



## Régulariser l'acquisition d'une partie commune

-----  
Par Bena

Un copropriétaire souhaite aujourd'hui régulariser l'acquisition d'une partie commune pour laquelle il a la jouissance depuis l'achat de son appartement en 1987.

Lors d'un recalcul des tantièmes en 2014, il a été demandé au copropriétaire que la situation soit régularisée. Cette régularisation n'a pas été suivie à l'époque, cependant il paye depuis les charges associées à ces tantièmes additionnels.

Quels sont ses droits ?

Est-ce que ces mètres carrés sont assujettis à la cote de l'immobilier actuelle ?

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Curieuse question. Précisons :

1. Un propriétaire qui achète un lot en copropriété ne peut 'récupérer' la jouissance exclusive d'une partie commune QUE SI , auparavant, l'AG avait, à l'unanimité, voté un droit de jouissance exclusive de ladite partie commune en attachant ce droit au LOT et non pas au copropriétaire.

2. Une fois ce droit accordé, et seulement s'il l'a été, le copropriétaire fait son affaire de cette partie commune en l'entretenant et en respectant l'accord s'il y a eu des contreparties (comme nettoyer le couloir ...).

3. Dans ce système, il n'y a pas lieu de modifier le moindre tantième. Et si la partie commune a été attachée au lot, le copropriétaire peut 'profiter' de cet avantage pour vendre son lot un peu plus cher. Pour éviter ce petit abus, le Syndicat n'avait qu'à attacher le droit de jouissance exclusive au copropriétaire et pas au lot. En cas de vente, la partie commune revenait alors au Syndicat.

4. Si un copropriétaire veut acheter une partie commune qui prend un intérêt particulier pour lui du fait de sa position, les démarches sont longues et lourdes pour tout le monde, sauf si le copro en question assume toutes les charges.

Il faut :

- Une AG avec une résolution article 26-unanimité. Il suffit qu'un seul copro ne soit pas d'accord pour que la résolution soit rejetée,

- L'intervention de divers professionnel (architecte, arpenteur, ...) pour le métrage de cette partie commune (loi carrez au moins), et un acte notarié pour la modification des tantièmes, sachant que ceux-ci sont le plus souvent basés sur le métrage. Il y aura aussi des frais de Syndic pour gérer tout ça, modification du règlement de Copro, nouveaux dépôts divers (SDPF, ...) et peut-être des travaux pour matérialiser la "disparition" de cette partie commune.

Tout ça pour ne rien changer si la situation est telle que présentée dans le 1. Dépenser beaucoup d'argent pour rien ...

5. Par contre, si le copro en question utilise cette partie commune sans droit, c'est juste illégal. Il doit d'abord la restituer à la copropriété avant toute action, et ensuite enchaîner sur le 4. Il n'est pas impossible qu'il puisse réclamer le remboursement des charges payées suite à une augmentation illégale de ses tantièmes (pas sûr, il faut voir comment cela s'est vraiment passé).

Le Syndic qui aurait mis tout ça en place semble aussi douteux.