de l'immeuble est définie par le RCP :

- Destination à **usage exclusive** d'habitation: interdiction de tout changement d'usage : commerces mais également professions libérales;
- Destination à **usage principal** d'habitation :
 - Transformation d'un local commercial en habitation: transformation permise sous réserves des autorisations d'urbanisme
 - Transformation d'un appartement en commerces: interdiction sauf vote à l'unanimité des voix du syndicat et sous réserves des autorisations d'urbanisme



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

- **Destination à usage mixte d'habitation et de commerces :**
 - Transformation d'un lot accessoire en annexe d'un local commercial existant : transformation permise sous réserves des autorisations d'urbanisme
 - Transformation d'un appartement en commerces: interdiction sauf vote à l'unanimité des voix du syndicat et sous réserves des autorisations d'urbanisme
 - Transformation d'un appartement en professions libérales: autorisation permise
 - Incidences: changement de tantièmes de charges liés au charges d'éléments d'équipement commun (charges ascenseurs, tapis d'escalier uniquement),



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

2/ En cas de silence du règlement de copropriété

- Application d'un état de fait, apprécié selon les caractères de l'immeuble, sa situation (emplacement et environnement) et la composition des lots pour connaître la volonté du rédacteur du règlement
- Ex: interdiction d'affecter un appartement en commerce même situé au rez-de-chaussée CA Bastia 3 avril 1979
- Ex: immeuble usage exclusivement commercial, interdiction d'installer une salle des fêtes, même à la location : CA Versailles, 7 mars 1983,

3/ Portée de l'état descriptif de division

- Aucune portée juridique, document neutre établi pour les seuls besoins de la publicité foncière



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

- **Conséquences du changement d'affectation d'un lot**
- Modification des tantièmes de charges liées aux éléments d'équipements communs – art. 25 loi du 10/07/1965 tels que les charges ascenseur et tapis d'escalier
- Prescription à défaut d'action du syndicat :
 - Prestation décennale: art. 42 loi du 10 juillet 1965,
 - Le délai court à partir du jour où l'infraction a été commise et non du jour où elle est portée à la connaissance du syndicat : Cass, 3^{ème} civ, 8 sept 2009.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

II/ le changement de destination d'un lot et les règles d'urbanisme

a) Les règles d'urbanisme applicables : l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme

5 destinations de construction:

- exploitation agricole et forestière
- habitation
- commerce et activités de service
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

b) Les règles applicables en cas de changement d'usage d'un local à usage d'habitation dans son intégralité : article L.631-7 du Code de l'Urbanisme



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

- **C) Les règles applicables en cas de volonté d'affecter une activité professionnelle à une partie du local à usage d'habitation**



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



“ Un rendez-vous incontournable depuis 10 ans ! ”

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr