Un règlement de copropriété vaut-il acte de propriété ?

Par forseti

Bonjour,
Lors de la refonte du règlement de copropriété, un lot (vraisemblablement issu des parties communes) a été attribué à un copropriétaire dans des conditions peu transparentes.
Il ne détient pas d'autre titre de propriété.
Question :
Le règlement de copropriété vaut-il acte de propriété ?
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce un "lot" ? ou un droit de jouissance privative ?
Pouvez vous recopier comment le règlement de copropriété peut-il attribuer ce "lot" à cette personne ?

Pourquoi cette refonte du RDC ? A-t-elle été approuvée par un vote de l'AG ? et publié au SPF ?

Par forseti

Merci Yapasdequoi
Le Règlement de Copropriété (RC) initial de l'immeuble prévoyait 10 lots correspondant aux parties détenues par les copropriétaires (1lot = un appartement + 1 chambre de service+ 1 cave)
Suite la revente de chambres de services et de caves, il a été décidé de refondre le RC pour créer 40 lots (30 lots composés des appartements, chambres de services, caves PLUS des locaux appartenant aux Parties Communes -ex : loge de la gardienne, chambre de service et cave de la gardienne + débarras + Chambres de services appartenant aux Parties communes).
L'État Descriptif de Division de cette refonte précise qu'un débarras a été attribué à un copropriétaire sans qu'aucun acte de mutation (Partie commune ->Copropriétaire) n'ait été établi.
Le projet de modification du RC (et non la version définitive) a été approuvé par l'AG.
Le modificatif du RC a ensuite été enregistré par le service des hypothèques.
Le copropriétaire peut il utiliser ce RC comme titre de propriété ?

Par Pierrejacques11

Bonjour,

De toute façon les titres de propriété n'existent pas...

Par janus2

De toute façon les titres de propriété n'existent pas...

Bonjour,
Que voulez-vous dire ?

QU'EST-CE QU'UN TITRE DE PROPRIÉTÉ ?
Appelé également titre de propriété, l'acte de propriété est un document qui prouve que vous êtes bel et bien le propriétaire d'un bien immobilier : un terrain, une maison, un appartement, un immeuble. Il s'agit d'un acte authentique, délivré par un notaire. On parle dans ce cas d'un acte notarié.

Par yapasdequoi

précise qu'un débarras a été attribué à un copropriétaire
Comment est-ce exactement rédigé ?

Le projet de modification du RC (et non la version définitive) a été approuvé par l'AG.
Le modificatif du RC a ensuite été enregistré par le service des hypothèques.
Vous voulez dire que ce qui a été publié n'est pas identique à ce qui a été voté ?

Par forseti

"précise qu'un débarras a été attribué à un copropriétaire
Comment est-ce exactement rédigé ?"
C'est précisé dans le tableau de l'État Descriptif de Division

Vous voulez dire que ce qui a été publié n'est pas identique à ce qui a été voté ?
On ne sait pas, on n'a plus le projet, ni, s'il a existé, le document préparatoire au projet.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas vraiment clair.
Vous voulez dire que l'EDD inclut le nom du copropriétaire propriétaire du lot qui vous préoccupe ?
C'est très inhabituel....

Par forseti

Vous voulez dire que l'EDD inclut le nom du copropriétaire propriétaire du lot qui vous préoccupe ?
Tout à fait

Par yapasdequoi

C'est n'importe quoi !
Consultez rapidement un avocat pour contester.

Par forseti

Merci
Qu'est-ce qui vous paraît "n'importe quoi" ?

Par yapasdequoi

Un EDD n'a pas pour objectif de déterminer les propriétés des lots.

Par Pierrejacques11

Janus un acte de vente par exemple n'est pas à proprement parler un titre de propriété, il fait office de.

Par forseti

Plus précisément, après l'état descriptif de division,il y a un tableau récapitulatif qui précise la correspondance entre anciens et nouveaux lots, puis un autre tableau qui indique à qui appartient les nouveaux lots.

Par yapasdequoi

La liste des propriétaires ne peut être qu'informatif, puisque dès la première cession le tableau devient obsolète.

C'était assez stupide de l'inclure.
C'est la publication des actes de mutation au SPF qui prouve une propriété.

Par Nihilscio

Bonjour,

En toute rigueur vous devriez pouvoir retrouver un procès verbal d'assemblée générale attribuant ce lot de copropriété à M X et un acte notarié signé du syndic et de ce copropriétaire et publié au service de la publicité foncière (anciennement bureau des hypothèques).
S'il n'y a rien de tout cela, le tableau figurant dans l'EDD est tout de même un élément de preuve.

La vraie question serait de savoir si la propriété de ce lot est revendiquée par quelqu'un. Si elle ne l'est pas, il n'y a pas de problème.

Par forseti

Bonjour à tous,
Merci pour vos réponses.
Voici l'historique :
Années 1950 : Le règlement de copropriété précise :
La présence de 14 lots (1 lot = 1 appartement + chambre de service + cave)
les parties communes, incluant notamment : une loge de gardien, une cave et chambre de service et un débarras.

Dans les années 60, les gardiens achètent l'appartement du RDC contigu à la loge. L'acte de vente précise que l'appartement est constitué de chambres, SdB, WC, Cuisine, entrée ET débarras, sans préciser où se trouve ce débarras.

Années 90 :
refonte du RC et passage de 14 à 50 lots avec création d'un lot ?Débarras? en dessous de l'escalier rattaché à l'appartement du RDC acheté par les gardien.
Ce débarras en dessous de l'escalier est traditionnellement ?Partie Commune? Par ailleurs, le RC de 1950 précise que le volume constitué par l'escalier appartient aux PC.
Ce débarras n'a fait l'objet d'aucune mutation du Syndicat des Copropriétaires vers les gardiens-copropriétaires
Dépôt de la refonte du RC au Service de Publicité Foncière (SPF)

L'extrait du SPF a repris la refonte du RC en indiquant le rattachement du nouveau lot 'l'appartement du RC.

Question :
Sans titre de propriété désignant spécifiquement ce cagibi, peut-on considérer que ce local appartient aux anciens gardiens ?

Merci

Par Nihilscio

Sur l'acte de vente de l'appartement aux anciens gardiens, le débarras est bien mentionné. Apparemment, le notaire n'a pas tiqué. Cet acte de vente est le titre de propriété initial. Il était peut-être contestable mais, depuis le temps, la prescription acquisitive l'a consolidé.

Par forseti

Merci Nihilscio
Le débarras précisé dans l'acte de vente comme partie de l'appartement n'est pas précisément situé. Cela veut-il dire que le propriétaire peut s'allouer n'importe quel débarras de l'immeuble ?

Par Nihilscio

Non. Il y a effectivement un problème. Il faut que les copropriétaires s'entendent pour localiser ce débarras.

Par forseti

@Nihilisco
Je ne me suis pas bien exprimé :
La localisation du débarras n'est pas précisé dans l'acte de vente.
Par contre, le débarras "annexé" par les propriétaires gardiens est, lui, parfaitement localisé puisqu'il est sous l'escalier.

Par forseti

Bonjour,
Je récapitule.

La fiche de l'ancien lot, issue du SPF, fait apparaître que le propriétaire était uniquement propriétaire d'un appartement, d'une chambre de service et d'une cave.
Il ne pouvait donc être propriétaire du débarras puisque 1/ tous les débarras sont réputés partie commune dans l'ancien RC 2/il n'y a pas eu de vente de ce débarras du Syndicat au copropriétaire.

Lors d'une refonte du Règlement de copropriété dont l'objet était de diviser chaque lot en 3 (appartement, 1 chambre de service et 1 cave), ce débarras appartenant aux Parties a été désigné comme un lot et a été attribué par erreur au copropriétaire : le géomètre a sans doute été confondu par le propriétaire en question, le notaire n'a pas vérifié, le syndic non plus, l'AG a voté , et le RC a été transmis au Service de Publicité Foncière qui n'a rien vérifié non plus...

Suite au décès du copropriétaire, le notaire chargé de la succession a transmis un acte de mutation de ce lot au Syndic. Les héritiers détiennent donc une pièce qui ne repose sur aucun titre de propriété puisque la fiche de l'ancien lot, issue du SPF, fait clairement apparaître que le propriétaire n'était pas propriétaire de ce lot avant la refonte du RC et qu'il n'y a pas eu de vente concernant ce lot.

Question : Le syndicat des copropriétaires peut-il contester cette mutation ? Si oui, y a t-il un délai de prescription et comment s'y prendre ?
Merci !

Par forseti

Je recopie la réponse de @Nihilscio

Bonjour,
Il est exposé qu'un débarras a été vendu dans les années 1960 comme local annexe à un appartement. La localisation de ce débarras n'était pas précisée. L'état descriptif de division a été refondu dans les années 1990. Il décrit un lot à usage de débarras sous l'escalier commun. Le règlement de copropriété dans sa rédaction des années 1950 indiquait que le volume de l'escalier était partie commune.

Il peut donc y avoir une ambiguïté sur la localisation précise du débarras mentionné dans un acte de vente remontant aux années 1960 qui pourrait permettre au syndicat des copropriétaires de revendiquer la propriété de ce lot.

Mais il faut considérer l'état de fait. Si j'ai bien compris, ce débarras, désormais assimilé à un lot de copropriété bien déterminé depuis plus de vingt ans, est occupé depuis les années 1960 à titre de partie privative par un copropriétaire. Dès lors, la prescription trentenaire a purgé le vice initial, si tant est qu'il y en eût un. Il est désormais trop tard pour le syndicat de revendiquer le débarras sous l'escalier comme un lot lui appartenant.

Par forseti

"Si j'ai bien compris, ce débarras, désormais assimilé à un lot de copropriété bien déterminé depuis plus de vingt ans, est occupé depuis les années 1960 à titre de partie privative par un copropriétaire."
L'histoire est la suivante : les gardiens ont racheté l'appartement mitoyen à la loge et sont devenus à la fois copropriétaires et employés de l'immeuble.
Le débarras était initialement destiné à ranger le matériel d'entretien (balais, aspirateurs etc.). Ils ont ensuite fermé le local à clef et y ont entreposé des affaires personnelles.

Par yapasdequoi

Comme déjà dit, le syndicat qui s'estime spolié peut agir en justice après l'avoir voté en AG.

Toutefois la prescription risque de rendre nulle toute contestation.
Avez-vous consulté un avocat ?

Par forseti

non.
Peut-on contester un avis de mutation rédigé par un notaire qui ne s'appuie sur aucun titre de propriété ?

Par yapasdequoi

Vous ne pourrez rien contester sans un avocat de toute façon.

Par Nihilscio

Peut-on contester un avis de mutation rédigé par un notaire qui ne s'appuie sur aucun titre de propriété ?

A cette question, on ne peut évidemment répondre que par l'affirmative. Sauf qu'aucun notaire ne rédige un avis de mutation qui ne s'appuie sur aucun titre de propriété. Le titre de propriété est l'acte de vente des années 1960 : le débarras en question a été vendu il y a plus de cinquante ans. C'est un peu tard pour en revendiquer la propriété.

Par forseti

Précisément : aucun débarras extérieur ne figure dans l'acte de vente et le notaire s'est appuyé sur la refonte du RC qui ne constitue pas titre de propriété. Le notaire a donc commis une erreur.

Par Nihilscio

Le souci est que l'actuel occupant de ce débarras ne sera peut-être pas plus convaincu par vos arguments que ceux qui vous ont répondu dans cette discussion. Il faudrait soit laisser tomber soit convaincre le juge.