



Droit de la copropriété

Par kingberanger

Dans une copropriété une assemblée générale de 2015 a validé à la majorité la division d'un lot en 2 parties, une partie en local commerciale et une autre partie en cave et en attribuant 45 tantièmes au local commercial et 2 tantièmes à la cave

La question est de savoir si cette décision est applicable entre les copropriétaires immédiatement dès l'adoption de cette résolution non contestée ou s'il en est autrement sachant qu'elle n'est opposable aux tiers qu'après établissement d'un projet modificatif de division établi par notaire et publication au Service de la Publicité Foncière

Cette formalité n'ayant pas été faite en 2015 nous souhaiterions l'entreprendre aujourd'hui. Cela est-il possible ?

Par AGeorges

Bonjour King,

Ouh la la.

La réalité est plus complexe.

Il faut d'abord connaître ce que l'on appelle la destination de l'immeuble. S'il s'agit d'habitation, une simple AG ne peut rien changer à cela sans autorisation administrative préalable.

Ensuite, utiliser le mot 'majorité' est insuffisant. Il faut préciser. Par exemple, dans certains cas, l'unanimité est requise (il suffit d'un copro qui s'oppose et c'est cuit).

Il n'est donc pas impossible que votre résolution de 2015 soit invalide. Ce qui peut poser des difficultés si le commerce prévu s'est effectivement mis en place !

Il vous faut donc revoir les formalités obligatoires et ensuite contacter un avocat pour démêler l'imbroglio ...

La règle 'normale' d'une copropriété, dont les résolutions fixent les 'lois internes' ne peut s'appliquer quand des obligations "administratives" existent. Il faut donc être attentifs à ces aspects.