



## Modification des tantièmes et de RdC

-----  
Par aribout

Bonjour, à tous.

Tout d'abord je voudrais remercier tous le intervenants sur mon deniers sujet dont certains y on consacré une partie de leur dimanche pratiquement en temps réel. Merci.

Je reviens vers vous avec ce nouveau sujet:

Un copropriétaire de mon immeuble à crée un espace habitable en sous-sol dans son atelier-studio en rez de jardin.

Dans un premiers temps je voudrais savoir si la copropriété doit modifier les tantièmes de son logement et modifier le règlement de copropriété?

Je précise qu'à ma connaissance qu'aucune autorisation n'a été demandé à la copropriété.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Pouvez vous expliquer :  
il a creusé le jardin ?  
il a fait communiquer une cave qui était sous son logement ?  
Quelles parties communes a-t-il modifiées sans autorisation ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Aribout,

Intéressante la question.

En faisant cela, le copropriétaire concerné peut avoir ignoré de nombreuses démarches :

- le règlement sanitaire (préfet)
- le code de la santé publique
- l'autorisation d'affouillement par la Copropriété,
- l'administration pour la déclaration préalable, voire le PC,
- le fisc pour un nouveau calcul de sa taxe foncière.

Ce qui fait tout de même un peu de monde ...

-----  
Par aribout

Bonjour,yapasdequoi,

Il s'agit d'un atelier rdc sur cour ce copropriétaire creusé le sol à l'intérieur de son atelier pour crée un sou-sol.

cordialement

-----  
Par yapasdequoi

En creusant le sol, il a donc bien porté atteinte aux parties communes, il a même un risque de fragilisation des fondations de l'immeuble.

Le syndic doit le mettre en demeure de régulariser en présentant le projet en AG ou de remettre en état.

Ensuite il faut mettre au vote une résolution dans ce sens, y compris prévoir un budget pour autoriser le syndic à agir en justice.

Quelle est la date de ces travaux ?

-----  
Par aribout

Bonjour AGeorges,

Merci pour vos précisions

Effectivement ça fait pas mal de choses.

Maintenant il reste à savoir s'il peut y avoir prescription.

Mon intention ici n'est pas de dénoncer ce copropriétaire

mais juste de savoir s'il y a eu manquement du syndic de copropriété et du conseil syndical.

Merci

-----  
Par aribout

Bonjour,

[Quelle est la date de ces travaux ?]

Plus de 30 ans

-----  
Par yapasdequoi

Il y a donc prescription, aucun recours n'est possible.

Ce n'est ni le syndic ni le conseil syndical qui ont été négligents, c'est le syndicAT dans son ensemble qui a laissé faire sans réagir.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Yapasdequoi,

La prescription s'applique-t-elle à tous les domaines que j'ai cités, comme le code de la santé publique, l'urbanisme ou est-elle seulement côté copropriété ?

-----  
Par yapasdequoi

oui.

qu'entendez vous par "code de la santé publique ?

Ce local en sous-sol ne peut pas être mis en location, mais c'est à peu près tout.

Il peut même revendiquer la propriété de l'espace privatisé par usucapion.

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

qu'entendez vous par "code de la santé publique ?

J'entends "Code de la Santé Publique" !

Article L1331-22 et 23 par exemple.

Le local doit répondre à certaines normes pour être déclaré habitable. Salubrité, aération, ouvertures sur l'extérieur.

-----  
Par yapasdequoi

C'est opposable uniquement en cas de location. Un propriétaire a le droit d'habiter dans son propre local.

-----  
Par aribout

Bonjour,

Pour être précis il s'agit d'un atelier avec un sous-sol en location à une artiste peintre qui y réside.  
Autre remarque nous sommes à Paris en zone de carrières.

ce local à été entièrement rénové il y peu je pense que les normes du "Code de la Santé Publique" ont été respecté.

Je ne cherche pas à nuire à ce copropriétaire .

C'est les irrégularité du syndic et du conseil syndicat qui intéressement.

Cordialement

-----  
Par isernon

bonjour,

irrégularités qu'il vous faudra prouver, mais comme cela a été dit, c'est l'ensemble du syndicat des copropriétaires qui a été négligent dans cette affaire.

salutations

-----  
Par aribout

Ok,

Bien reçu merci a tous.

cordialement

-----  
Par yapasdequoi

atelier avec un sous-sol en location à une artiste peintre qui y réside  
La locataire peut éventuellement invoquer le RSD... mais si elle est satisfaite de sa situation, elle ne le fera pas.

-----  
Par aribout

Non je ne pense pas .

Ou plutôt je pense que cela lui convient .

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Aribout

Ce sont les irrégularités du syndic et du conseil syndical qui m'intéressent.

Puis-je me permettre de vous recommander de relire les textes sur les pouvoirs du Syndic et du Conseil Syndical ?

Commençons par le CS. Organe non officiel de contrôle et d'assistance du Syndic. Aucun pouvoir concernant le respect

du RdC, aucun pouvoir de police. Aucun pouvoir sans un mandat spécifique et précis de l'AG. Des pouvoirs intéressants en cas de carence du Syndic, mais très contrôlés, avec délai, etc. Des pouvoirs indirects via la soumission privilégiée de Résolutions au Syndic, mais c'est l'AG qui décidera.

Bien sûr, ceci est l'aspect légal. Les CS en place respectent-ils tous les lois ? On sait que NON.

Continuons avec le Syndic.

Le Syndic gère les opérations courantes suite aux instructions mises en place par le Syndicat. Son contrat a été minutieusement établi par l'Etat. Il n'a le droit d'ordonner des travaux qu'en cas d'urgence. Il est obligé de respecter le RdC. La comptabilité est soumise à des règles précises. S'il prend une initiative autre qu'une proposition, il peut avoir à la payer avec ses deniers ... S'il se plante dans des comptes rejetés, il devra payer la prochaine AG. Il est obligé d'appliquer les décisions de l'AG.

Il est tout de même vrai que le Syndic qui rédige les convocation peut 'arranger les textes' à son avantage, il peut essayer de forcer diverses choses (le mien a signé tout seul un nouveau contrat pour l'électricité). Donc le Syndic ne respecte pas non plus forcément les lois. Mais si le CS est bon (je suppose que ce n'est pas toujours le cas) ou si un copro s'y connaît un peu, le risque est gros pour le Syndic. Le minimum est de se faire jeter.

-----  
Par aribout

Bonjour AGeorges,

Merci pour vos précisions.

Puisque vous parlez des compétences du CS je voudrais savoir si vous le permettez, si un CS peut à son nom acquérir un droit de jouissance privative.

Cordialement

-----  
Par AGeorges

Bonjour Aribout,

Permettez-moi d'abord de préciser un élément.

Dans votre terminologie, vous devez faire en sorte que les abréviations soient claires. En général, on utilise CS en abréviation de Conseil Syndical.

Donc, si je comprends ainsi votre question, je vais répondre cela :

Le Conseil Syndical n'est pas une personne morale. Sans ce titre, il ne peut rien posséder, rien acheter et rien vendre.

Par contre, le Syndicat dispose de la personne morale. Il peut donc être propriétaire de lots, par exemple d'une ancienne loge qui aurait été privatisée (dans les normes).

Maintenant, en n'étant pas rigide (coucou Henriri) sur l'interprétation de votre question, il me semble que votre seconde abréviation CS implique non pas l'organe mais seulement un Conseiller Syndical, Président ou pas.

La réponse est alors différente quoique similaire.

Non, un Conseiller Syndical ne peut, en aucune façon s'attribuer unilatéralement un droit de jouissance privative. Mais par contre, le Conseiller (corrigé!) Syndical est AUSSI un copropriétaire. Son lot peut donc, si c'est prévu au Règlement, disposer d'une jouissance privative sur une partie commune.

Enfin, si le RdC ne lui attribue rien sur ce plan, en tant que copropriétaire, il a le droit de faire ajouter, à une convocation d'AG, une demande via une Résolution pour disposer d'une jouissance privative. Mais c'est l'AG qui l'accorde ou pas et tout copropriétaire dispose du même droit.

En résumé, un Conseiller Syndical n'a aucun droit qui lui permette de bénéficier d'avantages liés à son statut de Copropriétaire. Il est au même niveau que tous les autres.

Toute autre situation est un abus de pouvoir.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour vous éclairer, il vous serait utile de lire au moins les articles 18 (syndic) et 21 (conseil syndical) de la loi.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000045082788/2022-07-08/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000045082788/2022-07-08/[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313574/2022-07-08/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313574/2022-07-08/[/url]

C'est du texte que tout un chacun peut comprendre facilement.

-----  
Par aribout

Bonjour yapasdequoi,

J'ai déjà trop abusé de votre temps.  
Juste une précision.

CS=conseil syndical.  
RdC= règlement de copropriété

Sur l'acte de vente du notaire sur lequel un "bidouillage" n'est pas impossible car le nom du vendeur est faux l'acheteur est le conseil syndical.

Il n'y ai mentionné n'y président ou un autre nom.  
Cette jouissance ne figure pas sur le règlement de copropriété.

Merci

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Aribout,

Aucun notaire ne pourra enregistrer un achat/vente immobilier au profit d'une entité qui n'est ni une personne physique ni une personne morale. A moins qu'une personne n'ait comme prénom Conseil, comme nom Syndical ou qu'une SCI ait été créée sous le nom "Conseil Syndical" (je ne sais pas si ça serait accepté), ce que vous décrivez ne peut être qu'un faux au niveau de l'acheteur comme vous l'avez dit pour le vendeur.

La situation que vous décrivez ressemble au cas où une Copropriété dispose d'une salle de réunion. Cette salle peut servir aux AG, si elle est assez grande ou aux réunions du Conseil Syndical. Il n'est cependant pas possible que le CS s'en attribue le droit exclusif car elle appartient à tous. Chaque copropriétaire a donc le droit de l'utiliser s'il le souhaite sans autre coût que celui de sa remise en état après usage et sans autre condition que sa conservation en l'état et sa disponibilité. Evidemment, la gestion d'un calendrier de réservation est indispensable. Il peut être géré par le gardien, ou par le Conseil Syndical.

Si vous posez la question sur le net, vous trouverez une résidence d'Antony qui est dans ce cas et a formalisé un règlement d'utilisation de cette salle. Quand ce n'est pas prévu au RdC, il est possible de créer un Règlement Intérieur.

-----  
Par yapasdequoi

"Sur l'acte de vente du notaire sur lequel un "bidouillage" n'est pas impossible car le nom du vendeur est faux l'acheteur est le conseil syndical."  
C'est rigoureusement impossible.  
Ce document est au mieux une blague, au pire un faux.  
Vous pouvez vérifier au SPF qui est réellement propriétaire du lot qui vous inquiète.

Article 6-3 : "Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. "

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Aribout,

Pardonnez-moi, mais votre séquence de questions est contradictoire.

Vous avez commencé à parler de jouissance privative. Ceci s'applique à une partie commune.  
Ensuite vous parlez d'acte d'achat de lot. Il n'y aucune nécessité de parler de jouissance privative sur un lot qui est, par définition privatif.

Pour qu'une partie commune devienne un lot, la procédure est assez complexe et fait intervenir un géomètre, un notaire, un enregistrement au SPF (ou SDPF), l'attribution de tantièmes, l'autorisation de l'AG (pas dans cet ordre !). Une fois que tout cela est fait, l'ancienne partie commune appartient au Syndicat qui peut alors la vendre si la majorité en décide ainsi.

On ne peut donc pas régler ce genre de situation avec juste un faux acte d'achat.

-----  
Par aribout

Bonsoir AGeorges ,

Je n'ai jamais parlé de lot.  
Le lot n'a fait l'objet d'aucune modification dur le RdC

Sur l'acte de vente il est bien spécifié " vente de jouissance privative".  
Et comme le fait remarqué yapasdequoi cela vas poser problème avec la loi ELAN car elle ne figure pas sur le RdC.

Mais ceci est un autre problème.

Merci à tous

Bonne soirée

-----  
Par yapasdequoi

Non. Il n'est pas possible de vendre une "jouissance privative" sans vendre un lot.  
Et le CS n'a pas la capacité d'acheter quoi que ce soit.

Votre document est un faux : montrez le au moins à un notaire !

-----  
Par aribout

Merci yapasdequoi,

Cordialement

-----  
Par AGeorges

Hello Aribout,

Yapasdequoi a cité l'article 6-3 de la loi 65-557. Cet article a effectivement été modifié par ELAN, sous une autre référence (je veux dire pas Article 6-3) mais pour y ajouter un 3e alinéa sur la possibilité d'associer une jouissance privative à des tantièmes de charges supplémentaires. Le second alinéa qui définit l'attachement d'une jouissance privative à un lot est antérieur à ELAN.

Sincèrement, je ne vois pas d'où vous pouvez sortir ce genre de situation qui ajoute des faux aux faux et des incohérences à d'autres incohérences. Qui vous balade avec ce genre de fausses preuves ?

La jouissance privative n'est pas un droit de propriété. Elle ne peut donc être vendue ni achetée. Elle n'est qu'un droit d'usage.

-----  
Par aribout

Bonjour AGeorges ,

[citation :Sincèrement, je ne vois pas d'où vous pouvez sortir ce genre de situation...]

De ma "copro" tout simplement.

Merci

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Vous vous faites enfumer avec un document qui n'a aucune valeur légale.

-----  
Par aribout

Bonjour yapasdequoi,

Merci.

Bonne journée