Qu'est-ce que la destination d’un immeuble ?

Publié le 02/08/2016

Alors qu’une partie commune est affectée à l’usage de tous les copropriétaires, une partie privative est réservée à l’usage exclusif d’un copropriétaire.

Alors qu’une partie commune est affectée à l’usage de tous les copropriétaires, une partie privative est réservée à l’usage exclusif d’un copropriétaire.

La destination de l'immeuble désigne l'usage affecté à l'immeuble : exclusif d’habitation, mixte (commercial et habitation ; professionnel et habitation …) etc. Les travaux envisagés doivent être conforme à cette destination. Dans le cas contraire, des autorisations sont à prévoir.

Exemple : des travaux réunissant deux lots de copropriété par percement d’un plafond. Ces travaux peuvent être contraires à la destination de l’immeuble si la réunion de ces lots fait passer l’immeuble dans la catégorie des immeubles de grande hauteur (Cass. 3e civ. 13 sept. 2005).

Comment connaître la destination de l’immeuble ?

La destination est en principe indiquée dans le **règlement de copropriété.**

Si aucune mention n’y figure, plusieurs autres facteurs contribuent à définir la destination comme la situation de l’immeuble, les caractéristiques de construction, le niveau de confort, l’historique de l’immeuble, etc.

Le copropriétaire doit respecter la destination des parties privatives. Par exemple : une clause exclusivement d'habitation bourgeoise dans le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale ainsi que l’exercice de toute profession, même libérale.

Il doit respecter également les clauses restrictives qui se trouvent dans son règlement de

copropriété. Elles sont justifiées par la destination de l'immeuble . Par exemple : l’interdiction de toute activité pouvant entraîner une gêne pour les autres copropriétaires, notamment du fait du bruit ou des odeurs.

Par exemple, tout copropriétaire peut louer son lot librement (sauf, parfois, eu égard au standing de l’immeuble, le règlement interdit la location par lot séparé d’une chambre de services).

Tout copropriétaire a le droit de vendre son bien (à nouveau, sauf parfois, eu égard au standing de l’immeuble, le règlement de copropriété interdit la vente par lot séparé des chambres de services), de le donner, de le léguer ».

Changer la destination de l'immeuble

Le destination de l'immeuble ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité.

Ainsi, l'assemblée générale des copropriétaires ne peut, sauf à l'unanimité des voix, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (L. 65-557 10.07.65, art. 26).

Depuis le 1er juin 2020, l'unanimité est également requise pour toute modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble (l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 a modifié l'article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, consacrant ainsi la jurisprudence de la Cour de cassation).

En revanche, l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives (L. 65-557 10.07.65, art. 26).