



## Emprise sur partie commune

-----  
Par sportok

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison et j'ai une partie commune (un palier et un escalier) avec les propriétaires voisins. Un règlement de copro existe pour ces parties.

Les propriétaires voisin ont construit un agrandissement de leur habitation sur la partie commune.

Ceci était déjà fait quand j'ai acheté la maison mais l'état descriptif de division n'en fait pas mention. Et les tantièmes des parties communes non-modifiés de ce fait.

Est-ce que je suis en droit de leur réclamer l'achat de cette partie ?

Le paiement d'un géomètre pour recalculer les tantièmes ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon l'ancienneté de cette construction, c'est éventuellement trop tard.

Avez-vous une date ?

Et si c'est une copropriété, il faut un syndic, et gérer conformément à la loi.

Il ne peut pas y avoir une copropriété uniquement pour le palier.

-----  
Par sportok

Merci pour votre réponse.

J'ai acheté en 2001 et le règlement de copro date de 1986 qui détermine les lots des 2 co-propriétaires et les parties communes qui sont bien l'escalier et le palier mais aussi un passage donnant accès à l'entrée de la maison voisine.

Le règlement fait état en effet d'un syndic et de réunion de copro mais vu que l'on est que deux, on ne l'a jamais fait.

Sauf que je veux vendre cette maison et j'aimerais que cela soit dans les règles et sans mauvaises surprise pour l'acheteur.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Dans une copropriété à deux copropriétaires, il est possible de se passer de syndic dès lors que les deux copropriétaires sont d'accord.

A condition que l'empiétement ne date pas de plus de trente ans ce qui permettrait à l'autre copropriétaire d'opposer la prescription acquisitive, vous pouvez exiger la remise des lieux en leur état initial. Vous pouvez aussi vous entendre pour une régularisation de la situation actuelle. La modification de l'état descriptif de division qui en résultera devra se faire par acte notarié.

Rien ne vous empêche de vendre sans rien changer à la situation actuelle. Il faut simplement que l'acheteur en soit informé, l'accepte et renonce à exercer un recours contre vous.

-----  
Par sportok

Merci Nihilscio pour votre réponse

Vous mettez : La modification de l'état descriptif de division qui en résultera devra se faire par acte notarié.

Cela ne doit pas passé avant par une AG de copro ?

En ce qui concerne l'age je ne le sais pas mais l'autre copropriétaire ne doit prouver que cela fait plus de 30 ans ?

-----  
Par yapasdequoi

Pour une copropriété à 2, il y a des dérogations pour la gestion qui sont décrites dans la loi n°65-557 articles 41-13 à 41-23

Toutefois la nomination d'un syndic reste obligatoire : ce peut être l'un de vous.

La prise de décision est simplifiée:

"1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;"

Les AG aussi :

"1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

2° Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre."

Donc ne vous compliquez pas la vie. Vous vous retrouvez, vous faites un compte-rendu établissant vos décisions concernant cet empiètement :

- autorisation de l'AG pour cette extension
  - frais de modification du règlement de copropriété et publication à la charge du voisin
- et vous nommez l'un de vous comme syndic.

Tout ceci n'empêche en rien la vente de votre lot.

-----  
Par sportok

Bonjour

et merci yapasdequoi pour ces infos !!

néanmoins l'état descriptif de division ne sera toujours pas bon.

Et j'a un autre problème : l'autre maison appartient à 2 héritiers et ils louent cette propriété. J'ai eu (non sans mal) le numéro de téléphone d'un des propriétaires, et ils veulent laisser en l'état, je leur ai demandé leurs adresses mais pas de réponses (donc difficile pour les convocs).

Afin de faire bouger les choses je pensais donc leur mettre la pression en leur demandant une contrepartie soit financière, soit la jouissance exclusive de la partie commune pour obtenir la solution de yapasdequoi.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous convenez d'une autorisation par l'AG, le voisin devra prendre en charge comme indiqué dans ma réponse (!) la modification du règlement de copropriété qui inclut l'EDD ! Il sera ensuite conforme à la réalité.

-----  
Par sportok

Salut  
je reviens vers vous car les proprio voisins refusent de me laisser leurs adresses donc je ne peux leur envoyer de convocation à l'AG et je ne sais pas comment faire...

-----  
Par yapasdequoi

Vos voisins ne résident pas sur place ?  
Sinon demandez au SPF copie de leurs actes de vente.

-----  
Par sportok

Merci Yapasdequoi de m'avoir répondu

et non ils n'habitent pas sur place ils louent la maison.

Et SPF c'est le Service de la Publicité Foncière ?

Pour mémoire ils ont hérité de la maison, ils ne l'ont pas achetés.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'adresse des propriétaires d'un immeuble peut être demandée à l'administration chargée du cadastre comme prévu à l'article L107 A du livre des procédures fiscales. Cela se fait au moyen du formulaire de demande d'extrait de matrice cadastrale 6815-EM-SD.

-----  
Par yapasdequoi

Il y a eu un acte notarié enregistré au SPF.  
La demande de matrice cadastrale est gratuite, contrairement au SPF.

-----  
Par sportok

Merci !!

-----  
Par sportok

Finalement j'ai rencontré les autres propriétaires qui souhaitent mettre fin à la copropriété en me donnant, à titre gratuit, le palier et l'escalier, en contrepartie de leur emprise, et des frais que cela engendre.

Ma question, maintenant, est comment procéder ?

-----  
Par yapasdequoi

Pour mettre fin à la copropriété, il faut procéder à la division du terrain et à la séparation des 2 propriétés.  
Il faudra l'intervention d'un géomètre, d'un notaire et une décision d'AG (vous n'y échapperez pas !)  
Consultez votre notaire pour en connaître le coût.

cf article 28 de la loi n°65-557.

Article 28

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 32

I.-Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

-----  
Par sportok

Un grand merci yapasdequoi d'avoir pris le temps de me répondre !

-----  
Par yapasdequoi

avec plaisir.