



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Octobre 2020



Copropriété : pour interdire un changement d'affectation des parties privatives, l'unanimité est nécessaire

La Cour de cassation est récemment venue rappeler qu'il n'est pas possible de porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leur lot privatif. Le seul moyen de modifier la jouissance des parties privatives, telle que mentionnée dans le règlement de copropriété, est qu'une décision soit prise à l'unanimité en assemblée générale.

Dans cette affaire, l'assemblée générale a décidé, à la majorité des voix des copropriétaires, d'établir un document, devant être annexé au règlement de copropriété, portant sur l'exploitation de certains locaux. Selon le règlement de copropriété, l'immeuble avait un usage mixte. Le document voté en assemblée avait pour but d'empêcher indirectement les propriétaires de lots à usage commercial de réaliser dans l'avenir un changement d'affectation. Les juges annulent donc cette décision car, touchant à l'usage des parties privatives, elle ne peut être prise qu'à l'unanimité.

La solution aurait pu être différente si les copropriétaires avaient décidé de donner mandat au syndic pour négocier avec un copropriétaire, au nom du syndicat, un protocole d'accord sur l'usage de ses parties privatives. Cette décision n'aurait imposé à ce copropriétaire aucune restriction de ses droits puisqu'il restait totalement libre de refuser ou d'accepter les propositions faites.

Sources

Cass. 3^e civ, 9 juillet 2020, n° 19-18.879

Article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965



Précision sur le droit de préemption du locataire en cas de division de l'immeuble

Le locataire d'un local à usage d'habitation, ou mixte professionnel et d'habitation, bénéficie dans plusieurs cas d'un droit de préemption, lui permettant d'acquérir en priorité le logement qu'il occupe, et notamment lors de la division d'un immeuble.

En effet, lorsqu'un logement fait l'objet d'une première vente après la division ou subdivision par lots de l'immeuble, le locataire ou l'occupant de bonne foi bénéficie d'un droit de préemption. La réglementation a été précisée récemment : ce droit ne bénéficie qu'au locataire ou occupant de bonne foi dont le contrat ou l'occupation est antérieur à la division.

Le décret du 17 septembre 2020 vient modifier le décret du 3 juin 1977 et reprend une réserve d'interprétation du Conseil constitutionnel du 9 janvier 2018. Le Conseil constitutionnel avait estimé que le locataire dont le bail est postérieur à la division de l'immeuble n'est pas exposé au risque de se voir délivrer un congé à l'échéance du bail par le nouvel acquéreur de l'immeuble et ne devrait donc pas bénéficier de cette protection.

Sources

Décret n°2020-1150 du 17 septembre 2020

Décision n° 2017-683 QPC du 9 janvier 2018

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2020 : **1753**

Indice de référence des loyers 2^{ème} trimestre 2020 : **130,57**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,95 et 1,30**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER
100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...