



Changement de destination entrepôt en appartement

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté récemment un appartement qui était autrefois 3 lots à usage d'entrepôt et de garages à bicyclettes comme il est indiqué dans l'état descriptif du règlement de copropriété. Je me suis rendue compte récemment que contrairement à ce qui est indiqué dans mon acte de vente ces lots n'ont obtenu ni permis de construire ni autorisation de la copropriété en vue du changement de destination en local à usage d'habitation. J'essaye de régulariser la situation sans aller au procès contre le notaire qui n'a pas vérifié ni le numéro de permis, ni l'autorisation de la copropriété donnés par le vendeur. J'ai expliqué ma situation à la mairie qui a accepté ma demande de permis de construire après-coup. Malheureusement, pour ce qui est de l'autorisation de la copropriété, certains copropriétaires sembleraient contre! Ma question est la suivante : suis-je obligée d'avoir cette autorisation de la copropriété en sachant que la destination de l'immeuble dans le règlement de copropriété est mixte et la suivante : "l'immeuble est destiné à l'usage d'entrepôt et habitation ou professionnel". Je ne m'oppose donc pas à cette destination, je ne m'oppose pas non plus aux droits des autres copropriétaires, je ne crée aucune nuisance dans la copropriété, j'habite en RDC, je ne passe donc par aucune partie commune et rien n'indique dans le règlement de copropriété que je ne peux changer la destination de mes lots...Dernier point, aucune façade n'a été modifiée et les ouvertures sont restées les mêmes (la porte coulissante de l'entrepôt a même été conservée)...

Qu'en pensez-vous?

Merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

suis-je obligée d'avoir cette autorisation de la copropriété en sachant que la destination de l'immeuble dans le règlement de copropriété est mixte et la suivante : "l'immeuble est destiné à l'usage d'entrepôt et habitation ou professionnel". Je ne m'oppose donc pas à cette destination, je ne m'oppose pas non plus aux droits des autres copropriétaires, je ne crée aucune nuisance dans la copropriété, j'habite en RDC, je ne passe donc par aucune partie commune et rien n'indique dans le règlement de copropriété que je ne peux changer la destination de mes lots...Dernier point, aucune façade n'a été modifiée et les ouvertures sont restées les mêmes (la porte coulissante de l'entrepôt a même été conservée)...

Qu'en pensez-vous?

Depuis combien de temps, l'entrepôt a-t-il été transformé en usage d'habitation?

Vous dites que la destination de l'immeuble est mixte, ce que je ne conteste pas du tout. Mais qu'en est-il de la destination de votre lot en particulier? J'imagine que le règlement de copropriété en fait un local d'entrepôt non?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

L'entrepôt a été transformé en appartement il y a 3-4 ans selon certains voisins. Effectivement, comme je l'ai indiqué dans ma question, le lot est à usage d'entrepôt dans le règlement de copropriété qui date des années 60. Mais, il me semblait que pour changer une destination il fallait surtout respecter la destination de l'immeuble, que si cette destination (immeuble à usage d'entrepôt et habitation ou professionnel) était respectée, il n'y avait pas forcément besoin d'une autorisation de la copropriété...Je me base sur la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété qui si j'ai bien compris n'impose pas au copropriétaire qui entend changer l'usage de ses parties privatives de solliciter une

autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires dès lors que le changement d'affectation n'est pas contraire à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires....

Merci pour votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Effectivement, comme je l'ai indiqué dans ma question, le lot est à usage d'entrepôt dans le règlement de copropriété qui date des années 60. Mais, il me semblait que pour changer une destination il fallait surtout respecter la destination de l'immeuble, que si cette destination (immeuble à usage d'entrepôt et habitation ou professionnel) était respectée, il n'y avait pas forcément besoin d'une autorisation de la copropriété.

Malheureusement non.

Si un lot figure en tant qu'entrepôt dans le règlement de copropriété, il faut une décision d'AG pour modifier le règlement et permettre l'usage d'habitation.

Je me base sur la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété qui si j'ai bien compris n'impose pas au copropriétaire qui entend changer l'usage de ses parties privatives de solliciter une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires dès lors que le changement d'affectation n'est pas contraire à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires....

Je ne rejoins pas votre interprétation car d'une part, l'article 9 de la loi auquel vous faites référence fait suite à l'article 8 qui dispose que:

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

La notion de destination de l'immeuble de l'article 9 doit donc s'entendre de la destination telle qu'elle est établie par l'article 8 relatif au règlement de copropriété.

En outre, L'article 9 traite bien "l'usage et de la jouissance" et non de la transformation du lot.

Très cordialement.