



## Prescription trentenaire parties communes et blocage en AG

-----  
Par Pierre01

Bonjour,

Tout d'abord je tiens à vous remercier pour votre travail quotidien qui aide de nombreuses personnes y compris moi dans cette période délicate.

Permettez moi de vous exposer la situation, j'ai perdu mon père d'une longue maladie en juin 2019.

J'ai hérité d'un appartement sur Paris. Les frais de la succession étant trop onéreux, nous sommes dans l'obligation de vendre ce bien immobilier afin de régler nos frais. C'est à cette occasion que nous nous sommes aperçus de la difficulté liée à l'appropriation de parties communes, qui nous était jusqu'à alors inconnue.

Le géomètre a bien régularisé la situation afin de définir les lots mais doit être validé en AG de copropriété.

C'est au vu des divers modificatifs préalables, après discussion avec notre notaire et le syndic de copropriété, que nous vous avons proposé la somme de 1.000,00 euros afin de faire valider dans les meilleures conditions ledit acte et d'éviter de perdre du temps à aller en justice pour faire constater la prescription trentenaire concernant la possession desdites parties communes (Selon les termes de l'article 2272 du code civil - une possession paisible, publique, non équivoque et ininterrompue pendant 30 ans).

Mon papa a acquis le 3 juillet 1981 les premiers lots, en raison de l'existence du comble dont l'accès se faisait par ces lots uniquement, en vue d'y produire sa musique et ses œuvres sans gêner son voisinage.

La situation exposée permet de mettre en adéquation la situation de fait, existante depuis plus de 30 ans, en règle vis-à-vis du droit de la copropriété, sans qu'il en coûte aux copropriétaires car le prix lui profitera, le modificatif des tantièmes rétablira la réalité des tantièmes attachés à nos lots et le coût dudit acte sera supporté par nos soins.

Lors de l'AG les copropriétaires, par ailleurs extrêmement grossiers, n'ont pas souhaité voter en AG après 5 mois de discussions. Il n'y avait pas la majorité pour voter cet ordre. Il est bien évident qu'il s'agit d'un subterfuge afin de retarder à chaque AG le vote et retardant ainsi la mise en vente de l'appartement, nous empêchant de régler notre succession (impossible à prouver).

Mes questions sont les suivantes :

Comment contraindre les copropriétaires à voter "pour" ,"contre" ou abstention mais sans absence, lors d'une AG ordinaire ou extraordinaire ?

Quelles autres voies légales existent-ils afin de faire reconnaître notre droit selon l'article 2272 du Code Pénal ?

Pouvons-nous nous retourner contre le syndic en cas de majoration sur nos frais de succession en dommages et intérêts dû au retard de l'adoption cet ordre du jour ?

Je vous remercie infiniment pour votre aide et vos solutions

Bien cordialement,  
Pierre

-----  
Par AGeorges

Bonjour Pierre,

Quelques remarques préalables :

1. Avant de vendre, avez-vous envisagé la possibilité de :

- souscrire un emprunt hypothécaire pour payer les droits de succession, en calculant aux petits oignons la durée du prêt pour réduire les intérêts à leur minimum,
- louer l'appartement pour payer les mensualités de l'emprunt.

2. En héritant de l'appartement, vous êtes devenu copropriétaire. En tant que tel, vous avez accès à deux documents importants : Le règlement de Copropriété ET l'état descriptif de division. Vous avez à analyser très sérieusement ce dernier (peut-être déjà fait), pour établir le statut précis du comble dont il est question. Est-il bien défini comme partie commune ? En tant que tel, comment l'accès en a-t-il été organisé, sachant qu'une partie commune inaccessible n'a pas trop de sens.

3. Selon les termes de l'EDD, il peut (ou pas) être considéré que ce comble est une partie commune à usage privatif, et cela peut même avoir été mentionné dans l'EDD vu la configuration particulière. Dans ce cas, vous n'avez RIEN à régulariser, à la condition que cet usage privatif ait été attaché au lot et non au copropriétaire. Lisez l'EDD et dites-nous, SVP, ce qu'il en est ...

4. Un géomètre ne régularise rien. Il se limite à officialiser des mesures qui seront prises en compte dans un acte de modification de l'EDD ou du RdC. Mais je ne développerai pas plus car ceci risque d'être inutile selon les points précédents.

5. Quelques mots sur les histoires de votes. Personne ne peut contraindre des copropriétaires à voter, ne pas s'abstenir voire même participer à une AG.

6. Pour arriver à avoir un vote en AG, il faut une résolution, et TOUT copropriétaire, ce que vous êtes par héritage, peut soumettre une résolution et la bien documenter. Le Syndic est alors obligé de l'ajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG. Après tout dépend de la nature de la résolution et de vos tantièmes, mais nous en reparlerons plus tard, selon vos commentaires des premiers points.

A vous lire

-----  
Par Pierre01

Bonjour Maître,

Merci pour votre retour rapide.  
Pour répondre succinctement :

1) oui, il est impossible de souscrire un deuxième emprunt, les frais de succession sont trop élevés.

La location est impossible et bien trop chère (135m2 en plein Paris) de plus notre belle mère occupe gracieusement les lieux le temps de la vente.

2) Le géomètre a défini le lot car il n'existait pas avant dans le descriptif de division (nous avons du faire rectifier cette erreur). Il s'agit bien d'une partie commune, un palier avec wc et donnant accès à un grenier/ comble collectif. Le palier desservait 4 lots uniquement. En 1986, l'ensemble des lots fut acquis pour créer un seul et unique espace, les parties communes ont donc été absorbées.

3) Malheureusement non, les parties communes étaient destinées à l'usage collective, elles n'existaient pas dans le descriptif mais les copropriétaires connaissent leurs existences.

4) Le géomètre a créé un modificatif à l'état descriptif de division pour faire reconnaître la création et la vente du nouveau lot en AG.

5) c'est bien dommage.

6) Nous avons parfaitement fait figurer les résolutions en AG à l'ordre du jour (création du lot + vente du lot + approbation des tantièmes nouvellement créés suivant projet du géomètre expert + pouvoir au syndic pour régularisation de l'acte de vente) et conversé longuement entre la notaire et le syndic pour expliquer la situation suivante, la vente de notre bien immobilier est subordonnée à l'adoption en AG des résolutions. Nous en avons informé les copropriétaires avant l'AG par mail. Le quorum était atteint en début de séance pour validation du budget, j'ai attendu après 3 heures l'approbation de nos résolutions pour que le syndic m'informe ne pas avoir la majorité ni les pouvoirs nécessaires. Un acte intentionnel, de plus je n'ai pas été informé par le syndic de pousser la validation de ma résolution en début de séance. J'ai demandé durant la séance si le syndic pouvait recontacter les copropriétaires pour un vote (nous étions en visio). Ce fût un refus.

C'est pourquoi nous avons proposé un dernier recours amiable en demandant une AGE dédiée à notre ordre du jour en informant le syndic. En parallèle, nous allons envoyer au 57 copropriétaires une lettre LRAR détaillant la situation et l'obligation en cas d'absence de vote ou sans la majorité d'avoir recours à un avocat pour faire valoir notre droit et demander des dommages et intérêts puisque la vente ne pouvant avoir lieu nous ne pouvons régler nos frais de succession celle-ci étant subordonnée à l'adoption des résolutions. La situation est passablement compliquée.

Merci encore pour votre aide

Bien cordialement,  
Pierre

-----  
Par AGeorges

Bonjour Pierre,

Pas Maître, SVP, sur ce forum vous avez d'abord accès à des bénévoles.

Mon sujet 1 n'était pas assez clair.

Sans véritable rapport avec le reste (parler d'un second crédit n'est pas clair pour moi), l'idée est la suivante :

- un appartement de ce type est une garantie en lui-même,
- il peut donc être hypothéqué par une banque, sur une valeur disons, par exemple de 40% pour payer les droits de succession,
- Ensuite, vous le louez à quelqu'un d'autre, pas vous-même, et si, justement, le loyer est très élevé, il pourrait servir à payer les mensualités du crédit.

Vous auriez ainsi un bien qui s'auto-finance dans un temps à déterminer.

Mais vous avez aussi parlé d'une belle-mère. et c'est là où la situation, dans cette approche, se complique. Cela veut-il dire que vous n'avez hérité que d'une partie de cet ensemble immobilier ? Est-ce le partage qui vous oblige à vendre ? En principe, le conjoint héritier ne paye pas de droits de succession ...

Vous voyez donc que si cette piste pouvait être développée, il faudrait plus d'informations et nous ne sommes pas l'Inquisition ! A vous de voir, donc.

2. En 1986, l'ensemble des lots fut acquis pour créer un seul et unique espace, les parties communes ont donc été absorbées.

"En cas de réunion de lots, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété doivent obligatoirement être modifiés (en ce sens, voir C.Cass., Civ. 3ème, 6 février 2002). En pratique, le copropriétaire prendra à sa charge l'expertise d'un géomètre expert et le coût des actes notariés modificatifs comme de la publicité foncière. L'assemblée des copropriétaires pourra simplement prendre acte de la modification de l'état descriptif de division. Un vote n'est pas nécessaire."

Ce qui est une bonne nouvelle.

Note: Une condition supplémentaire est la non-modification des murs porteur et des ouvertures (toit pas exemple) de l'immeuble. Ces cas doivent être autorisés. et il en va de même pour les parties communes, le "donc" que vous associez à leur absorption n'a aucun support légal. En principe, les parties communes sont décrites dans l'EDD, mais certaines peuvent l'être de façon vague, comme les couloirs.

Il faut alors que vous retrouviez le PV d'AG de cette époque, voire la convocation pour pouvoir consulter tous les documents. Pour information, le Syndic est le garant de la disponibilité des archives de votre copropriété. Il ne peut vous répondre qu'il n'a pas ces pièces.

Si finalement, cette absorption apparaît comme illégale, ce n'est pas forcément gênant, vous avez vous-même trouvé la parade avec l'article 2272 du Code Civil. Après 30 ans d'utilisation en bon père de famille, ces parties communes vous appartiennent.

Alors, pourquoi vouloir obtenir l'accord de l'AG, elle n'est pas nécessaire pour la modification de l'EDD et les parties communes sont désormais votre propriété.

Mettez donc votre bien en vente et si le Syndicat des copropriétaires vous attaque, vous sortirez les deux arguments de la Cour de Cassation (vote pas nécessaire) et CC (prescription trentenaire). Vous n'avez même pas besoin de leur proposer de l'argent ...

Bien sûr, faites vérifier mes affirmations ...  
Cordialement