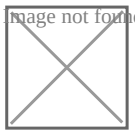

Dispositions relatives aux commerces

Par **Christian PEYCRU**, le **16/10/2017** à **15:32**

bonjour
je réside dans une copropriété horizontale (296 lots) composées de maisons. j'exerce la profession de maître d'oeuvre et ai installé mon bureau dans mon habitation sans aucun panneau publicitaire.
Dans la convocation de l'assemblée générale à venir le syndic fait référence à une disposition relative aux commerces : **interdiction de tous commerces dans les locaux d'habitation.** il propose de réintroduire cette interdiction dans ses statuts de fonctionnement. l'article du règlement visé stipule : "aucun commerce n'est autorisé dans le lotissement si ce n'est sur l'ilôt 8 (je réside dans l'ilôt 7).
est ce ma profession peut être mise en cause dans le terme de "commerce" ?
merci

Par **beatles**, le **16/10/2017** à **15:39**

Bonjour,

Qu'est-ce que voulez-vous dire par réintroduire ?

Outre les lots privatifs (parcelles où sont édifiées vos maisons) existe-t-il des parcelles réservées à l'usage de tous (espaces verts voirie, etc...) ?

Cdt.

Par **Christian PEYCRU**, le **16/10/2017** à **16:53**

bonjour
oui il existe des parcelles (espaces verts) les voiries ont été rétrocédées à la commune.
Cet article était dans le règlement de copropriété ; le règlement de lotir n'a pas été maintenu, le syndic va se rapprocher du notaire en charge de la mise à jour des statuts pour la mise en place de cette interdiction.
cordialement

Par **beatles**, le **16/10/2017** à **17:30**

Je parie que l'on prétend que la totalité du sol est une partie commune et que vous n'êtes donc pas propriétaire du sol de votre lot ; alors prenez connaissance de ce qui suit.

Conseil d'État du 27/10/1993 n° 110375) : « … qu'il résulte clairement du règlement de copropriété que les copropriétaires ont la propriété indivise de l'ensemble des parties communes ; que chacun des copropriétaires dispose, toutefois, sur le terrain correspondant à son lot, d'un droit de jouissance exclusif qui constitue, avec la maison individuelle à construire, la partie privative de la copropriété » ; *toutefois : néanmoins, cependant, pourtant !*

Cour administrative d'appel de Lyon du 12/11/1996 n° 94LY00810 : « ... chacun des copropriétaires dispose, toutefois, sur les parties de terrain correspondant à son lot, d'un droit de jouissance exclusif qui constitue, avec la villa concernée, la partie privative de la copropriété »

Cour administrative d'appel de Lyon du 10/06/1997 n° 96LY00389 - 96LY00573 - 96LY00823 : « Con-sidérant qu'il ressort des pièces versées au dossier, notamment du plan de masse, que l'organisation de l'ensemble immobilier Les Lapons II, constitué de 4 chalets d'habitat collectif implantés sur la parcelle B-2368 et de 4 chalets d'habitat individuel et 2 chalets d'habitat collectif implantés sur d'autres parcelles reliées par la voie propre à l'opération, implique nécessairement, pour le moins, un droit de jouissance exclusif des acquéreurs des chalets individuels sur le terrain d'assiette de ces constructions »

Conseil d'État du 8 février 1999 n° 171946 : « Considérant qu'il n'est pas sérieusement contesté qu'à la date à laquelle le permis de construire a été délivré, l'ensemble immobilier projeté devait être ulté-rieurement régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; qu'un tel régime comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant »

Cour de cassation du 30/06/2004 n° 03-11562 : « Mais attendu que le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote part de partie commune attachée à ce lot, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts »

Conseil d'État du 09/04/2014 n° 338363 : « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de l'imprimé-type de la demande de permis de construire et de la notice jointe à cette demande, qu'une partie des constructions autorisées par le permis attaqué est destinée à être vendue et que " la gestion du sol sera celle d'une copropriété horizontale " ; qu'un tel régime comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant »

Cour de cassation du 07/07/2016 n° 15-10278 : « Mais attendu que l'indivision s'entend de la

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

coexistence de droits de même nature sur un même bien »

Il se peut aussi que votre acte de vente stipule (peut-être tourné différemment) : *« Le vendeur vend à l'acquéreur les fractions ci-après désigné d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. »*

Sachant que votre maison conformément au premier alinéa de l'article 1 de la loi 65-557 n'est pas soumise au statut de la copropriété (sa propriété n'est pas répartie entre plusieurs personnes) ; donc l'immeuble soumis au statut de la copropriété est bien le terrain (unité foncière) d'assiette de la copropriété.

Sachant aussi que pour être construit votre maison a eu besoin d'un terrain d'assise, et comme vous êtes propriétaire exclusif de votre parcelle, par droit d'accession vous êtes aussi propriétaire de la maison qu'y s'y rattache et s'y incorpore (fondations).

Cerise sur le gâteau cet arrêt de la Cour d'appel de Grenoble qui met à bas la foireuse théorie d'un partage pour sortir du statut de la copropriété (http://www.jurisprudentes.net/L-arret-sur-la-copropriete-fictive.html).

Enfin, avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi 65-557 : *« 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. »* (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256#LEGIARTI00002880) !

Ce que veut faire votre syndic !

Par **Christian PEYCRU**, le **16/10/2017** à **17:50**

je vous remercie de ces éclaircissements
bien cordialement
mme PEYCRU

Par **beatles**, le **16/10/2017** à **18:41**

Sans sortir du contexte ce à quoi votre syndic fait référence (« interdiction de tous commerces dans les locaux d'habitation ») et qu'on le rapproche du « a) » de l'article 71-2 du décret 55-1350 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060722&dateTexte=20171010) l'on constate que votre syndic fait un joyeux mélange entre un lot/fraction d'un bâtiment et un lot/fraction d'un terrain.

C'est le coup classique de la définition vaseuse de certain notaires et des administrateurs de biens (syndics) qui définit la copropriété horizontale comme étant composée de parties communes (la totalité du sol) et de partie privatives (les maisons) ; ce qui démontre qu'ils

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

ignorent les articles 71-1 et 71-13 du décret 55-1350 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060722&dateTexte=20171010) alors que l'article 2 du décret d'application de la loi 65-557 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423) impose que l'état descriptif de division soit conforme aux dispositions de ces dits articles (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060722&dateTexte=20171010).

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés