



Annulation règlement copropriété et acte rectificatif vente

Par BOB69

Juridiquement:

Le règlement de copropriété lié à mon acte de vente et réunissant mes lots achetés modifiant l'ancien règlement de copropriété a été annulé, en effet le jour de la vente le notaire avait commis une faute avec la complicité du vendeur, il m'avait des lots construits sur des parties communes.

Par conséquence le tribunal judiciaire a annulé l'acte modificatif de mon acte de vente ainsi que le nouveau règlement de copropriété alors que j'avais demandé l'annulation de la vente, j'ai été débouté de ma demande cependant je me retrouve dans une situation totalement hallucinante où d'une part mon acte de vente a en partie un acte rectificatif de modifications de ventes de lots annulés par décision de justice et pour finir un modificatif de règlement de copropriété annulé.

En somme dans ces conditions l'ancien propriétaire est toujours propriétaire de lots, voire le syndicat des copropriétaires en possession de plusieurs lots où les miens sont construits par dessus.....

Ainsi mon acte de vente contient des lots construits sur des lots appartenant soit à l'ancien vendeur ou le syndicat des copropriétaires.

Le tribunal judiciaire a prononcé la nullité de l'acte modificatif de lots de mon acte de vente ainsi que le règlement modificatif de l'ancien règlement de copropriété, au motif que le syndicat des copropriétaires n'avait pas été partie à ces actes et n'avait donc pas consenti à la cession des parties communes constituant l'assiette du lot concerné. Ces deux actes ont été annulés par jugement entrepris sans que ni le vendeur, ni le syndicat des copropriétaires aient remis en cause des chefs du jugement lesquels sont aujourd'hui définitifs.

Cette nullité est confirmée par la Cour d'appel mais elle n'a pas prononcé l'annulation de la vente et je me retrouve en Cassation, l'avocat en Cassation n'a jamais vu une décision aussi folle d'une Cour d'appel, elle reconnaît les erreurs du notaire, la nullité de l'acte modificatif de la vente, la nullité du règlement de copropriété les irrégularités de la vente mais n'annule pas la vente....

Depuis 2019, la copropriété est sous administration judiciaire dans des conditions douteuses, à savoir que l'administrateur cherche par tous les moyens à me faire des charges que je refuse de payer sur des lots qui ne m'appartiennent pas, à plusieurs reprises le tribunal judiciaire a renouvelé son mandat alors que cet administrateur n'a pas respecté à la lettre l'ordonnance du tribunal comme par exemple organiser des AG deux mois avant la fin de son mandat, celui-ci borné par l'argent ne s'occupe en rien de la vie de la copropriété et la laisse à l'abandon en matière de vie commune, dégradation et j'en passe.

J'ai beau lui expliquer que compte tenu du jugement du tribunal judiciaire et la confirmation de la Cour d'appel, en l'état il ne peut me réclamer des charges, en effet mon acte de vente est annulé en partie et le modificatif du règlement de copropriété aussi, et qu'il ne peut pas appliquer l'ancien règlement de copropriété, il reste borné et m'envoie des charges concernant des lots de l'ancien règlement de 2005 alors que les miens actés sont enregistrés sur des lots numérotés différemment.

L'ancien règlement de copropriété reprend les lots A-B, le lot C, les lots D-E-F-G.

Selon ce règlement et mon acte de vente notarié, il ne peut me réclamer des charges que sur les lots H-I, charges dont je suis disposé à payer, je suis propriétaire de ces lots H-I seuls ces lots sont valables, le reste n'est pas en règle aujourd'hui;

C'est l'ancien vendeur qui reste attachée aux lots A-B-C-D-E-F-G ou bien le syndicat des copropriétaires, ces lots ayant permis la construction de nouveaux lots qui m'ont été vendus mais annulés par le tribunal...

La cour d'appel a très mal jugé cette affaire et me laisse dans une situation dingue. En effet elle confirme que la

modification du règlement est nulle ainsi que l'acte de vente mais elle n'en tire pas de conséquences.

A ce jour je suis propriétaire sans l'être et j'ai un administrateur judiciaire qui compte me faire payer des charges sur des lots qui sont liés à l'ancien règlement de copropriété alors que mes lots ont été annulés ainsi que le nouveau règlement de copropriété.

Qu'en pensez-vous ?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour à vous aussi (cf les CGU !)

J'en pense que votre situation est bien trop complexe pour avoir une réponse sur un forum.

Surtout que votre texte est loin d'être clair.

Vous avez un avocat, il doit vous assister. Ou alors prenez en un autre et donnez lui tous les éléments du dossier.

Par BOB69

Merci pour votre message.

Pour faire simple : Peut-on réclamer des charges sur des lots qui ne vous appartiennent pas juridiquement.

Mes lots actuels sont en annulés en partie, ceux-ci ayant été réunis sur des lots qui restent selon les décisions de justice la propriété de l'ancien vendeur et du syndicat des copropriétaires.

J'ai un avocat bien sûr mais des aides extérieures sont aussi utiles parfois.

Merci à vous.

Par yapasdequoi

Bien sûr il peut réclamer. Et vous pouvez contester. Et ensuite c'est le juge qui dit qui a raison..
(en résumé)

Par BOB69

Je ne savais pas qu'il était possible de réclamer de l'argent sur des bases fausses et bien entendu confirmées par des décisions de justice. En somme je ne suis pas propriétaire des lots mais il peut réclamer des charges alors que ceux-ci ne sont pas à moi, c'est étonnant si vous le dites.

Par yapasdequoi

Il peut réclamer ces charges sur la base des données dont il dispose. Et si c'est aussi clair que votre exposé, je ne lui jeterai pas la pierre.

Et ensuite vous pouvez contester ces charges en produisant les preuves que ces lots ne vous appartiennent pas : par exemple à l'aide des publications du SPF, lequel fait foi pour dire qui est propriétaire de quoi en France.

Par BOB69

Merci pour votre retour.

Désolé d'avoir produit un exposé aussi compliqué, il est tiré de l'arrêt de la cour d'appel, alors imaginez le torchon produit par le magistrat.

Par yapasdequoi

Avez-vous consulté le SPF ?

Par BOB69

Oui bien sûr, mes lots sont effectivement ceux liés à la vente, donc différents des lots où l'on me réclame des charges. Je vous assure c'est un vrai sac de n?uds. J'ai à ce jour des lots enregistrés à mon nom au SPF, annulés partiellement par la cour d'appel qui ne correspondent pas à l'ancien règlement de copropriété sur lequel on me réclame des charges.

Au SPF mes lots sont différents de l'ancien règlement de copropriété donc on ne peut pas me réclamer des charges.

Désolé d'avoir été imprécis j'ai reproduit la décision de la cour d'appel en supprimant les numéros par des lettres.

Merci.

Par yapasdequoi

C'est ce qui est inscrit au SPF qui est opposable au syndic.
Et si la décision du tribunal n'a pas été signifiée, il faut le faire rapidement aux parties prenantes.
Consultez votre avocat.

Par BOB69

Merci beaucoup pour votre aide. Bonne journée.