



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

réglementation

Question écrite n° 24693

Texte de la question

M. Denis Jacquat demande à M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement de bien vouloir lui préciser les formalités que doit accomplir un propriétaire qui souhaite changer la destination d'un lot d'une copropriété, par exemple en le transformant en local professionnel alors qu'il s'agissait d'un logement d'habitation. Il souhaiterait également qu'il lui précise la procédure qui doit être suivie lorsque l'immeuble en question ne dispose pas d'un règlement de copropriété.

Texte de la réponse

La destination de l'immeuble constitue une des limites des prérogatives des copropriétaires sur leurs lots. Ces limites aux droits des copropriétaires d'un immeuble sont fixées dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le principe est que le changement de destination est autorisé dès lors qu'il n'est pas contraire à la destination générale de l'immeuble et qu'il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. Quand il existe un règlement de copropriété, le changement de destination d'un lot nécessite une autorisation donnée par l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité quand la nouvelle destination est contraire à la destination de l'immeuble ou quand elle est interdite par ce règlement, avec la restriction que les clauses du règlement ne sont valables que si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble. En l'absence de règlement de copropriété, le statut de la copropriété est néanmoins applicable de plein droit dans toutes ses dispositions, et la loi du 10 juillet 1965 tient lieu de règlement de copropriété. Il y a lieu de rechercher, compte tenu de l'environnement de l'immeuble, de sa conception, de son emplacement, de son mode d'occupation actuel et de la disposition des locaux intéressés eux-mêmes si ce changement de destination porte atteinte aux droits acquis des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble. En conséquence, il convient de solliciter l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que dans le cas où il existe un règlement de copropriété. Par ailleurs, la personne qui souhaite transformer un local d'habitation en local professionnel doit également obtenir une autorisation de changement d'affectation en application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. Cette autorisation relève de la compétence du préfet après avis du maire de la commune du lieu d'implantation du local en cause. En outre, si le changement de destination du local impose la réalisation de travaux, un permis de construire doit être sollicité pour ces travaux.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24693

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er février 1999, page 562

Réponse publiée le : 19 avril 1999, page 2396