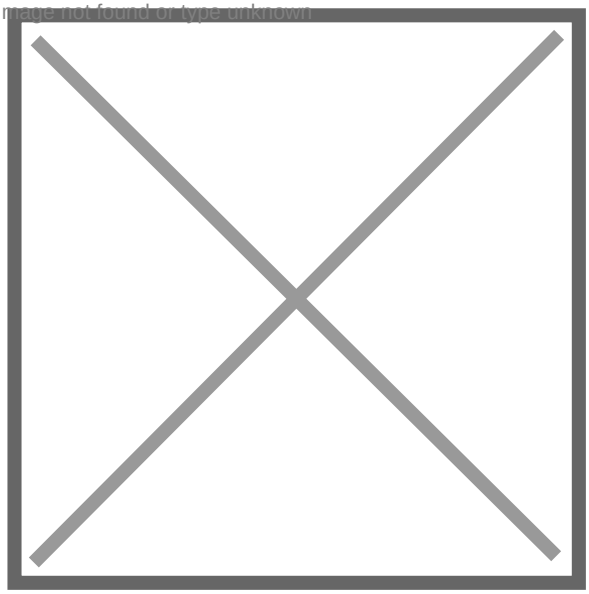
Image not found or type unknown



Changement affectation Logment en Bar

Par **George45**, le **28/02/2017** à **15:24**

Bonjour,

Nous vendons notre appartement situé au RDC entre un bar et un coiffeur. A l'étage se trouve un logement. Le bar souhaite s'agrandir et nous a fait une proposition intéressante pour racheter notre appartement. Le syndicat de copropriété est fait bénévolement par les propriétaires du logement du dessus.

Un compromis de vente a été signé avec le gestionnaire du Bar avec une clause concernant le changement d'affectation.

Le changement d'affectation nous inquiète car le syndicat bénévole et propriétaire du logement situé au dessus ne le souhaite pas pour des questions de nuisances sonores (cependant l'activité est déjà existante dans la copropriété) et dit qu'il est nécessaire d'obtenir le vote à l'unanimité.

Nous avons demandé au notaire qui lui nous dit que le changement d'affectation peut être réalisé à la majorité (cette situation nous est favorable).

Nous souhaiterions être sur de la procédure à suivre.

Ensuite, si le changement d'affectation n'est pas voté, il y a t'il des recours possibles étant donné que nous sommes déjà situé entre deux commerces et que la gène causée par le bar est déjà existante et qu'il souhaite investir à hauteur du prix de l'achat pour des travaux d'aménagement et d'acoustique.

Merci pour vos retours.

Par **morobar**, le **28/02/2017** à **15:59**

Bonjour,
Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement, en interdisant tout autre activité que résidentielle hors les 2 commerces existants, je me pose même la question du besoin d'un Vote en Ag.
En tout cas le changement de destination de parties privatives sans toucher aux parties communes n'entre pas dans les résolutions impliquant un vote à l'unanimité. (loi de 1965 art.24 et suivants)

Par **George45**, le **28/02/2017** à **16:27**

Je vous remercie pour votre retour.
Nous ne disposons pas de règlement de copropriété, Il y a cependant un document pour la répartition des centièmes reprenant les affectations. Je vais rechercher les extraits nous concernant dans la loi que vous m'avez indiqué.

Le syndicat bénévole nous a retoqué notre demande de rassemblement de copropriété sous prétexte que nous avions pas spécifier la destination souhaitée et que cela influencerai le type de vote.

Habituellement, il est moins procédurier .

Par **amajuris**, le **28/02/2017** à **16:29**

bonjour,
avant d'aller plus loin, il vous faut vérifier sur votre RC ce qu'il prévoit sur ce sujet.
un copropriétaire doit posséder son règlement de copropriété.
salutations

Par **morobar**, le **28/02/2017** à **18:00**

[citation]Le syndicat bénévole [/citation]
Non c'est le syndic bénévole nommé ou élu par le syndicat, en l'occurrence l'ensemble des copropriétaires
Juste pour redéfinir le vocabulaire à utiliser.

Par **Tisuisse**, le **01/03/2017** à **15:20**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour George45,

Vous vendez votre logement, ce que veut en faire votre acheteur n'est pas de votre inquiétude. C'est à l'acheteur de s'arranger avec le syndicat des copropriétaires et en Assemblée Générale de se débrouiller, pas à vous. Si le règlement de copropriété ne parle pas de l'usage des différents lots de copropriété, et bien ce sera l'AG qui décidera à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Par **morobar**, le **01/03/2017** à **15:57**

Hello @Tisuisse,
C'est vrai, mais le compromis comporte une disposition de faisabilité qu'il faut donc purger pour parfaire la vente.
Ce qui signifie le dépôt d'une demande d'autorisation en mairie, mais aussi, le cas échéant (ce que je conteste) un vote en AG.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés