



Acquisition et annexion de parties communes

Par Urbicande75

Bonjour,

Notre AG a validé la régularisation de l'achat par un copropriétaire de combles commun au dessus d'un escalier formant, ces combles une extension en mezzanine de son lot X adjacent.

Création d'un nouveau lot Y, détermination de tantième par géomètre etc ...

Il est prévu la création d'un nouveau troisième lot Z consistant en la réunion du nouveau lot Y et du lot initial X.

Toutefois, il a été révélé à partir des plans que le lot initial X avait lui même déjà annexé illégalement les combles au-dessus (les nouveaux combles Y forment donc bien un prolongement des combles du lot initial X annexés).

Toutefois, le géomètre a déterminé de nouveaux tantièmes uniquement pour le nouveau lot Y et n'a pas ajouté de nouveaux tantièmes pour le lot initial X.

Le lot fusion Z aura donc pour tantièmes uniquement les nouveaux tantièmes Y + les tantièmes initiaux X alors que sa consistance a également changé.

Malheureusement, dans le brouhaha de l'AG, les explications précises n'ont pas été données clairement, et si on ne connaît pas l'appartement, on ne peut pas le détecter comme cela sur les plans. La résolution a été approuvée.

Mes questions :

- Est-ce que l'enregistrement du nouveau lot Z fusionné actera l'annexion des combles du lot initial X ? (l'ARC et le syndic semblent dire que oui)
- Comment faire procéder à une régularisation des tantièmes du lot X dont la consistance a changé ?

(l'annexion a probablement eu lieu dans les années 90 et il est possible qu'il y ait prescription acquisitive, nous ne pourrions donc pas remettre en question cette annexion ; mais qu'en est-il de tantièmes afférents ? quelles serait la procédure à suivre et y-a-t-il un moyen d'éviter un vote à l'unanimité ?)

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez contester la décision dans les 2 mois. C'est votre seul moyen d'éviter d'acter définitivement cette annexion ancienne sans charges.

Sinon vous n'aurez jamais l'unanimité requise, et une procédure judiciaire pour réviser les tantièmes de ce lot Z sera-t-elle votée par l'AG ? on peut en douter...

Par Urbicande75

Merci,

Après c'est une procédure individuelle ...

Malheureusement j'ai voté pour, l'AG était un bazar, la présidente n'a pas pu expliquer correctement et clairement ce qu'elle avait découvert sur les plans...

Par Urbicande75

Nous ne voulons pas l'éjecter des combles. Juste corriger les tantiemes pour refléter la consistance modifiée.

Par Jet

Bonjour,

Il faut tenir compte du premier alinéa de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

À moins qu'il n'y ait eu autorisation de l'AG pour effectuer des travaux sur l'annexion illégale de parties communes, il faudrait l'unanimité pour modifier les tantièmes du lot X.

BC.