



Reglement de copropriete et location

Par **deidara ASIER**, le 11/05/2017 à 18:03

Bonjour

Je viens d'acheter un appartement dans une copro de 76 logements. A la lecture 'calme' du règlement de copro certains points m'intriguent notamment :"Les propriétaires, PREALABLEMENT A TOUTE LOCATION, devront faire remplir un questionnaire par leur candidats locataires. Ce questionnaire dûment rempli et signé sera soumis au Syndic pour acceptation ou refus de la location projetée.

Il devra en conséquence être répondu aux questions suivantes:

1° Noms, prénoms des candidats locataires, lieu et date de naissance avec indication du nom de leur employeur.

2° L'adresse exacte de l'appartement qui est libéré et le résultat de l'enquête faite sur les lieux de ce dernier.

3° La liste nominative des personnes devant vivre dans l'appartement.

4° La valeur approximative du mobilier devant meubler l'appartement. ..."

Ces clauses sont elles tjs légales? le respect obligatoire ? le doc. date de 1967.....

Je vous remercie de votre réponse

Cdt

Deidara

Par **santaklaus**, le 11/05/2017 à 19:42

Bonjour,

Message d'humeur :

Pour ma part, je garderai les points 1, 2 et 3 et je le proposerais en AG dans mon immeuble si cela est validé par un homme de loi sur ce site.

Domage, qu'il ne soit pas possible pour tous candidats propriétaires d'être admis après accord de l'AG.

SK

Par **deidara ASIER**, le 11/05/2017 à 21:05

Bonsoir santaklaus

...sur le même ton je dirai presque que je suis 100% d'accord avec vousmais cette 'enquête' préliminaire me perturbe un peu car j'ai acheté cet appartement pour mes vieux jours avec espoir de le louer en attendant

Si un "juriste" pouvait me répondre..... le syndic lui m'a envoyée..... aux roses !!

Par **deidara ASIER**, le **11/05/2017** à **21:06**

..... désolée ; je n'ai pas eu le temps de signer .

Bonne soirée

Deidara

Par **santaklaus**, le **12/05/2017** à **10:30**

Bonjour,

« Les propriétaires, PREALABLEMENT A TOUTE LOCATION, devront faire remplir un questionnaire par leurs candidats locataires. Ce questionnaire dûment rempli et signé sera soumis au Syndic pour acceptation ou refus de la location projetée. »

Le RCP de 1967 semble limiter les droits des copropriétaires à louer leurs lots.

La possibilité de louer son lot :

Les limitations au droit pour un copropriétaire de louer l'un de ses lots sont nulles. Ainsi, sont réputées non écrites (censées ne pas exister) les clauses qui subordonnent la conclusion du bail à l'autorisation préalable du conseil syndical.

Il existe certaines dérogations. C'est le standing de l'immeuble qui va être pris en considération pour apprécier la validité de certaines clauses ou résolutions d'assemblée générale. Ainsi, a été déclarée licite la disposition qui limite le nombre des occupants en vue d'assurer la tranquillité des copropriétaires pour une résidence qui comprenait des appartements de grand luxe.

La possibilité de vendre son lot:

Même constat pour la vente de son lot : Les clauses qui instaurent un droit de préemption au profit des autres copropriétaires ou qui imposent que le futur acquéreur soit agréé par l'assemblée générale sont illicites sauf certaines situations exceptionnelles motivées par les caractéristiques de la copropriété.

Par contre, Si le syndic assure la gestion locative, il est nécessaire pour lui d'obtenir des informations sur les locataires de la copropriété.

Il devra connaître, en conséquence :

1° Noms, prénoms des locataires, lieu et date de naissance avec indication du nom de leur employeur.

2° L'adresse exacte de l'appartement

3° La liste nominative des personnes devant vivre dans l'appartement.

4° La valeur approximative du mobilier devant meubler l'appartement. .."

La résolution me semble donc illégale. Avez vous pris des renseignements auprès d'autres copros qui louent leur appartement ?

Quant au syndic qui vous envoie cueillir des roses, s'occupe t'il de gestion locative dans votre copro ?

SK

Par **Tisuisse**, le **12/05/2017** à **10:46**

Bonjour,

NON, une copropriété n'a pas le droit de limiter les prérogatives d'un copropriétaire bailleur. Le copropriétaire reste libre de choisir le locataire de son appartement, il n'a pas à en référer à la copropriété, il n'a même pas à demander l'autorisation à la copropriété pour mettre son bien en location, le copropriétaire fait ce qu'il veut.

Par **santaklaus**, le **12/05/2017** à **11:40**

Bonjour,

SI, une copropriété a le droit de limiter les prérogatives d'un copropriétaire bailleur ou vendeur. Le copropriétaire ne fait ce qu'il veut. (Cf location AIRBNB...)

Il existe des dérogations comme précisées dans mon précédent message. Exemple les chambres de bonnes. Voir article ci dessous sur site Legavox.

Appartement de standing et interdiction de louer une chambre de service :

Article juridique publié le 24/10/2014 à 16:11, vu 2102 fois, 1 commentaire(s), Auteur : Franck AZOULAY

+ Voir : Civ. 3ème, 20 mai 2014, 12-25822

"L'article 9 alinéa 1 de cette loi apporte cependant une limite : « 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. »

Ces limites se justifient d'une part, en raison des rapports de voisinage et des droits des autres copropriétaires et d'autre part, par la prise en considération de la destination de l'immeuble.

En ce sens, d'après l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement peut imposer des restrictions aux copropriétaires uniquement si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble.

A ce titre, il a déjà été jugé, par exemple, qu'une clause d'un règlement dans un immeuble de

grand standing peut interdire la location de chambres de service à des personnes étrangères à la copropriété (CA Paris, 4 juin 1997).

Le règlement peut prescrire dans un immeuble « de caractère luxueux et de standing », que les chambres de personnel, qui sont des annexes ou des accessoires des appartements, ne peuvent être possédées que par les propriétaires d'appartements et louées qu'avec ceux-ci. Cette clause est valable car justifiée par la destination de l'immeuble dans le but d'en préserver le caractère (Cass. Civ. 3ème, 26 février 2006).

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 20 mai 2014 illustre une nouvelle restriction.

Dans cette affaire, une clause du règlement de copropriété d'un immeuble de standing prévoyait que les copropriétaires pouvaient louer leur appartement, mais pas les chambres de service rattachées à un lot.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence a estimé que cette clause du règlement était licite, compte tenu de la destination de l'immeuble et de la configuration des lieux ; position confirmée par la Cour de cassation.

Cette solution a été très certainement justifiée par les faits de l'espèce : les chambres de service étaient situées au sous-sol, au niveau des caves, et étaient « exigües, peu éclairées, mal ventilées, dépourvues de locaux de toilettes propres et desservies par un couloir étroit et sinueux. »

Ainsi, c'est véritablement la prise en considération de la destination de l'immeuble qui permet de qualifier de licite ou non une clause restrictive d'un règlement de copropriété.

Cette notion de destination permet de limiter les droits des copropriétaires sur leurs lots tout en protégeant ces derniers des clauses abusives du règlement de copropriété.

Elle est fixée au moment de l'établissement du règlement de copropriété mais peut évoluer par un vote unanime de tous les copropriétaires."

CQFD

SK

Par **Tisuisse**, le **12/05/2017** à **13:15**

Où avez-vous lu qu'il s'agissait d'une copropriété de grand standing, voire d'appartement luxueux ? Je ne parle que des copropriétés normales, c'est tout. Donc, oui, le copropriétaire loue à qui il veut sans en avoir à référer à qui que ce soit et une telle clause, portant atteinte au droit de propriété (usus et abus), sera considérée comme illégale par n'importe quel juge, donc sans valeur parce que considérée comme non écrite.

Par **santaklaus**, le **12/05/2017** à **13:37**

Bonjour,

Pas la peine de vous énerver et dites d'abord Bonjour.

Je ne donnais que des exemples de dérogation à un principe général de location pour certains types d'immeubles.

Vous parliez de copropriétés normales et il n'est pas anormale de faire référence à des immeubles de grand standing pour être complet à la question posée où in fine je précisais que "La résolution me semble donc illégale".

SK

Par **Tisuisse**, le **12/05/2017** à **14:56**

Je dis bonjour sur mon premier message, ensuite, je n'ai pas à réitérer mon bonjour à chaque intervention, c'est inutile.