



## Interdiction colocations multiples

-----  
Par Janfi37

Bonjour.

Je suis copropriétaire à Joué-Lès-Tours dans une résidence comprenant 132 lots.

Je suis le président du conseil syndical et souhaiterais porter en résolution lors de la prochaine assemblée générale qui aura lieu le mois prochain, l'interdiction de nouvelles colocations.

En effet, plusieurs appartements ont été aménagés pour la colocation à 5 ou 6 étudiants.

Il en résulte actuellement différents problèmes :

- les poubelles jaunes débordent constamment malgré la mise en place de poubelles supplémentaires ;
- la consommation d'eau a fortement augmenté, tout comme les charges au tantième pour l'ensemble des copropriétaires ;
- l'utilisation accrue des ascenseurs entraîne également une hausse des charges lié à leur entretien ;
- des incivilités, des nuisances sonores... fréquentes.

Il apparait dans notre règlement de copropriété :

"Les lots à usage d'habitation pourront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel....".

Est-il possible de faire évoluer le règlement de copropriété vers une interdiction de l'aménagement de nouvelles colocations de ce type par un acte notarié et de demander au syndic d'inscrire la demande en résolution lors de la prochaine assemblée générale ?

Je vous remercie de votre écoute.

Bien cordialement

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Sauf si vous obtenez l'unanimité, vous vous heurtez à cet alinéa de l'article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :  
L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les inconvénients que vous citez seraient les mêmes si les logements étaient occupés par des familles nombreuses plutôt que par des étudiants.

Les logements sont-ils en suroccupation ?

En règle générale, on doit prévoir une surface habitable : de 9 m<sup>2</sup> minimum pour 1 personne, 16 m<sup>2</sup> pour 2 personnes puis 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

Sinon vous n'avez pas de levier juridique pour interdire les colocations cf la loi 65-557 :

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.

article 26

"L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."

Pour les poubelles : demandez des containers plus grands ou supplémentaires

Pour l'eau : il est étonnant qu'elle ne soit pas refacturée individuellement aux copropriétaires

Pour les ascenseurs : colocation ou famille nombreuse c'est idem

Pour les incivilités et nuisances : il y a des moyens d'action légaux, y compris résiliation du bail pour motif légitime et sérieux.

Mais vous pouvez proposer votre résolution.

Sur un malentendu il est même possible que l'AG l'approuve...

Et comment ferez vous appliquer sans enfreindre les articles précités ?