Propriétaire extérieur de la copro d'une cave non copropriétaires

---
Par Audrey L

Bonjour,

J'habite dans une copropriété ou une cave donne sur la rue, avec une entrée indépendante, elle n'a visiblement pas d'électricité ni d'eau, et elle est apparemment la propriété d'une autre maison dans la rue.

Sauf qu'ils ne font pas partie des copropriétaires.

Ils disent que pour les travaux de rénovation doivent se faire à la amiable...

Ils sont actuellement en train de vendre mais se retrouve bloqué car ils n'ont pas d'acte de propriété.

Comment savoir à qui appartient réellement cette cave ? Et comment faire pour actualiser cette situation ?

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez commencer par lire dans le règlement de copropriété l'Etat Descriptif de Division.
Cet EDD vous permettra de déterminer si cette cave est elle-même un lot ou bien si elle est associée à un autre lot ou encore si non décrite c'est une "partie commune".

Si ces "utilisateurs" de la cave n'ont pas de preuve de leur propriété de cette cave, ou de leur droit de l'utiliser, ils doivent la restituer et ne peuvent en aucun cas vendre ce qu'ils ne possèdent pas.

Quels "travaux de rénovation" ?

Par Audrey L

Merci pour votre retour rapide.

J'avais effectivement épluché ce règlement mais cette cave n'y figure pas.

La rénovation du mur (fissures et peinture) et le syndic me disait que même la toiture était concernée par cette cave (normalement).

C'est une cave, en dessous d'une mini maison avec une autre cave (elle apparaissant bien comme un lot). Et un petit immeuble y est collé et le tout forme une copropriété.

Par yapasdequoi

même la toiture était concernée par cette cave
Rien compris. Expliquez.

On ne comprend pas non plus comment les voisins justifient l'usage de cette cave. Ils s'en servent "depuis toujours" ?

Par Audrey L

2 caves se situent au dessous de la maison, du coup l'ensemble pourrait être considéré comme un immeuble et de ce fait, le syndic me disent que tous les travaux doivent être partagé au même titre que les autres travaux. (Au tantième).

A priori ils s'en servent depuis toujours oui.

Ça leur avait été vendu/donné/cédé par les premiers propriétaires. Ils restent flou sur cette acquisition.

Les anciens possédaient l'entièreté de la copropriété.

C'est une copro qui date de bientôt 100 ans dans un vieux village d'une ville.

C'était à leur parents visiblement aux "propriétaires" de cette cave

---
Par yapasdequoi

Si cette cave n'est pas inscrite dans le règlement de copropriété, elle n'est pas associée à des tantièmes de propriété/charges.

Il n'y a que 2 possibilités :
A - les utilisateurs de la cave en sont propriétaires et doivent payer une part des charges de copropriété et des travaux
B - les utilisateurs de cette cave sont "sans droit ni titre" et n'ont rien à payer, mais aussi doivent la libérer.

Le syndic doit être capable avec l'aide d'un notaire de déterminer si c'est A ou B.

EDIT:
Il y a une dernière possibilité (un peu tordue) de division en volume : Cette cave serait une annexe à leur maison voisine et ne fait pas partie de votre copropriété.
Dans ce cas elle doit être décrite dans les actes dont disposent les voisins et ils peuvent l'utiliser sans rien payer de vos travaux.

Par Audrey L

Merci
J'ai fait un mail au service de l'urbanisme, au syndic et a un notaire également.

Merci pour votre éclairage

Par yapasdequoi

A quel titre vous occupez vous de ce litige ? Vous êtes au conseil syndical ?

Par Audrey L

Oui, j'y suis
Je suis copropriétaire et membre du conseil syndical.

Par yapasdequoi

ok.
Vous avez raison de creuser ce sujet et de clarifier la situation.
Les voisins doivent pouvoir justifier leurs droits. C'est de toute façon indispensable pour leur vente.

Par Audrey L

Oui, j'y suis depuis peu, et je n'arrivais pas à avoir des informations claires... Et c'est eux qui cherchent à obtenir le droit de propriété (de ce que je comprends). Ils sont bloqués mais ne sont pas très clairs dans leur démarche envers nous (moi et les voisins). Ils ne sont pas complètement transparent mais posent beaucoup de questions.

On avait déjà demandé aux syndic de faire faire un audit lors de la dernière AG en novembre dernier. Mais c'est resté

sans suite, j'ai tout relancé.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il semble qu'il s'agisse d'une division en volume. Si cela n'est pas établi clairement par les actes, ce pourrait l'être par l'effet de la prescription. Il y aurait lieu de tenter de clarifier la situation à l'amiable avec le concours d'un avocat ou d'un notaire.

Les discussions devraient aboutir soit à l'intégration de la cave dans la copropriété avec modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, soit à la confirmation de la division en volume avec une convention de servitude portant sur les rapports entre le propriétaire de la cave et le syndicat des copropriétaires. Le consentement de l'unanimité des copropriétaires est requis ou, à défaut, une décision judiciaire.

Par Audrey L

Bonjour, merci pour vos informations, d'après ce que je lis sur le net, vue que nous avons une partie commune (petite cour, entrée commune et hall d'escalier) cela ne serait pas une division.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous n'avez rien en commun avec le propriétaire de la cave, celle-ci n'est pas comprise dans la copropriété et il y a alors forcément division en volume.

Par yapasdequoi

C'est quand même étonnant que le règlement de copropriété ne mentionne pas l'existence de cette cave (en l'intégrant ou en l'excluant de la copropriété).

Par Audrey L

Ah, ben on a quand même les murs, elle se trouve au RDC de la copro mais donnant sur la rue... Donc je ne sais pas du coup ? Mais ce sont des bons éléments à voir avec le syndic du coup, je vais creuser davantage.
Je vais me repencher sur les documents. Et voir de toute façon avec le syndic qui est censé savoir tout ça.
Je suppose.
J'ai aussi envoyé une demande à un des copropriétaires qui est là depuis très longtemps (mais à la dernière copro il n'avait pas l'air de savoir).

Merci en tout cas.

Par Nihilscio

C'est quand même étonnant que le règlement de copropriété ne mentionne pas l'existence de cette cave (en l'intégrant ou en l'excluant de la copropriété).

Cela peut arriver.

Je vais me repencher sur les documents.
La cave figure-t-elle sur l'état descriptif de division ?

Par yapasdequoi

J'avais effectivement épluché ce règlement mais cette cave n'y figure pas.

Par Audrey L

Lors de ma lecture je ne me souviens pas d'avoir lu ou même entendu lors de l'achat parlé d'une division.

Je vais le relire pour être sûre, mais je suis convaincue d'avoir lu le descriptif de la copro et n'avoir rien lu à ce sujet (de cette cave ou d'une division).

Par yapasdequoi

C'est en effet la démarche essentielle, et d'interroger un notaire pour vous aider à comprendre le statut exact de cette cave.

Par Nihilscio

La cave n'étant pas mentionnée dans l'état descriptif de division et étant possédée depuis plus de trente ans à titre de propriétaire par une personne extérieure à la copropriété, la propriété du volume de la cave est acquise à son possesseur et il y a de fait division en volume.

Par Audrey L

Je viens de relire le règlement de copro, il y a effectivement indiqué la copropriété et dessous un article indiquant la division des logements, caves et parkings...

Mais il n'y a absolument rien concernant la deuxième cave dont il est question, devons-nous l'intégrer à la copropriété du coup ? La cave est dans nos murs tout de même ?