

COLIVING OU LOGEMENT ?

Dans le cadre d'un litige entre une commune et un promoteur, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a requalifié des « chambres » en « logements » initialement conçues pour une activité de Coliving.

La position de la Cour sur la qualification du Coliving

La Cour a qualifié de logements les « chambres » du projet de coliving dès lors que leur équipement permettait à leur occupant de bénéficier d'une autonomie totale, sans dépendre des services proposés dans les parties communes des maisons.

Ainsi les « chambres » ont été requalifiées en « logements ».

L'incidence de cette décision sur l'espèce

Cette décision eu pour effet de voir appliquer les règles du Plan Local d'Urbanisme en matière de logement et entres autres :

- Le nombre de places de stationnement,
- L'obligation de la création de logements sociaux.

En d'autres termes, cela pourrait avoir des conséquences sur le développement du Coliving en raison de programmation plus complexe et des coûts de travaux plus élevés.

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE BORDEAUX, 6 JUILLET 2023, N°22BX01135

MONOVALENCE & CRITÈRE ÉCONOMIQUE

Dans le cadre d'un litige entre la société Stellantis & You (preneur) et les propriétaires d'un garage (bailleurs), la Cour d'appel de Paris a nié le caractère monovalent des locaux, au motif que le critère économique (coût de transformation) n'était pas rempli.

Sur le critère matériel

Dans cet espèce, les locaux avaient été construits en vue d'un usage de garage. L'activité d'origine des locaux est restée inchangée depuis leur construction.

Sur le critère économique

La Cour d'appel de Paris a précisé que le critère économique n'était toutefois pas rempli.

En effet, l'évaluation du coût de transformation des locaux pour un usage de logements n'était pas onéreuse au regard de la valeur de l'immeuble.

La fourchette haute du coût des travaux représentait au maximum 14% (env. 1,9 M€) de la valeur lors de la vente de l'immeuble à une société de promotion (13,2 M €).

Ainsi la Cour d'appel n'a pas retenu la monovalence des locaux litigieux puisque leur transformation était possible et surtout économiquement viable.

COUR D'APPEL DE PARIS, PÔLE 5, CHAMBRE 3, 21 JUIN 2023, N°20/06695