



Revente d'un lot secondaire dans un immeuble à destination d'habi

Par forseti

Bonjour,

Au décès d'anciens copropriétaires habitant l'immeuble, leur fils a hérité d'une l'appartement et d'un lot secondaire (un petit local de rangement d'environ 2m2). Il a vendu l'appartement mais pas le lot secondaire.

Le RC indique que l'immeuble est à usage d'habitation.

L'héritier veut vendre ce local à un non-habitant de l'immeuble qui s'en servirait uniquement comme local de stockage

Question : le syndicat peut-il s'opposer à la vente de ce local au motif que son utilisation exclusive à des fins de stockage ne correspond pas à la destination d'habitation de l'immeuble et aurait également pour conséquence des allées et venues de personnes n'habitant pas l'immeuble ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour

Si ce n'est pas interdit par le RDC il a le droit.

Il y a normalement peu d'aller et venue pour du stockage...

Par Rambotte

Et puis la destination de l'immeuble veut dire que les lots principaux sont à usage d'habitation. S'il y a des lots garage ou place de parking, il ne sont bien évidemment pas à usage d'habitation, même si l'immeuble l'est !

Si le RdC ne précise pas que les lots secondaires sont indissociables des lots principaux, la vente isolée d'un lot secondaire est possible, conformément à la destination du lot lui-même, destination induite par son libellé au RdC, sans égard à la destination générale de l'immeuble.

Par yapasdequoi

Le RDC peut prévoir une "priorité" de revente aux autres copropriétaires. Mais ce n'est pas systématique et facile à contourner.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le débarras sous l'escalier épisode deux. Le premier épisode se trouve ici :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/un-reglement-de-copropriete-vaut-il-acte-de-propriete-t32976.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/un-reglement-de-copropriete-vaut-il-acte-de-propriete-t32976.html[/url]

Le droit de propriété inclut le droit de disposer.comme précisé à l'article 544 du code civil : La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Si le règlement de copropriété n'interdit pas une cession séparée d'un lot secondaire, celle-ci est licite.

Par yapasdequoi

L'épisode UN met le doute sur la localisation de ce débarras et même sur sa légitime propriété.

C'est la première vérification que le notaire doit faire, avant même de s'occuper de l'acquéreur...

Par forseti

Merci pour vos réponses.

Je ne retrouvais pas le sujet initial (car pas trouvé le moteur de recherche du site et un peu de flemme j'avoue).

Je ne comprends pas bien la logique de permettre à des personnes extérieures à l'immeuble de disposer d'un local de rangement s'ils n'y habitent pas. L'immeuble a une destination d'habitation, pas de stockage !

Par Nihilscio

Il y a la logique de la destination de l'immeuble et il y a la logique du droit de copropriété. Les deux peuvent s'opposer. C'est la logique du droit de propriété qui prime parce que c'est un principe fondamental. Il aurait pu être limité par le règlement de copropriété mais ce n'est pas le cas.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Ce n'est pas de la logique, c'est la conséquence de lois qui ont évolué.

Au début, les parties privatives secondaires n'étaient pas loties et étaient rattachées autrement aux lots principaux (les appartements) via un numéro ou une position.

Puis la notion de non-adjacence a "obligé" à définir toutes les parties secondaires en tant que lots. On s'est mis alors à vendre et acheter des ensembles immobiliers composés d'un lot 4, d'un lot 23 (cave) et d'un lot 52 (garage). Dans certains cas, ont même été loties des jouissances exclusives.

La loi a ensuite précisé que la notion de destination ne concernait que le lot principal.

Puis pour diverses raisons, les Règlements ont 'oublié' de restreindre l'indépendance des lots ou les jurisprudences ont dit que c'était illégal (comme l'a rappelé Nihilscio).

Et donc aujourd'hui, on aboutit à la conséquence prévisible suivante :

- Sont réputés copropriétaires toutes les personnes qui possèdent au moins un lot qui peut se limiter à une cave ou un garage, même si elle habitent ailleurs.

Et effectivement cela ne paraît pas LOGIQUE !

Par forseti

@nihilscio et @AGeorges : C'est très clair.

Y a-t-il un moyen simple pour le syndicat de s'opposer à la revente de ces lots secondaires sans passer par la case refonte du RC (un brin lourdingue et onéreux pour ce type de disposition) ?

Merci

Par yapasdequoi

En dehors d'une restriction imposée dans le RDC, le syndicat ne peut pas s'immiscer dans la vente d'un lot de copropriété.

Ce serait une atteinte au droit de propriété.

Par Nihilscio

Y a-t-il un moyen simple pour le syndicat de s'opposer à la revente de ces lots secondaires sans passer par la case refonte du RC (un brin lourdingue et onéreux pour ce type de disposition) ?

Il n'y a aucun moyen.

La refonte envisagée requiert l'unanimité et le propriétaire du lot en question devrait logiquement s'y opposer.