

Changement de destination de lot de garage en habitation dans un immeuble en copropriété

Par **ValoisJ**, le **20/05/2020** à **12:45**

Bonjour,

Propriétaire d'un lot en rdc spécifié "garage" au RCP dans un immeuble à usage exclusif d'habitation à Paris, je souhaite savoir si je peux le transformer en habitation.

Puis-je me référer au principe "un changement d'affectation conforme aux stipulations d'un règlement de copropriété n'a pas besoin d'avoir pour préalable une décision de l'assemblée générale (CA Paris, 26 mars 2003, Sté CJC c/ Synd. copr. résid. Cagnes-Camargues)."

Ou bien du fait que le RCP indique que le lot est à usage de garage cela rend-il obligatoire l'obtention d'une majorité des copropriétaires et laquelle ?

Rien n'est prévu dans le cas d'un changement d'affectation au RCP.

Les services de l'urbanisme questionnés en l'état sont favorables à ce changement.

Avec mes sincères remerciements.

Par **Tisuisse**, le **21/05/2020** à **07:25**

Bonjour,

Pour changer, dans une copropriété, la destination d'un lot, il vous faut l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires avec la majorité requise dans ce cas. Vous devez donc, au préalable, demander par LR/AR au syndic, de mettre votre demande à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Tous les frais découlant de votre demande seront à votre charge, pas à celui de l'ensemble des copropriétaires.

Par **morobar**, le **21/05/2020** à **08:31**

Bonjour,

Outre l'accord de la copropriété qui impliquera un nouveau calcul de tantièmes, état à vos frais exclusifs, il faudra l'accord de la mairie de Paris

En effet un garage en moins =====> une voiture de plus stationnant sur la voie publique

Par **nihilscio**, le **21/05/2020** à **11:14**

Bonjour,

Quels changements de tantièmes ?

[quote]

En effet un garage en moins =====> une voiture de plus stationnant sur la voie publique

[/quote]

C'est une autre question. A ce que j'ai cru comprendre, le nombre des places de stationnement à Paris baisse, non seulement sur la voie publique mais également dans les parcs souterrains dont certains ont été reconvertis. La politique municipale vise à ce que les Parisiens renoncent à posséder leur propre voiture.

Par **morobar**, le **21/05/2020** à **18:42**

[quote]

Quels changements de tantièmes ?

[/quote]

Les tantièmes affectés à un garage sont différents de ceux concernant les lots d'habitation.

Il y aura des répercussions sur les énergies, le chauffage...

Par **nihilscio**, le **21/05/2020** à **19:05**

Il faudrait préciser de quels tantièmes on parle.

Les quotes-parts de parties communes sont intangibles.

Les quotes-parts de charges d'entretien et d'administration de l'immeuble sont en règle générale identiques aux quotes-parts de parties communes. Dans certains cas, notamment lors de grosses modifications d'un ou de plusieurs lots qui modifie notablement la valeur relative de ces lots par rapport aux autres, il peut être introduit une distorsion entre les deux. Mais à quelle majorité cela se décide-t-il ? La loi ne prévoit rien d'autre que les dispositions générales qui exigent l'unanimité.

Les quotes-parts de charges d'utilisation et des équipements d'équipements communs peuvent se modifier à la majorité de l'article 25 en cas de changement dans l'usage d'un lot.

Dans le cas présent, il n'est pas du tout évident qu'il y ait lieu de modifier les quotes-part de charges communes d'entretien et d'administration de l'immeuble.

Ce n'est pas évident non plus en ce qui concerne les équipements et services communs. S'il y a un chauffage collectif, oui, c'est certain que transformer un garage non chauffé en pièce habitable chauffée nécessite un changement dans la répartition des charges de chauffage.