Des caves en copropriété

Par AGeorges

Bonjour,
Mon Règlement de Copropriété stipule que les caves ont des parties privatives qui sont attachées aux appartements de façon indissociable. Chaque cave est numérotée et l'EDD fournit les associations une par une avec les appartements.

A quelques occasions, des lots ont été créé (privatisation d'une ancienne loge) ou modifiés (deux appartements contigus réorganisés). Ces opérations ont été soumises à l'AG qui les a approuvées.

A chaque fois, et alors qu'il n'y avait aucune utilité pratique à le faire, les caves associées ont été loties à part. Il y a donc eu création de 3 lots caves avec quelques tantièmes.

Evidemment, aucun copropriétaire n'était ni concerné ni intéressé par cette mesure de lotissement de caves qui parait contradictoire avec le RdC. Le lotissement de ces caves étant une partie de l'ensemble, il a été approuvé avec le reste (une seule résolution).

D'où ma question 1 :

La force législative de l'AG permet-elle d'aller à l'encontre d'une clause rigide du Règlement de Copropriété, et à en modifier les effets au coup par coup ?

Et le corollaire 1 :
Si un copropriétaire souhaite lotir sa cave et la vendre, suffit-il qu'il en émette la demande et que l'AG accepte ?

Et une question 2 :

Le nombre de tantièmes assigné aux caves (10) ne correspond à rien par rapport, par exemple, aux garages, lots indépendants qui ont été "tantiémisés" au m2, comme pour les appartements (ce qui est abusif).

Y aurait-il des règles pour assigner des tantièmes à des caves (superficie et coefficient pondérateur) ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La force législative est une prérogative de l'Assemblée Nationale et du Sénat que ne possède pas une assemblée générale de copropriétaires.

Le lotissement est l'opération consistant à diviser un terrain pour en répartir la propriété entre plusieurs personnes. La création d'un lot de copropriété n'est pas un lotissement.

Si une clause du règlement de copropriété interdit de diviser un lot qui serait composé d'un appartement en étage et d'une cave en sous-sol, elle n'est pas conforme à la réglementation de la publicité foncière et donc réputée non écrite.

Le règlement de copropriété peut interdire de vendre un lot annexe tel une cave indépendamment d'un lot principal tel un appartement si cela est imposé par le respect de la destination de l'immeuble.

Lors de la création d'une copropriété, les valeurs relatives des différents locaux sont arrêtées selon des coefficients pondérateurs généralement adoptés par les professionnels mais il n'y a en la matière aucune norme contraignante. Une fois la copropriété créée, les quotes-parts de parties communes inscrites sur l'état descriptif de division sont intangibles.

Par AGeorges

@nihilscio

La création d'un lot de copropriété n'est pas un lotissement.

Définition de LOTISSEMENT (dictionnaire)

LOTISSEMENT, subst. masc. ... 1. Action de diviser quelque chose en lots.

Parlez-vous français ?

Si une clause du règlement de copropriété interdit de diviser un lot qui serait composé d'un appartement en étage et d'une cave en sous-sol, elle n'est pas conforme à la réglementation de la publicité foncière et donc réputée non écrite.

La notion de contiguïté de fractions ne figure pas dans la version de 1955 du décret 55-22 du 4 janvier 1955. Il semble que l'article 7 soit concerné. Il y a eu un certain nombre de modifications d'origines diverses pour cet article. En principe, les lois/décrets ne sont pas rétroactives/tifs.
Par ailleurs, mon RdC date de 1954. Depuis, il y a eu chaque années des ventes de lots incluant chacun leur cave, numérotée par escalier mais non définie comme lot, et chaque acte a été enregistré au SPF ou aux hypothèques (avant).
Ces actes n'ont jamais été rejetés pour définition de lots incorrecte. Y compris en 2022.

Voici deux clauses sympathiques de mon RdC, nous avons une centaine de caves non loties, et pas forcément toutes de même superficie :
La cession des caves ne pourra s'effectuer qu'en même temps que l'appartement auquel elles sont
rattachées ou entre les co-propriétaires d'appartements
mais jamais séparément.
La cession de caves ne donnera pas lieu à modification
de millièmes.

Le rattachement est précisé dans l'EDD, mais aucun numéro de lot 'unique' n'est attribué aux caves.
La première clause n'interdit pas de lotir les caves, mais que voudrait dire "jamais séparément" si les cocontractants sont tous deux copropriétaires ?
La seconde clause parle des 'millièmes' appartement, la cave n'étant pas lotie et donc intégrée aux millièmes de l'appartement. Si elle devient un lot, il faut enlever ses tantièmes de ceux de l'appartement, il y a donc modification.

NB. Nous allons faire faire un audit de notre RdC. C'est voté !

Par Nihilscio

Parlez-vous français ?

????????????????

Par AGeorges

La force législative est une prérogative de l'Assemblée Nationale et du Sénat que ne possède pas une assemblée générale de copropriétaires.

Le Règlement de copropriété fixe, entre autres, les règles et donc les lois applicables dans une copropriété (sauf clause réputée non écrite). Tout Tribunal peut se référer au RdC pour en forcer l'application. L'AG a le pouvoir, dans des conditions bien définies, de modifier ce RdC. C'est ce que j'entends par force législative. L'effet est limité, mais il est réel.

Interpréter spécifiquement cette expression est la limitant à son aspect national n'a pas d'intérêt. En français, cela s'appelle "avoir des ?illères".

Par Nihilscio

La notion de contiguïté de fractions ne figure pas dans la version de 1955 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Exact. Mais elle figure dans un autre texte.

La cession des caves ne pourra s'effectuer qu'en même temps que l'appartement auquel elles sont rattachées ou entre

les co-propriétaires d'appartements mais jamais séparément.

Autrement dit, une cave ne peut être cédée indépendamment de l'appartement auquel elle attachée qu'à une personne qui est déjà propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

La cession de caves ne donnera pas lieu à modification de millièmes.

Lors de la cession d'une cave, les millièmes afférents à celle-ne seront pas modifiés.

Cela n'interdit nullement qu'un lot composé d'un appartement et d'une cave puisse être divisé.
Les millièmes des lots issus de la division, s'ils ne sont pas déterminés par le règlement de copropriété, le seront en fonction de leur valeurs relatives conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, leur somme étant égale aux millièmes du lot originel. Cela devra être ratifié par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 ou, à défaut, sur décision judiciaire comme en dispose l'article 11.

Le règlement de copropriété ne peut interdire une telle division qui ne porterait atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Une telle clause serait réputée non écrite en vertu de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 qui, d'application immédiate et s'imposant aux règlements de copropriété existant, est expressément rétro-active.

Les lots nouvellement créés doivent l'être en conformité avec les dispositions en vigueur en matière de publicité foncière et cela ne porte pas atteinte au principe de la non-rétroactivité des lois.

Par AGeorges

RdC: La cession des caves ne pourra s'effectuer qu'(en même temps que l'appartement auquel elles sont rattachées ou) entre les co-propriétaires d'appartements mais jamais séparément.
Réponse de Nihilscio
Autrement dit, une cave ne peut être cédée indépendamment de l'appartement auquel elle attachée qu'à une personne qui est déjà propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Reprenons le texte en raccourci, en ignorant la première partie, laquelle est claire (on ne peut vendre la cave qu'en même temps que l'appartement) et sans effet sur la seconde :
RdC: La cession des caves ne pourra s'effectuer qu'entre les co-propriétaires d'appartements mais jamais séparément.

Nihilscio, vous avez 'oublié' le "jamais séparément".

Comment peut-on "céder indépendamment" ce qui n'est pas séparable ?
Comment peut-on "céder" ce qui n'est pas loti ?
Ce texte est-il une façon tordue de dire que deux copropriétaires peuvent procéder à un "échange" de caves (ce qui implique deux ventes concomitantes) ?

La clause de lots disjoints n'existant pas en 1954, peut-on supposer que tous les lots (99%), qui n'ont pas fait l'objet d'une action de type création depuis, doivent se soumettre à cette obligation de non-séparation ? Il ne serait alors pas possible d'opérer une scission générale des caves pour en faire des lots indépendants conformément aux instructions du SPF ?

RdC: La cession de caves ne donnera pas lieu à modification de millièmes.
Réponse de Nihilscio
Lors de la cession d'une cave, les millièmes afférents à celle-ne seront pas modifiés.

Sauf rares exceptions (lot récent), aucune cave n'est lotie et ne dispose donc pas de "millièmes afférents". La clause du RdC ne peut donc parler que des millièmes de l'appartement associé. Or le simple fait de lotir une cave entraine la scission de ces millièmes, attribués à l'ensemble, en deux composants dont le total est le même. Par exemple, 1000 devient (990 + 10).

En plus, dans le cas ou un copro peut 'céder' sa cave lotie à un autre copro (l'expression 'pas séparément' étant oubliée ou réputée non écrite), on se retrouve, par exemple avec un copro à 990 et un autre à 1010, ce qui peut impliquer une révision au moins partielle de la distribution (charges bâtiment ou escalier). Ce que les Syndics, chez nous, ont eu tendance à oublier ou à gérer à l'encontre des règles mathématiques.

Vous avez dit imbroglio ?

Par AGeorges

Suite à une relecture plus attentive du décret de 55 :

Si une clause du règlement de copropriété interdit de diviser un lot qui serait composé d'un appartement en étage et d'une cave en sous-sol, elle n'est pas conforme à la réglementation de la publicité foncière et donc réputée non écrite.

S'il s'agit bien de l'article 7 du décret de 55, celui-ci n'impose pas à une "fraction" d'être lotie indépendamment.
Il suffit de définir ladite "fraction" via son n° de lot de rattachement dans les documents soumis à enregistrement. L'article utilise deux mots différents (donc fraction et lot) ce qui n'implique aucun besoin de les assimiler.

Merci de préciser ce que signifie "pas conforme aux règles du SPF".

Par Nihilscio

Le règlement de copropriété doit être lu comme prescrit aux articles 1188, 1191 et 1192 du code civil. Il n'y a pas lieu de chercher des problèmes où il n'y en a pas.

Pour diviser un lot, il y a un processus classique qui est le seul possible.