Droit immobilier, partie commune elligitime

Par castor34000

Bonjour, c est un appartement qui se situe au rdc dans une copropriété vertcale donnant sur une cour interieur(partie commune), il y a 20 ans on pouvait y acceder par un petit couloir ce proprietaire avant de vendre à condamné cet entrée par un mur en brique et cette courette il en a fait une terrasse privative , il n y a pas d archive de ces travaux en AG cela a été fait au nez à la barbe de tout le monde . Nous demandons aujourd hui au nouveau proprietaire d acheter cette partie au mieux nous demandons de reabilité cette courette à l origine nous aurons une AG dans un mois c est pour cela que je vous ecris afin d avoir des elements d informations d ou ma question est ce qu un ce nouveau proprietaire est responsable de ce qu il achete ci il ne veut pas acheter et que nous voulons reabilité la courette a l origine est ce que les travaux sont à sa charge ou autre quels sont nos recours en ce domaine je vous remercie

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous pouvez prouver quel était l'état d'origine de l'immeuble, vous pouvez placer ce copropriétaire devant l'alternative que vous envisagez. La prescription est de trente ans. S'il oppose la prescription, à lui d'apporter la preuve de l'ancienneté des modifications.

Par coproleclos

Bonjour,

Cette courette est-elle inscrite dans le règlement de copropriété (RDC) ? Y-a-t-il des précisions sur sa mise à disposition ?

Le RDC étant la bible de la copro, elle fait référence et a force de loi.

D'autre part un acheteur des lieux hérite de toutes les tares y étant attachées. Il est donc responsable éventuellement de se l'être approprié. Il pourra éventuellement se retourner contre son vendeur.

Bien à vous.

Par AGeorges

Bonsoir Castor,

nous aurons une AG dans un mois c est pour cela que je vous écris

A mon avis, il est un peu tard pour faire quelque chose. Il reste, en gros, une semaine pour envoyer les convocations, et l'ajout d'une résolution qui imposerait quoi que ce soit à un nouveau copropriétaire ne sera pas prise en compte par le Syndic.

A moins que ce ne soit déjà fait. Mais dans ce cas, comment pouvons-nous vous aider pour une résolution déjà rédigée ?

Je ne comprends pas bien non plus :
Nous demandons aujourd'hui au nouveau propriétaire d acheter cette partie au mieux

Qui achète quoi à qui ?

Comment un acte de vente de lot de copropriété, certifié par un notaire, peut-il inclure une partie commune confisquée sans droit par le copropriétaire qui vend ?
Comment un acheteur pourrait-il payer pour un bien qui n'appartient pas au prétendu vendeur ?

Merci d'éclaircir tout cela.

Par coproleclos

Bonjour,

Je complète mon propos précédant en précisant que, s'il s'agit bien d'une partie commune qui est en cause, il existe la solution de l'accorder en "droit de jouissance privative" et d'y associer des charges.

Par ce jeu, les charges des autres proprios baisseront mécaniquement et tout le monde sera content, ou du moins je l'espère.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Qui achète quoi à qui ?
Le copropriétaire du rez de chaussée qui a fermé l'accès à la cour achète celle-ci au syndicat. Elle devient soit un lot à part entière soit une surface à jouissance privative attachée à son lot et l'état descriptif de division est modifié en conséquence. Il faudra déterminer les quotes-parts de propriété commune et de charges communes afférentes à la cour ainsi cédée ainsi que le prix de la cession.

Par AGeorges

@Nihilscio,

Ce n'est pas à vous que j'ai posé les questions.
Et ce n'est pas parce que vous n'avez pas vu le problème critique de date, qu'il faut essayer de montrer que vous avez compris le problème et pas moi.

En fait, si le fameux appartement du RdC a effectivement été vendu, il est impératif de savoir sur QUOI exactement portait la vente. Cela fait partie de mes questions.

Par Nihilscio

Ce n'est pas à moi que vous avez posé la question mais j'y réponds.

Que l'appartement ait été vendu récemment est sans conséquence et l'acte de vente est sans intérêt. L'hypothèse invraisemblable de la vente de la chose d'autrui objet d'un juste titre prescrite par dix ans est à exclure.

Ce qui présente un intérêt est le fait : l'accès à la cour ayant été supprimé, cette cour est placée de fait en la possession du copropriétaire du rez de chaussée.
Le syndicat revendique la propriété de la partie commune.

Problème de date : il y a vingt ans l'accaparement de la cour n'avait pas encore eu lieu. A première vue l'action du syndicat n'est pas prescrite à moins que le copropriétaire concerné ne puisse prouver le contraire.

En ce qui concerne la date de l'AG, si la question ne peut être posée lors de l'AG prochainement convoquée, elle l'être lors de la prochaine. La question peut néanmoins faire l'objet d'une information et d'un débat sans vote.