



Modification de l'état descriptif de division en cours de projet

Par Brocelian

Bonjour,

Nous avons acheté en VEFA dans une résidence et l'appartement n'est toujours pas livré.

Nous venons de recevoir du notaire une demande pour signature d'un document apportant une modification de l'état descriptif de division qui acte une modif apportée au projet en cours de chantier.

En gros une partie des communs va servir à créer deux places de parking privatives.

Le mail du notaire est accompagné d'un "argumentaire" :

1 - C'est une régularisation de ce qui a été fait

2 - "Cela permettra de réduire le coût des charges puisque nous allons juridiquement créer ces parkings, ce qui augmentera les tantièmes généraux et réduira donc le coût des charges pour chaque copropriétaires."

Mon interprétation est quelque peu différente : le promoteur est en train de vendre deux fois la même surface - une première fois dans les parties communes pour lesquelles j'ai payé une partie et une seconde fois en créant des places privatives qu'il va revendre.

-Ai je raison de penser comme cela ou ma vision est elle fausse?

-A t'il le droit de faire ca?

-Quel recours éventuel?

Merci beaucoup

Bonne journée

Par Al Bundy

Bonjour,

1- La surface qui vous est vendue est celle correspondant à votre appartement, surface qui doit être reportée sur l'acte.

Le promoteur vend 2 places de parking nouvelles.

A aucun moment il ne vend de parties communes.

2- Cette régularisation de création de places supplémentaires est nécessaire si le promoteur ne veut pas que l'autorité conteste la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

3- Je ne comprends pas bien la portée d'un recours : attaquer le promoteur parce qu'il crée 2 places de parking non prévues initialement ? Ou parce que vous estimez qu'il vend 2 fois la même surface minime des parties communes que vous auriez déjà payé ?

Par AGeorges

Attention, dans un immeuble en VEFA, les lois sur la copropriété ne s'appliquent que quand les travaux sont terminés et tous les lots vendus. Vous ne pouvez donc pas parler de parties communes, qui n'existent que quand la copropriété est constituée, après la déclaration d'achèvement.

Pour toute modification antérieure, le promoteur est juste supposé demander l'accord des propriétaires existants. Il n'y a pas lieu de faire une AG puisqu'il n'y a pas encore de copropriété ... et vous n'êtes spolié en rien.