



Réglementation LMNP en copropriété

Par **Fabian JEANNE**, le **26/04/2018** à **12:28**

Bonjour à tous,

Tout d'abord je tiens à remercier Legavox pour le contenu proposé en ligne, grâce à qui nous avons peut-être un espoir de concrétiser l'achat d'un bien immobilier pour se lancer dans l'investissement locatif.

Je m'explique :

Nous sommes sur le point de faire une offre sur un appartement à rénover (F6 128m2), pour y faire une fois prêt de la location meublée non professionnelle, avec 1 bail par chambre (colocation).

Seul problème apparent, la copropriété précise dans le règlement et sans aucune justification "Dans les immeubles à usage d'habitation, toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location ou de sous-location serait nul et de nul effet."

Pourtant dans la fiche synthétique de cette copro, il est précisé "Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux - 222 sur 538 lots" et nous avons bien constaté qu'il y avait des appartements de toutes tailles (F3, F6 etc.) A notre sens il s'agit bien d'un immeuble mixte et non d'un immeuble "exclusivement bourgeois" (cf blog de Maud Velter).

Pourriez-vous SVP nous éclaircir à ce sujet ? Cette clause du règlement est-elle vraiment valable ? Peut-on néanmoins envisager le projet en LMNP ?

Merci infiniment par avance pour vos réponses.

Par **HOODIA**, le **26/04/2018** à **15:15**

Bonjour,
Le RC est limpide .
D'autre part bon courage pour la colocation !

Par **youris**, le **26/04/2018** à **17:49**

bonjour,

le règlement de copropriété est un contrat entre les copropriétaires, contrat qui selon l'article 1103 du code civil vaut loi entre les parties contractantes.
si vous êtes prêt à une procédure avec le syndicat des copropriétaires, vous pouvez acheter.
salutations

Par **santaklaus**, le **26/04/2018** à **21:00**

Bonsoir,

Effectivement, la jurisprudence retient cette distinction : un immeuble mixte, un immeuble "exclusivement bourgeois et aussi un immeuble d'habitation bourgeoise..ce qui n'empêche pas pour autant qu'un règlement de copropriété peut être restrictif quant à la destination de l'immeuble et interdire certains types de location.

L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 portant sur le statut de la copropriété énonce que : « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ». Le règlement de copropriété qui a valeur contractuelle s'impose à tous les copropriétaires et précise les modes de jouissance des lots de la copropriété.

Aussi, il est préférable d'investir dans un autre immeuble que de chercher querelle à cette copropriété en saisissant le Tribunal pour invalider cette disposition du RCP.

SK

Par **Fabian JEANNE**, le **27/04/2018** à **09:52**

Merci à tous d'avoir pris le temps de nous répondre.

SantaKlaus, vous me dites qu'il est préférable d'éviter querelle auprès de la copropriété, quels sont les risques ? Peut-être n'est-ce qu'une ancienne clause du RCP non-reconsidéré à ce jour ?

2 conseillers juridiques m'ont déjà répondu que c'était probablement "une clause obsolète" sans aucune confirmation néanmoins. Notre doute demeure ! :)

Par **youris**, le **27/04/2018** à **10:39**

le risque c'est que le syndicat des copropriétaires ou un copropriétaire conteste votre projet y compris devant un tribunal ce qui signifie une procédure longue, coûteuse et au résultat aléatoire.

les clauses d'un règlement de copropriété ne deviennent pas nulles par le simple écoulement

du temps.

seul la loi ou une décision d'un tribunal peuvent décider que ces clauses sont illicites ou abusives.

d'ailleurs vos conseillers juridiques sont très prudents sur ce sujet.

autre solution, prendre contact avec le syndic et/ou le conseil syndical de cette copropriété pour connaître son avis sur votre projet.

salutations

Par **santaklaus**, le **27/04/2018 à 11:20**

Bonjour,

A quelle date a été rédigé ce règlement de Copropriété?

Pour prolonger le commentaire pertinent de Youris :

« 2 conseillers juridiques m'ont déjà répondu que c'était probablement "une clause obsolète" sans aucune confirmation néanmoins »

Et pour cause car, comme vous le savez, les clauses limitatives des droits des copropriétaires doivent être interprétées restrictivement. Chaque cas est donc particulier et il n'est pas possible de dire si, a priori, une clause restrictive est ou non valable tant la réponse dépend d'une appréciation concrète tenant compte d'éléments d'autant plus fluctuants que la destination de l'immeuble est parfois amenée à évoluer dans le temps. Il en est ainsi s'agissant des clauses restreignant ou interdisant la location meublée dans un immeuble d'habitation, la jurisprudence déclarant celles-ci licites ou illicites suivant qu'elles s'avèrent ou non justifiées par la destination de l'immeuble.

S'agissant bien d'un immeuble mixte, dans un arrêt du 8 mars 2018, la Cour de cassation (3e chambre civile, 8 Mars 2018 - n° 14-15.864) confirme que la transformation d'un appartement en chambre meublée peut porter atteinte à la destination de l'immeuble à usage d'habitation. Cour de cassation, Chambre civile 3, 8 mars 2018, 17-12536

Vous souhaitez louer en meublée, anciennement, location de chambres garnies, pour une durée de 1 année, ce qui est préférable à des locations de courtes durées, mais vous serez obligé de faire déclarer « réputé non écrite » l'article du RCP par le Tribunal car le syndic sera tenu d'appliquer le RCP, ce qui prendra quelques années. Pendant ce temps vous ne pourrez pas louer votre bien.

SK

Par **Fabian JEANNE**, le **27/04/2018 à 11:35**

Le RCP a été rédigé en 1972.

J'ai reçu ce document intégralement, juste après le texte qui précise l'interdiction de la location meublée est écrit :

"Cette dernière disposition n'est toutefois pas applicable, après accord de la Ville, aux immeubles prévus au plan masse, édifiés par des organismes à but non lucratif, et destinés au logement à étudiants, jeunes travailleurs, etc."
Notre projet est effectivement de proposer de la colocation pour les étudiants à proximité des universités sur le secteur. Qu'en pensez-vous ? Je ne comprends pas très bien ce qu'est "aux immeubles prévus au plan masse, édifiés par des organismes à but non lucratif".

Par **santaklaus**, le **27/04/2018** à **12:52**

RE

Il s'agit d'une réglementation, antérieure à 1972, aux fins de favoriser, l'accès à la construction d'immeuble à des associations et de leur accorder ainsi quelques dérogation smais après accord avec la ville de ...

Le plan de masse répertorie les parcelles d'un terrain qui figure sur un plan cadastral d'une commune par exemple. Si un organismes à but non lucratif, une association, édifie un immeuble sur un terrain prévue à cet effet la location meublée est autorisée aux étudiants, jeunes travailleurs....

Or, votre immeuble n'a pas été construit par une association. Regarder dans le RCP l'origine de propriété de l'immeuble.

SK

Par **santaklaus**, le **27/04/2018** à **13:05**

RE

Vous avez 3 solutions :

- 1) Réunir une AG pour faire voter une modification du RCP à l'unanimité et effectuer la publication à vos frais,
- 2) Saisir directement le tribunal pour invalider l'article du RCP
- 3) renoncer à votre achat

SK

Par **Fabian JEANNE**, le **27/04/2018** à **16:23**

Merci infiniment SantaKlaus de prendre le temps de nous aider :)

Voici ce que je trouve aussi :

Clause d'interdiction de louer et destination de l'immeuble

Cass. 3e civ. 8 juin 2011 n° 10-15.891 (n° 694 FS-PB), Synd. des copr. du 11 bis rue de Chomel c/ Coisne

Une clause du règlement de copropriété soumettant à autorisation de l'assemblée générale la location en meublée alors que celle-ci ne cause pas plus de nuisances qu'une activité libérale expressément autorisée par le règlement de copropriété est réputée non écrite.

Les copropriétaires usent et jouissent librement des parties communes de l'immeuble et des parties privatives de leurs lots, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires qui ne soit justifiée par la destination de l'immeuble.

La clause d'un règlement de copropriété qui soumet la location en meublé à une autorisation du syndicat sous le contrôle du juge, imposant une restriction aux droits des copropriétaires non justifiée par la destination de l'immeuble, doit par conséquent être réputée non écrite.

En effet, le règlement de copropriété autorise expressément l'exercice d'une profession libérale, l'exercice d'une telle activité entraîne des inconvénients similaires à ceux dénoncés par le syndicat des copropriétaires pour la location meublée de courte durée et l'existence de nuisances fautives des locataires n'est pas établie. Dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires ne peut pas s'opposer à ce que les propriétaires d'un lot composé d'un appartement avec cave et d'une chambre de service située au-dessus louent cette dernière. Et dès lors que la clause est réputée non écrite, il n'y a pas lieu de s'interroger sur la question de savoir si elle institue une interdiction de principe ou organise un régime d'autorisation sous le contrôle du juge.

REMARQUES

Les clauses restrictives des droits des propriétaires doivent être justifiées par la destination de l'immeuble. Il a été jugé que tel peut être le cas de la clause qui interdit la cession de chambres de service dans un immeuble situé dans un quartier résidentiel (Cass. 3e civ. 4-6-1998 n° 96-16.452).

La notion de destination de l'immeuble doit s'apprécier « in concreto », en fonction d'éléments extérieurs au règlement de copropriété tenant à la situation de l'immeuble, son environnement ou ses caractéristiques (Cass. 3e civ. 9-6-2010 n° 09-14.206 : Bull. civ. III n° 116).

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires soutenait que le caractère bourgeois de l'occupation des appartements supposait nécessairement un nombre restreint de preneurs. Mais le moyen se trouvait contredit par les prévisions mêmes du règlement de copropriété autorisant l'exercice d'activités libérales, de nature à entraîner les mêmes inconvénients. C'est donc le principe de liberté d'usage et de jouissance des parties privatives qui est appliqué.

Par **santaklaus**, le **27/04/2018** à **16:58**

Bonjour,

Cass. 3e civ. 8 juin 2011 n° 10-15.891 (n° 694 FS-PB), Synd. des copr. du 11 bis rue de Chomel c/ Coisne . Cet arrêt est bien connu et très libéral, c'est un véritable permis de louer, sauf et c'est la faiblesse de cet arrêt qui date de + de 7 ans que d'indiquer que l'exercice d'activités libérales, est de nature de nature à entraîner les mêmes inconvénients qu'une location meublée.

Car, la clientèle d'une profession libérale(médecin, etc...) accède aux parties communes le jour et les horaires sont définis à la différence des locataires qui vont et viennent à toutes heures de la journée de la soirée et et de la nuit. Il est curieux que cet argument n'ait pas été soulevé, de plus les nuisances sont continues jour et nuit.

Comme rappelé précédemment la jurisprudence opère des distinctions entre un immeuble mixte, un immeuble "exclusivement bourgeois et un immeuble d'habitation bourgeoise..sous le couvert de l'économie général du RCP quant à la destination de l'immeuble. Aussi, des dérogations peuvent être accordées pour des professions libérales et pour des locaux qui peuvent être occupés commercialement sans pour autant admettre la location meublée.

Enfin, lorsque un immeuble est à l'usage d'habitation et que les lots considérés se trouvent dans un niveau affecté à l'habitation, leur affectation à usage commercial peut être contraire à la fois aux dispositions du règlement de copropriété et à la destination de l'immeuble.

D'où prudence avant d'exciper un arrêt qui peut être contredit. Le débat reste ouvert.

Au fait combien de propriétaires dans cet immeuble et que comptez vous faire...

SK

Par **santaklaus**, le **27/04/2018** à **17:14**

RE

J'ai oublié de vous poser une autre question, voulez vous faire une location meublée dans le cadre de la loi de 1989 ou du de la location saisonnières pour touristes. Dans cette dernière hypothèse vous serez confronté à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

(Vous indiquez : 128m2, pour y faire une fois prêt de la location meublée non professionnelle, avec 1 bail par chambre (colocation).

Vous allez créer des lots séparés ?

SK