



Règlement de copropriété et état descriptif des lots obsolètes

Par Pas1pigeon

Bonjour,

J'ai fait ma toute première acquisition dans un immeuble dans lequel le règlement de copropriété est obsolète car de 1963 (et donc antérieur à la loi de 65), avec des mesures de lots de l'époque qui comprenaient l'épaisseur des murs et donc une base de calcul de nos impôts foncier erronés. De plus le syndic est bénévole et donc quasiment inexistant, tout se fait sans signature et jusqu'ici à la confiance entre les copropriétaires.

Or de gros travaux de couverture vont être nécessaires suite à des infiltrations d'eau et en me penchant sur la façon dont sont répartis les tantièmes je me suis aperçu que nous étions plusieurs copropriétaires lésés du fait de l'obsolescence de l'état descriptif des lots.

J'ai donc demandé en AG que soit effectué une remise à jour du règlement de copro ainsi que de l'EDL, en réussissant à le faire voter à la majorité, du fait qu'il s'agit de le faire remettre à jour de la loi de 65. Mais l'un des copropriétaires a laissé entendre que rien ne permettrait d'imposer les nouveaux règlement de copro et EDL si l'un des copropriétaires s'y opposait.

Bien sûr ce copropriétaire serait celui qui a le plus à perdre puisqu'il n'a pas fait le nécessaire lorsqu'il a changé la destination de son grenier en habitation, et qu'il souhaite racheter l'autre partie du grenier à un autre copropriétaire pour faire de même, et ceci bien sûr, qu'une fois que les gros travaux de couverture auront été payés sur la base obsolète qui l'avantage largement.

Quels sont les recours dans ce cas de figure et comment imposer un état descriptif des lots se fondant sur une base actuelle et équitable, et un règlement de copropriété à jour de la loi de 65 ? Tout ce que je lis ne me rend pas très optimiste sur la possibilité d'avoir une issue qui rende justice aux copropriétaires lésés.

Par AGeorges

Bonsoir Aigle royal,

Eh bien, c'est comme d'hab.

- Proposition en AG, à la bonne majorité,
 - et si l'AG rejette et que vous êtes lésé, tribunal.
- Ce dernier obligera l'AG à modifier le RCP.

PS.

Un RCP n'est pas "obsolète" sous prétexte qu'il est antérieur à la loi de 1965. La loi de 1965 ne s'appliquait pas quand il a été conçu. C'est différent.

Un RCP doit être appliqué tant qu'il n'est pas modifié.

Les dernières lois ont permis de faire certains ajustements avec des majorités faibles (article 24 par exemple).

La démarche serait de faire auditer votre RCP, pour établir ce qu'il faudrait changer.

Ensuite, les modifications devront être classées et selon le niveau de "sévérité", soumises aux votes selon des majorités différentes. Tout cela se terminant par un enregistrement au SPF.

Par yapasdequoi

Bonjour

N'oublions pas que la majorité requise pour voter une modification de la répartition des charges (pas l'EDD) est l'unanimité... donc aucune chance.

Par contre la transformation des combles peut nécessiter une validation avec modification des tantièmes... SAUF si ces

combles étaient déjà privatifs.

Par JG CS 06

Bonjour

Mettez en demeure le syndic de faire réparer la toiture ; avec les copropriétaires concernés, faites constater les infiltrations par huissier, le coût sera moindre.

Il faut trouver l'original du RDC qui contient l'EDD, qui doit se trouver dans une étude notariale, voire même avoir été publié au service de la publicité foncière à l'époque.

Pour les parties communes spoliées, si l'occupation n'a pas été accordée à la bonne majorité en AG, vente à l'unanimité, vous pouvez exiger du syndic qu'il fasse les démarches de restitution car il n'y a pas de prescription acquisitive sur les parties communes.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous parlez de l'EDD, état descriptif de division et non de l'EDL. Considéré par la jurisprudence (Civ3, 08/07/1992, n° 90-11.578) comme un document dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière n'ayant pas de caractère contractuel, normalement, on ne le remet à jour, on le modifie pour les nécessités de la publicité foncière lorsque la consistance de certains lots est modifiée.

Toutefois, dans la mesure où y sont indiquées les quotes-parts de parties communes, c'est à dire la part d'indivision de chacun sur la propriété commune, les copropriétaires peuvent convenir entre eux de les redéfinir. En toute logique, cela affectant la part de chacun sur la propriété du sol, une redistribution des quotes-parts de parties communes devrait donner lieu à des soultes payées par ceux dont les tantièmes sont augmentés à ceux dont ils sont diminués. Comme on ne joue pas avec la propriété des autres sans recueillir leur consentement au préalable, on ne procède pas comme d'hab à la majorité (laquelle?). On ne le fait que si les autres sont d'accord, tous les autres. Il faut donc l'unanimité.

Le souci dans votre copropriété n'est pas du tout l'obsolescence de l'état descriptif de division du fait de l'évolution législative mais une répartition des charges devenue peut-être inéquitable du fait de la modification de la destination des parties privatives situées sous les toits et de leur transformation. Une situation analogue a fait l'objet de l'arrêt Civ3, 28/01/2016 n° 14-26.921. Des transformations ayant eu des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation de certains lots en augmentant leur valeur relative par rapport à celle de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble, une modification de la répartition des charges conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 peut s'imposer : les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes doivent être réparties proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives telles qu'elles résultent de l'article 5.

La modification de la répartition des charges nécessitées par ces transformations se décide à l'unanimité comme le prescrit l'article 11. A défaut d'unanimité, elle peut être décidée judiciairement.

Donc unanimité ou tribunal avec représentation par avocat obligatoire.

Par Nihilscio

Mettez en demeure le syndic de faire réparer la toiture ; avec les copropriétaires concernés, faites constater les infiltrations par huissier, le coût sera moindre.

Le problème n'est pas la carence du syndic à entretenir l'immeuble mais la répartition du coût de gros travaux devenus nécessaires.

Il faut trouver l'original du RDC qui contient l'EDD.

Ce n'est pas le problème. Il n'a pas été perdu. De toute façon il a été publié. La création de la copropriété est postérieure à la réforme de la publicité foncière de 1956.

Pour les parties communes spoliées, si l'occupation n'a pas été accordée à la bonne majorité en AG, vente à l'unanimité, vous pouvez exiger du syndic qu'il fasse les démarches de restitution car il n'y a pas de prescription acquisitive sur les parties communes.

Non.

Rien ne dit que des parties communes aient été « spoliées ».

Une aliénation de parties communes peut se décider à la majorité de l'article 26.

Si une aliénation est décidée à une majorité insuffisante, la décision est annulable mais doit être contestée à peine d'irrecevabilité dans le délai de deux mois mentionné à l'article 42.

Des parties communes peuvent se transformer en parties privatives par l'effet de la prescription acquisitive.

Par yapasdequoi

J'ajoute que ces combles étaient peut être déjà privatifs... Rien ne permet d'affirmer (hors la lecture de l'EDD) que des parties communes ont été spoliées.

Par Pas1pigeon

Merci pour vos réponses à tous.

Effectivement pas de spoliation, les propriétaires des deux lots du grenier le sont bel et bien tel que décrit par l'actuel règlement de copropriété et de leurs actes notariés.

Le problème est qu'ils payeraient des travaux d'ampleur selon des tantièmes de grenier et non d'appartement/habitation.

Aussi pour rappel : c'est un pseudo syndic bénévole non organisé.

Autre point que j'aimerais élucider : parmi les copropriétaires, il y a également 2 commerces au RDC dont les tantièmes paraissent étrangement bas pour des superficies égales à certains autres lots d'habitation. Est-ce dû à des clés de répartitions de l'époque ? Est-ce que cela peut être rectifié également ?

Je trouve fou qu'il faille passer par avocat + tribunal pour obtenir gain de cause sur ce genre de cas, mais c'est sans doute la meilleure réponse apportée pour que je puisse avancer sur ce dossier. J'imagine que ce sont des procédures qui prennent plusieurs années en plus ?

Par yapasdequoi

Les tantièmes ont été définis selon des règles qui n'ont que peu changé au cours des années.

Ils ne sont pas "obsolètes".

Par contre si vous trouvez qu'ils sont déséquilibrés, c'est au tribunal qu'il faut demander de les modifier, parce que vous n'aurez jamais l'unanimité requise pour le voter en AG.

Et c'est long et aussi coûteux... Ceci évite les demandes inconsidérées...

Consultez plutôt un avocat pour évaluer vos chances.

Par Nihilscio

Il n'est pas équitable que le propriétaire d'un grenier qui devient après transformation un logement continue à payer un montant de charges correspondant à un local annexe de peu de valeur et il y a possibilité légale de corriger l'anomalie.

En ce qui concerne les locaux commerciaux, à surface égale, la quote-part de charges doit être du même ordre que pour les autres lots principaux. Il serait étonnant qu'à l'origine il ait été décidé de favoriser les commerçants par rapport aux habitants. A regarder de près. Il ne faudrait cependant pas tomber dans un travers qui mènerait à vouloir réviser annuellement la grille des charges sur la valeur comparée des lots déterminée par un audit annuel.

Je trouve fou qu'il faille passer par avocat + tribunal pour obtenir gain de cause sur ce genre de cas, mais c'est sans doute la meilleure réponse apportée pour que je puisse avancer sur ce dossier.

Ce n'est pas fou. L'assemblée générale n'est ni une commission administrative ni un tribunal du peuple. C'est un organe de gestion. Les copropriétaires sont liés entre eux par le règlement de copropriété. Un contrat, en principe, ne se modifie qu'à l'unanimité des parties au contrat. Les différentes majorités mentionnées dans la loi sont des dérogations à ce principe, dérogations qui ne peuvent s'étendre à ce qui touche au droit de propriété comme les quotes-parts de charges et les destinations des lots.